

KEMAMPUAN PEMBIAYAAN PERUMAHAN UNTUK GOLONGAN
BUMIPUTERA

AZIZAH BINTI ISMAIL

Tesis sarjana ini dikemukakan
sebagai memenuhi syarat penganugerahan ijazah
Sarjana Sains (Harta Tanah)

Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah
Universiti Teknologi Malaysia

JANUARI 2015

DEDIKASI

Khas buat ayah dan umi tercinta

En. Ismail bin Mohamad dan Pn. Siti Alawiyah

Terima kasih di atas doa kalian, kasih sayang dan jasa yang tidak terhingga

Doa restumu amat kuharapkan dalam menempuhi kehidupan ini.

Buat keluarga tersayang,

Kakak, abang dan adik,

Nurul Nazwa, Mohamad Nizam dan Afiqah,

Terima kasih di atas dorongan dan semangat yang diberikan.

Buat rakan-rakan seperjuangan,

Terima kasih di atas segala bantuan yang telah diberikan kepadaku.

Buat semua pensyarah,

Jasa kalian takkan ku lupakan.

PENGHARGAAN

Alhamdulillah segala pujian bagi Allah S.W.T di atas limpah kurnia Nya memberikan kemudahan di dalam menyiapkan Tesis sarjana ini dengan jayanya.

Ribuan terima kasih diucapkan kepada penyelia utama saya iaitu Lt. Kol. Prof. Madya Dr. Ahmad Ariffian Bin Bujang dan Pn Hasmah Abu Zarin, di atas tunjuk ajar, bimbingan, tunjuk ajar serta semangat yang tinggi dalam menyiapkan projek ini.

Setinggi penghargaan kepada kakitangan MPJBT, CIDB dan Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Johor Bahagian Perumahan di atas kerjasaman dan bantuan yang diberikan dalam melengkapkan projek ini.

Ucapan penghargaan ini juga ditujukan kepada kedua ibu bapa saya, En. Ismail Bin Mohamad dan Pn. Siti Alawiyah Binti Jamberi yang sentiasa mendoakan kejayaan saya. Akhir sekali, untuk kakak, adik, rakan-rakan serta semua pihak yang terlibat secara langsung atau tidak langsung dalam menyiapkan penulisan ini. Kerjasama dan bantuan kalian amat dihargai.

ABSTRAK

Pembiayaan perumahan merupakan salah satu mekanisme penting yang perlu dipertimbangkan oleh semua golongan bagi memenuhi keperluan perumahan. Masalah pembiayaan perumahan bukan sahaja dihadapi oleh golongan berpendapatan rendah, tetapi juga pendapatan sederhana. Terdapat pelbagai inisiatif kerajaan yang dilaksanakan untuk membantu orang ramai, terutama bumiputera untuk memiliki rumah. Walau bagaimanapun, kuasa membeli yang rendah dan kesukaran untuk mendapatkan pembiayaan punca bumiputera tidak mampu memiliki rumah mengikut kelayakkan mereka. Oleh itu, kajian ini dijalankan untuk mengenal pasti tahap kemampuan pembiayaan perumahan di Iskandar Malaysia di kalangan pembeli bumiputera, menentukan faktor-faktor yang mempengaruhi pembeli untuk memperolehi pembiayaan dan menentukan hubungan antara kemampuan perumahan dengan pembiayaan oleh golongan bumiputera. Data dan maklumat yang dikumpul melalui soal selidik dan dianalisis menggunakan analisis deskriptif (kekerapan dan Skala Likert), Penjadualan Silang dan Chi Square menggunakan perisian SPSS untuk mendapatkan hasil akhir. Dapatan kajian menunjukkan bahawa bumiputera berpendapatan sederhana mampu memiliki sebuah rumah di bawah RM250,000 dengan ansuran bulanan di bawah RM1,000. Faktor-faktor utama yang mempengaruhi bumiputera untuk mendapatkan pembiayaan perumahan adalah harga rumah terlalu tinggi, banyak sekatan yang dikenakan, ansuran bulanan dan kadar faedah yang terlalu tinggi, menyediakan deposit, pendapatan tidak mencukupi, corak perbelanjaan yang tinggi dan dasar perumahan mengekang bumiputera untuk mendapatkan pembiayaan. Faktor yang menunjukkan hubungan yang signifikan adalah jantina, status perkahwinan, umur, sektor pekerjaan, bilangan isi rumah, kemudahan pembiayaan, proses permohonan, jenis pekerjaan, corak perbelanjaan, pendapatan, polisi kerajaan, harga rumah, ansuran bulanan, wang deposit, tempoh pinjaman dan kos pembiayaan. Bagi mengatasi masalah ini, kerajaan perlu menubuhkan kemudahan khas untuk melindungi hak-hak bumiputera, mengawal harga rumah, mewujudkan pembiayaan bank pusat untuk membantu bumiputera untuk memiliki rumah. Selain itu, penemuan baharu hasil dapatan kajian ini membentuk satu kerangka pembiayaan perumahan bagi membantu bumiputera memiliki rumah mengikut pendapatan.

Kata kunci: Pembiayaan perumahan, bumiputera, pendapatan sederhana

ABSTRACT

Housing financing is one of the important mechanism that should be considered to meet housing needs. Housing financing problems do not only faced by the low income group, but also medium income. Various government initiatives are implemented to help the population, especially for the bumiputera to have their own houses. However, low purchasing power and difficulties in securing financing facilities caused bumiputera cannot afford to own a house at to their eligibility price. Thus, this study is conducted to identify the affordability level of housing financing in Iskandar Malaysia among the bumiputera buyers, determine the factors that influenced financing problems and determined the relationship between the purchase affordability with financing facilities. Data and information are collected through questionnaires and the data gathered then be analyzed by using descriptive analysis (frequency and Likert Scale), Cross Tabulation and Chi Square using SPSS software in order to get the final result. The findings show that bumiputera in the medium income group can only afford a house below RM250,000 with monthly installments below RM1,000. The main factors that influenced bumiputera housing financing problems are house prices too high, many restrictions imposed, the monthly installments and interest rates are too high, difficult to provide deposit, insufficient income, high expenditure patterns and housing policies constrain bumiputera to obtain financing. Factors that indicating a significant relationship is gender, marital status, age, employment sector, the number of households, availability of financing, the application process, types of employment, consumption patterns, income, government policy, home prices, monthly instalments, money deposit, loan term and financing costs. In addition, lack of communication channels is also a key factor of financing hard to come by. To overcome this problem, the government should set up a special facility to protect bumiputera rights, control house prices, establish central bank funding to assist bumiputera to own a house. In addition, new findings results of this study establish a framework for housing finance has helped bumiputera to afford a house according to their income.

Keywords: Housing financing, bumiputera, medium income

KANDUNGAN

BAB	PERKARA	HALAMAN
	TAJUK	i
	PENGAKUAN	ii
	DEDIKASI	iii
	PENGHARGAAN	iv
	ABSTRAK	v
	ABSTRACT	vi
	KANDUNGAN	vii
	SENARAI JADUAL	xiv
	SENARAI RAJAH	xvii
	SENARAI SINGKATAN	xviii
1	PENDAHULUAN	
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Latar belakang kajian	2
	1.3 Penyataan masalah	5
	1.4 Persoalan kajian	7
	1.5 Objektif kajian	8
	1.6 Skop kajian	8
	1.7 Kajian penyelidikan dan metodologi	9
	1.7.1 Metodologi kajian	9
	1.7.2 Peringkat pertama	10
	1.7.3 Peringkat kedua	10
	1.7.4 Peringkat ketiga	10
	1.7.5 Peringkat keempat	11

1.7.6	Peringkat kelima	12
1.8	Susun atur bab	14
1.8.1	Bab 1	14
1.8.2	Bab 2	14
1.8.3	Bab 3	14
1.8.4	Bab 4	15
1.8.5	Bab 5	15
1.8.6	Bab 6	16

2 PEMBIAYAAN PERUMAHAN

2.1	Pengenalan	17
2.2	Definisi perumahan	18
2.3	Definisi dan konsep pembiayaan	19
2.4	Kemampuan pembiayaan	21
2.4.1	Ukuran tahap keupayaan membayar balik	21
2.4.2	Kadar faedah pembiayaan perumahan	22
2.4.3	Tempoh pinjaman	23
2.5	Sumber pembiayaan perumahan	24
2.5.1	Sumber pembiayaan lain	25
2.6	Sistem pembiayaan perumahan	28
2.6.1	Pembiayaan perumahan secara konvensional	29
2.6.2	Pembiayaan perumahan secara Islam	31
2.7	Bentuk pembiayaan perumahan di Malaysia	33
2.7.1	Pinjaman perumahan berkadar tetap	33
2.7.2	Pinjaman perumahan berkadar terapung	34
2.7.3	Pinjaman perumahan berkadar terhad	34
2.7.4	Pinjaman perumahan berbentuk syariah	35
2.8	Pakej pembiayaan yang biasa ditawarkan	38
2.9	Skim pembiayaan perumahan di Malaysia	39
2.10	Proses pembiayaan melalui institusi kewangan	41
2.11	Syarat-syarat pembiayaan perumahan Bank Negara Malaysia	42
2.12	Kelayakan pinjaman	43

2.13	Pembiayaan perumahan untuk kakitangan kerajaan	44
2.13.1	Proses pembiayaan	45
2.14	Pemilikan dan pembiayaan perumahan antarabangsa	46
2.14.1	Syarat pembiayaan perumahan antarabangsa	49
2.15	Pembiayaan perumahan secara Islam peringkat antarabang	50
2.16	Rumusan	52

3 BUMIPUTERA DAN FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI MASALAH KEMAMPUAN PEMBIAYAAN PERUMAHAN

3.1	Pengenalan	53
3.2	Definisi bumiputera	54
3.3	Bumiputera di IskandarMalaysia	54
3.4	Polisi perumahan	56
3.4.1	Polisi perumahan bumiputera	59
3.5	Kemampuan pemilikan harta tanah bumiputera	63
3.5.1	Pemilikan harta tanah di Iskandar Malaysia	64
3.6	Harga rumah di Iskandar Malaysia	66
3.7	Perumahan bumiputera di Iskandar Malaysia	68
3.8	Pembiayaan bumiputera	70
3.9	Masalah pembiayaan perumahan bumiputera	72
3.10	Faktor-faktor yang mempengaruhi masalah pembiayaan perumahan	78
3.11	Faktor makro	78
3.12	Faktor mikro	81
3.12.1	Kuasa beli yang rendah	81
3.12.2	Syarat dan sekatan pinjaman kewangan	82
3.12.3	Jenis pekerjaan	85
3.12.4	Pendapatan	85
3.12.5	Corak perbelanjaan	87
3.12.6	Harga rumah	89
3.12.7	Ansuran bulanan	91
3.12.8	Bayaran deposit atau wang pendahuluan	92
3.12.9	Skor kredit	93

3.12.10	Polisi kerajaan	93
3.12.11	Jumlah pinjaman	94
3.12.12	Tempoh pinjaman	95
3.12.13	Perubahan kadar faedah	96
3.12.14	Kos pembiayaan	97
3.12.15	Reputasi pemaju	98
3.13	Ciri-ciri kemudahan pembiayaan perumahan	99
3.13.1	Pakej pembiayaan	99
3.13.2	Skim pinjaman	100
3.13.3	Mudah dan fleksibel	100
3.13.4	Cara pembayaran balik	101
3.13.5	Tempoh kelulusan pinjaman	101
3.14	Rumusan	102

4 METODOLOGI

4.1	Pengenalan	103
4.2	Skop kajian	104
4.3	Rekabentuk penyelidikan	105
4.3.1	Pendekatan penyelidikan	107
4.3.2	Instrumentasi penyelidikan	108
4.3.3	Teknik pengumpulan dan pemprosesan data	109
4.3.3.1	Mengenalpasti jenis-jenis data	109
4.3.3.2	Kaedah pengumpulan data	110
4.3.3.3	Populasi dan persampelan	113
4.3.3.4	Kaedah menganalisis data	115
4.4	Kajian rintis	117
4.4.1	Perlaksanaan kajian awalan	119
4.4.2	Ujian kebolehpercayaan dan kesahan instrumen kajian	119
4.5	Rumusan	122

5 ANALISIS KE ATAS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI MASALAH BUMIPUTERA UNTUK MEMPEROLEH PEMBIAYAAN

5.1	Pengenalan	123
5.2	Analisis kajian	124
5.2.1	Objektif 1: Analisis ke atas maklumat personel responden	124
5.3	Analisis ke atas pemilikan harta tanah bumiputera	127
5.3.1	Lokasi rumah yang dimiliki oleh responden	128
5.3.2	Analisis ke atas jenis dan harga rumah yang telah dimiliki oleh responden	128
5.3.3	Analisis ke atas tahap kemampuan pembiayaan responden yang telah memiliki rumah	130
5.3.4	Analisis ke atas pemilikan rumah responden yang belum memiliki rumah	132
5.3.5	Analisis ke atas jenis dan harga rumah yang ingin dimiliki oleh responden yang belum memiliki rumah	132
5.3.6	Analisis ke atas kemampuan pembiayaan responden yang belum memiliki rumah	134
5.3.7	Analisis ke atas pertimbangan bagi memperolehi pembiayaan	135
5.4	Hubungan di antara tingkat pendapatan dengan harga dan jenis-jenis harta tanah kediaman bagi bumiputera yang telah memiliki rumah	137
5.5	Hubungan di antara tingkat pendapatan dengan harga dan jenis-jenis harta tanah yang ingin dimiliki oleh responden yang belum memiliki rumah	138
5.5.1	Hubungan di antara tingkat pendapatan dengan ansuran bulanan yang dibayar kepada institusi kewangan	140
5.6	Objektif 2: Analisis ke atas faktor-faktor yang mempengaruhi masalah bumiputera untuk memperolehi pembiayaan	141
5.6.1	Analisis ke atas julat indeks dan susunan keutamaan faktor-faktor yang mempengaruhi masalah bumiputera untuk memperolehi pembiayaan	142

5.7	Analisis ke atas pemilihan kemudahan pembiayaan	144
5.7.1	Analisis ke atas julat indeks dan susunan keutamaan kemudahan pembiayaan	145
5.8	Analisis ke atas pendapat dan cadangan responden mengenai kemudahan pembiayaan	147
5.8.1	Analisis ke atas julat indeks dan susunan pendapat dan cadangan kemudahan pembiayaan	148
5.9	Objektif 3: Analisis ke atas hubungan di antara kemampuan perumahan dengan masalah yang mempengaruhi bumiputera memperoleh pembiayaan	149
5.9.1	Hubungan di antara kemampuan pembiayaan perumahan dengan faktor sosio ekonomi	150
5.9.2	Hubungan di antara kemampuan pembiayaan perumahan dengan faktor yang mempengaruhi bumiputera untuk memperolehi pembiayaan	152
5.9.3	Hubungan di antara kemampuan pembiayaan perumahan dengan kemudahan pembiayaan	153
5.10	Rumusan	154

6 PENEMUAN KAJIAN

6.1	Pengenalan	156
6.2	Penemuan kajian	156
6.2.1	Bumiputera berpendapatan sederhana berkemampuan memiliki harta tanah kediaman berharga di bawah RM250,000 dengan ansuran bulanan RM1,000	157
6.2.2	Harga harta tanah dan kos pembiayaan yang tinggi di pasaran semasa diluar kemampuan bumiputera	158
6.2.3	Banyak sekatan, ansuran bulanan, kadar faedah, bayaran deposit, wang pendahuluan yang tinggi dan pelbagai proses permohonan pembiayaan menyebabkan kesukaran mendapatkan pembiayaan	160
6.2.4	Corak perbelanjaan yang tinggi dan jumlah pendapatan	

	yang tidak mencukupi	162
6.2.5	Polisi perumahan yang pelbagai dan tempoh pinjaman singkat mengekang bumiputera memperoleh pembiayaan	163
6.2.6	Pembentukan anggaran pembiayaan yang perlu disediakan bagi memiliki rumah di daerah Johor Bahru	164
6.3	Sumbangan kajian	165
6.3.1	Pembentukan anggaran pembiayaan yang perlu disediakan bagi membantu golongan bumiputera memiliki rumah di daerah Johor Bahru	165
6.4	Cadangan bagi mengatasi masalah	169
6.4.1	Kerajaan perlu menubuhkan badan atau kemudahan khas bagi melindungi hak keistimewaan bumiputera bagi memudahkan bumiputera memperoleh pembiayaan	170
6.4.2	Mengawal harga rumah dan memberi insentif kepada pemaju membangunkan harta tanah yang murah tetapi bermutu	171
6.4.3	Penglibatan kerajaan perlu lebih aktif dan menubuhkan dana pembiayaan bank negara bagi membolehkan bumiputera memperoleh pembiayaan	172
6.4.4	Saluran komunikasi dan hebahan maklumat berkaitan dengan kemudahan pembiayaan kepada bumiputera dipertingkatkan	173
6.4.5	Meningkatkan dasar perumahan Negeri Johor	174
6.5	Kepentingan kajian	176
6.6	Implikasi kajian	177
6.7	Limitasi kajian	178
6.8	Cadangan kajian lanjutan	179
6.9	Rumusan	179
	RUJUKAN	180
	LAMPIRAN	196

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
2.1	Pembiayaan berdasarkan kadar faedah 6.5 peratus	23
2.2	Ansuran pinjaman bagi pembiayaan RM50,000	26
2.3	Pakej pinjaman yang biasa ditawarkan	38
2.4	Skim Pembiayaan Perumahan di Malaysia	40
2.5	Kelayakan Pinjaman Swasta dan Kerajaan	43
2.6	Kadar kelayakan pinjaman perumahan bagi kakitangan kerajaan	44
3.1	Sasaran perumahan dalam Rancangan Malaysia Ketujuh (Unit)	57
3.2	Pencapaian pembekalan perumahan dalam Rancangan Malaysia Ketujuh (Unit)	57
3.3	Struktur harga rumah dan kumpulan sasaran	58
3.4	Perkembangan Polisi Perumahan Negara	59
3.5	Polisi perumahan bumiputera di Johor	61
3.6	Pecahan lot bumiputera mengikut harga di Johor Bahru	62
3.7	Jumlah bilangan pindahmilik kediaman di Iskandar Malaysia	69
3.8	Data pindahmilik bumiputera di Iskandar Malaysia	69
3.9	Harga rumah dan pendapatan bumiputera di Iskandar Malaysia	74
3.10	Pendapatan di Malaysia mengikut etnik	74
3.11	Tahap pendapatan dan harga rumah yang mampu dibeli bumiputera	76
3.12	Statistik pinjaman perumahan di Malaysia	77
3.13	Pendapatan bulanan mengikut kumpulan pendapatan 2009 dan 2012	86
3.14	Unjuran Perbelanjaan Isi Rumah Tahun 2006/2007	88
3.15	Kadar faedah dan ansuran bulanan mengikut institusi kewangan	91
3.16	Kelayakan mendapatkan pinjaman perumahan	95
3.17	Kos pembiayaan bagi memiliki rumah	98

4.1	Skala tahap mempengaruhi sesuatu faktor	112
4.2	Skala tahap mempengaruhi sesuatu kriteria pemilihan rumah	112
4.3	Skala tahap pendapat dan cadangan responden	113
4.4	Julat bagi ujian kebolehpercayaan	121
4.5	Keputusan ujian kebolehpercayaan	121
5.1	Analisis maklumat sosio ekonomi responden secara keseluruhan	125
5.2	Analisis ke atas pemilikan harta tanah kediaman	128
5.3	Analisis ke atas lokasi kediaman responden	128
5.4	Jenis-jenis rumah yang telah dimiliki oleh responden	129
5.5	Harga rumah yang telah dimiliki oleh responden	129
5.6	Analisis ke atas tahap kemampuan pembiayaan rumah responden	130
5.7	Analisis ke atas responden yang belum memiliki rumah	132
5.8	Jenis rumah yang ingin dimiliki oleh responden	133
5.9	Harga rumah yang mampu dibeli mengikut pendapatan	133
5.10	Analisis ke atas pembiayaan yang ingin dipohon	134
5.11	Analisis ke atas ansuran bulanan yang mampu dibayar	134
5.12	Analisis ke atas jumlah responden yang pernah membuat permohonan pinjaman	135
5.13	Analisis ke atas status permohonan pembiayaan	136
5.14	Analisis ke atas pengetahuan mengenai kewujudan kemudahan yang disediakan oleh institusi kewangan atau perbankan	136
5.15	Analisis ke atas hubungan pendapatan dengan harga rumah	137
5.16	Analisis ke atas hubungan pendapatan dengan jenis rumah	138
5.17	Analisis hubungan di antara pendapatan dengan harga rumah yang ingin dibeli	139
5.18	Analisis hubungan di antara pendapatan dengan jenis rumah yang ingin dimiliki	139
5.19	Analisis hubungan pendapatan dengan jumlah ansuran bulanan yang mampu dibayar	140
5.20	Faktor-faktor yang mempengaruhi masalah bumiputera untuk memperolehi pembiayaan	141
5.21	Julat indeks bagi faktor-faktor yang mempengaruhi masalah memperolehi pembiayaan	143
5.22	Kriteria yang mempengaruhi responden membuat pemilihan	

	kemudahan pembiayaan	144
5.23	Julat indeks bagi pemilihan kemudahan pembiayaan	145
5.24	Pendapat dan cadangan cara mengatasi masalah memperolehi kemudahan pembiayaan bagi memiliki rumah	147
5.25	Julat indeks bagi pendapat dan cadangan responden	148
5.26	Hubungan di antara kemampuan perumahan dengan faktor sosio ekonomi responden	151
5.27	Hubungan di antara kemampuan perumahan dengan faktor yang mempengaruhi masalah bumiputera untuk memperolehi pembiayaan	152
5.28	Hubungan di antara kemampuan perumahan dengan kemudahan pembiayaan	154
6.1	Kerangka anggaran pembiayaan yang perlu disediakan bagi membantu bumiputera memiliki rumah	168

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
1.1	Carta alir metodologi kajian	13
2.1	Konsep Bai Bithamin Ajil (BBA)	36
2.2	Konsep Musyarakah Mutanaqisah (MM)	37
2.3	Proses pembiayaan perumahan berbentuk syariah	41
2.4	Hutang isirumah di Malaysia (2008-2012)	42
3.1	Penempatan penduduk di sekitar Iskandar Malaysia	55
3.2	Pemilikan asset mengikut kaum	64
3.3	Nilai harta tanah kediaman yang dimiliki mengikut kaum	65
3.4	Jumlah kaummengikut peratusan di Iskandar Malaysia	65
3.5	Nilai pemilikan harta tanah perseorangan mengikut kaum	65
3.6	Peningkatan harga rumah di Johor Bahru pada tahun 2005-2012	67
3.7	Peratus transaksi harta tanah kediaman bumi dan bukan bumiputera	70
3.8	Tahap pendapatan di Iskandar Malaysia	75
3.9	Pendapatan etnik di Iskandar Malaysia	75
3.10	Statistik kadar pertumbuhan pinjaman perumahan di Malaysia	77
4.1	Kawasan pembangunan ekonomi Iskandar Malaysia	104
4.2	Rekabentuk kajian	106

SENARAI SINGKATAN

ABS	Australia Bureau Statistic
ASB	Amanah Saham Bumiputera
ASN	Amanah Saham Nasional
BBA	Bai Bithamin Ajil
BLR	Base Lending Rate
CRA	Commenwealth Rent Assistance
DEB	Dasar Ekonomi Baru
ETP	Program Transformasi Ekonomi
FSA	Financial Services Authority
HDFC	Housing Development Finance Corporation
IRDA	Iskandar Regional Development Authority
KWSP	Kumpulan Wang Simpanan Pekerja
MBSB	Malaysian Building Society Berhad
MEB	Model Ekonomi Baru
MM	Musyarakah Mutanaqisah
MRTA	Mortgage Reducing Term Assurance
NAPIC	National Property Information Center
PTG	Pejabat Tanah Galian
REHDA	Persatuan Pemaju Harta Tanah Perumahan
SPNB	Syarikat Perumahan Negara Berhad
SPPP	Skim Pinjaman Perumahan Perbendaharaan Malaysia
SPSS	Statistical Package For social Science

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Pembiayaan merupakan isu penting yang perlu diberi pertimbangan bagi memiliki rumah. Hasil dapatan kajian Bujang (2006) membuktikan sejumlah besar rumah yang diperuntukkan bagi bumiputera di daerah Johor Bahru tidak dapat dijual disebabkan kuasa beli mereka berada pada tahap rendah. Selain itu, dapatan kajian Bujang (2006) juga menunjukkan bumiputera sukar untuk memperolehi pembiayaan dan perlu menyediakan wang deposit sebanyak 10 peratus serta kos sampingan yang tinggi untuk membeli rumah. Ini juga disokong oleh Bengkel Pemilikan Harta Tanah Bumiputera Di Iskandar Malaysia (2013) yang menyatakan pembiayaan bumiputera sering ditolak dan tidak diluluskan oleh institusi kewangan dan perbankan.

Pemilikan rumah memerlukan perbelanjaan yang besar dan pembeli seringkali berada di dalam keadaan dilema apabila hendak membeli rumah kerana berdepan dengan persoalan kemampuan dan keperluan (Reeds dan Mills, 2009). Pembelian sesebuah rumah memerlukan komitmen kewangan yang tinggi memandangkan ianya pembelian rumah adalah satu pelaburan jangka panjang yang besar faedahnya (Bramley, 2011).

1.2 Latar belakang kajian

Kajian “Australia Bureau Statistic” (ABS) pada tahun 2006 menunjukkan pemilikan rumah bagi orang-orang asli peribumi atau bumiputera adalah rendah. Selain itu, kajian pembiayaan perumahan di United States juga menunjukkan sebahagian penduduk dunia terutama bumiputera tidak berupaya untuk memiliki rumah sendiri disebabkan kesukaran membayar balik pembiayaan (Warnock & Warnock, 2008). Manakala di Malaysia, isu pemilikan tanah telah lama wujud sejak zaman awal kemerdekaan lagi, dan kajian sebelum ini menunjukkan pemilikan tanah bumiputera masih rendah (Bujang, 2007; Buang, 2002; Mohd Razali, 2000).

Masalah isu perumahan di Malaysia timbul apabila pemindahan penduduk luar bandar ke kawasan bandar (Taib, 2004). Kedatangan penduduk luar bandar ke kawasan bandar telah meningkatkan permintaan perumahan terutama golongan pendapatan rendah dan sederhana (Aminah dan Azimah, 2004). Disebabkan permintaan perumahan yang meningkat, harga rumah turut meningkat naik dan memberikan bebanan kepada pendatang terutamanya bumiputera memandangkan harga rumah tersebut di luar kemampuan pendapatan mereka.

Penduduk bumiputera yang berada di bandar masih tidak mampu memiliki rumah kerana asas memiliki rumah memerlukan perbelanjaan yang besar. Dalam masa yang sama, golongan ini tidak layak membeli rumah kos rendah yang ditawarkan berdasarkan hasil pendapatan mereka (Bujang, 2006). Disebabkan perbelanjaan yang besar dan pendapatan yang rendah, maka golongan ini sukar untuk memperolehi pembiayaan perumahan.

Pasaran perumahan yang melambung di kawasan bandar-bandar utama di Malaysia disebabkan proses pembangunan yang rancak dan peningkatan permintaan. Walau bagaimanapun, pembangunan yang rancak ini telah memberi impak yang ketara terhadap pemilikan harta tanah bumiputera. Terdapat rungutan mengenai kenaikan harga rumah yang menyebabkan ia tidak mampu dibeli rakyat terutamanya bumiputera (Rosniza et al., 2011).

Menurut Mar Iman (2006), pendapatan perlu dinaik taraf agar selari dengan keperluan, termasuk produk dan perkhidmatan harta tanah. Walaupun pendapatan per kapita di Malaysia telah berkembang, tetapi hakikatnya ia merosot berikutan kadar inflasi yang tinggi melebihi kadar pertumbuhan pendapatan. Disebabkan kekangan pendapatan dalam pembelian harta tanah, kebanyakan pembeli membuat keputusan untuk menyewa kerana tidak mampu memiliki rumah sendiri. Walaupun pendapatan meningkat, pendapatan bumiputera jelas menunjukkan kepincangan berbanding kaum Cina dan India. Pendapatan rakyat Malaysia masih mempunyai jurang besar dengan pendapatan per kapita bumiputera (Fattah, 2013). Ini secara tidak langsung membuktikan matlamat DEB untuk mengurangkan perbezaan pendapatan di antara kaum itu masih tidak memuaskan (Mukhriz dan Khairy, 2004).

Menurut Bujang (2006), harga harta tanah kediaman yang tinggi telah menjejaskan kemampuan bumiputera untuk membeli dan memiliki rumah sendiri terutamanya di daerah Johor Bahru. Walaupun berdasarkan polisi kerajaan Negeri Johor, potongan harga sebanyak 15 peratus telah diberikan, namun harga yang ditawarkan masih lagi tinggi. Menurut Nur Jihan (2012) pula, pemilikan dan pembelian rumah sering dikaitkan dengan pembiayaan perbankan melalui institusi kewangan sama ada kerajaan mahupun swasta. Pembiayaan perbankan yang diperolehi akan membantu bakal pembeli dan pemilik dari segi kewangan yang kebanyakannya memilih institusi kewangan untuk membiayai pembelian rumah mereka. Namun begitu, bilangan pembeli rumah yang gagal mendapatkan pembiayaan perumahan melalui bank semakin meruncing dan keadaan itu akan menjejaskan sektor perumahan di negara ini (Bengkel Pemilikan Harta Tanah Bumiputera, 2013; Bank Negara Malaysia, 2012; Aminah dan Chai, 2013).

Oleh itu, timbul satu persoalan penting iaitu, adakah rumah di Iskandar Malaysia mampu dimiliki oleh bumiputera? Menurut IRDA (2012), pemilikan aset orang Melayu adalah 18 peratus atau 12.7 billion bersamaan RM24,618 seorang di Iskandar Malaysia. Kenaikan harga harta tanah di Iskandar Malaysia telah meningkat ketara sejajar dengan permintaan tinggi terhadap harta tanah kediaman sama ada pembeli daripada dalam mahupun luar negara. Ini disokong oleh Laporan Pasaran Harta (2012) yang menunjukkan pergerakan harga subsektor kediaman meningkat

naik dengan ketara di beberapa kawasan seperti di Nusajaya, Taman Bukit Indah, Taman Century, Taman Perling, Bandar Baru Permas Jaya, Nusa Bestari dan Bandar Baru Seri Alam.

Walau bagaimanapun, secara realitinya, golongan berpendapatan tinggi juga tidak lari daripada masalah yang sama. Kebanyakan penduduk di dalam kawasan Iskandar Malaysia terutama Johor Bahru terdiri daripada golongan yang berpendapatan tinggi tetapi memiliki rumah yang jauh lebih murah dari tahap kelayakan pendapatan mereka (IRDA, 2013). Ini adalah disebabkan oleh ketakpadanan (*mismatched*) di antara keperluan dan permintaan perumahan (Nor Atiqah, 2011). Selain itu, pertumbuhan pendapatan adalah lebih perlahan berbanding harga rumah menunjukkan bahawa peningkatan kedua-duanya adalah tidak selari (Aminah dan Chai, 2012). Menurut Bujang (2006), Ismail Omar (2000) dan Harvey (1987), kebanyakan polisi perumahan di dunia lebih mementingkan keperluan perumahan dengan mengabaikan permintaan perumahan.

Alias et al., (2006) menyatakan bahawa secara umumnya kelemahan sistem perancangan dapat dilihat melalui sistem itu sendiri yang mana hanya menfokuskan keperluan perumahan dan mengabaikan permintaan berkesan. Walhal, permintaan berkesan adalah penting terutamanya semasa seseorang itu mempunyai kuasa membeli (Chander, 1977; Golland dan Gillen, 2003). Golland dan Gillen (2003) juga menekankan bahawa proses perancangan perumahan haruslah mengenalpasti bahawa kehendak perumahan tidak hanya didorong oleh corak populasi tetapi juga oleh keupayaan populasi tersebut iaitu keupayaan untuk membayar semula pembiayaan perumahan.

Di samping itu, isu wang pendahuluan dan deposit tinggi yang dikenakan oleh pihak bank menyukarkan pembeli untuk memiliki rumah sendiri (Bengkel Pemilikan Harta Tanah Bumiputera Di Iskandar Malaysia, 2013). Ini kerana pihak bank tidak memberi pinjaman perumahan 100 peratus sebaliknya, maksimum 80 peratus daripada harga belian. Di samping itu, di dalam peruntukan Jadual Ketiga (Fasal 4(1)) Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 dan Peraturan-Peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989 pembeli

hendaklah menjelaskan deposit sebanyak 10 peratus kepada pemaju sebaik sahaja menanda tangani Perjanjian Jual Beli. Peruntukan ini memberi bebanan kepada golongan yang berpendapatan rendah dan sederhana untuk menyediakannya.

Walaupun kemudahan pembiayaan telah disediakan, namun isu kewangan menyumbang 30 peratus kegagalan pembeli memiliki rumah sendiri masih belum terjawab (Reeds dan Mills, 2009). Jika dilihat pada keadaan pasaran sekarang, banyak bank dan institusi kewangan telah menawarkan kadar faedah yang rendah bagi pembiayaan pinjaman (Lee, 2002). Ini termasuklah harta tanah yang diperuntukkan bagi kuota lot Bumiputera (Bujang, 2006). Selain itu, melalui dapatan Bengkel Pemilikan Harta Tanah Bumiputera Di Iskandar Malaysia (2013) menunjukkan salah satu isu bumiputera sukar memiliki rumah adalah disebabkan oleh kesukaran mendapatkan kemudahan pembiayaan perumahan. Oleh itu, kemampuan pembiayaan perumahan untuk golongan bumiputera dikaji dengan lebih terperinci dalam kajian ini.

1.3 Penyataan masalah

Pembiayaan perumahan golongan bumiputera jelas mempengaruhi jumlah pemilikan bumiputera yang masih lagi berada di tahap yang rendah. Walaupun pelbagai inisiatif telah dilaksanakan bagi membantu golongan berpendapatan rendah dan sederhana untuk memiliki rumah seperti Perumahan Rakyat 1 Malaysia, namun bumiputera memperolehi pembiayaan masih lagi berada di tahap yang rendah dengan peratusan 21.9 peratus daripada 30 peratus yang disasarkan (Unit Peneraju Agenda Bumiputera, 2013) . Secara keseluruhannya, tahap pembiayaan harta tanah di kalangan masyarakat Melayu masih pada tahap yang rendah, jika dibandingkan dengan masyarakat bukan Melayu. Harga rumah yang tinggi terutamanya di bandar-bandar utama telah menyebabkan harga yang ditawarkan oleh pemaju swasta berada di luar kemampuan bumiputera untuk membayar balik pinjaman (Abd Rahim, 2000; Mohd Razali, 2000; Bujang, 2006; Aminah dan Chai 2012).

Menurut Nor Malina dan Azrina (2012), kemudahan untuk mendapatkan pinjaman perumahan daripada institusi-institusi kewangan tempatan merupakan salah satu masalah yang dihadapi oleh pembeli, misalnya syarat-syarat kelayakan mendapatkan pinjaman. Masalah ini timbul apabila polisi bank tempatan yang ketat bagi mengelak peningkatan pinjaman tidak berbayar (*non performance loan*) disebabkan peminjam gagal membayar balik pinjaman dalam tempoh yang ditetapkan tinggi. Statistik Bank Negara (2006-2010) menunjukkan kadar pertumbuhan pinjaman perumahan bumiputera yang ditolak adalah lebih tinggi berbanding yang diluluskan dengan jumlah peratusan 53 peratus. Selain itu, kesukaran mendapatkan pembiayaan juga turut diakui oleh SPNB (Syarikat Perumahan Negara Berhad) memandangkan masalah lambakan rumah yang dibina disebabkan oleh kerenah birokrasi perbankan tempatan yang mahukan pelbagai dokumen dan pengesahan daripada pembeli (Utusan, 23 November 2009). Selain itu, institusi kewangan atau perbankan hanya memberi pinjaman sekiranya dokumen yang dikehendaki disediakan. Sekiranya salah satu dokumen tidak dapat disediakan, maka permohonan pembiayaan itu tidak akan diluluskan (iMoney, 2013; Mohamed Shahril, 2014).

Di negeri Johor, kuota yang diperuntukkan untuk bumiputera ialah 40 peratus daripada jumlah keseluruhan sesuatu pembangunan harta tanah. Walau bagaimanapun, hanya 20 hingga 25 peratus sahaja daripada kuota yang diperuntukkan berjaya dijual. Ini menunjukkan tahap pembelian atau kuasa beli bumiputera ke atas kuota yang diperuntukkan untuk mereka berada pada tahap yang rendah. Ini dibuktikan dengan hasil kajian yang dilakukan oleh Bujang (2006) yang menunjukkan sejumlah besar rumah yang diperuntukkan bagi bumiputera di daerah Johor Bahru tidak dapat dijual disebabkan kuasa beli dan kemampuan pembiayaan mereka berada pada tahap rendah.

Oleh kerana kuasa beli yang rendah, menyebabkan institusi kewangan sukar untuk memberi kemudahan pembiayaan kepada bumiputera ini. Keadaan ini disokong oleh hasil kajian Bujang (2006) yang menunjukkan bumiputera sukar untuk memperolehi pembiayaan dan perlu menyediakan wang deposit sebanyak 10 peratus serta kos sampingan yang tinggi untuk membeli rumah. Berdasarkan analisis yang

dijalankan oleh Bujang (2006) mendapati pendapatan median yang diperolehi oleh bumiputera adalah kurang daripada RM2,500 dan nilai ini adalah lebih rendah daripada pendapatan median kebangsaan iaitu RM2,830. Ini secara tidak langsung memberi kesan kepada kemampuan bumiputera untuk membayar balik pinjaman perumahan.

Walaupun pemberian 15 peratus diskaun daripada harga jualan sebenar turut diberikan kepada bumiputera untuk memiliki rumah, namun, permohonan pembiayaan bumiputera sering ditolak dan tidak diluluskan oleh institusi kewangan dan perbankan (Bengkel Pemilikan Harta Tanah Bumiputera Di Iskandar Malaysia, 2013). Selain itu, menurut Lokman (2013), pembeli yang telah berjaya ditawarkan rumah sukar mendapat kelulusan pinjaman perumahan disebabkan tidak memenuhi syarat dan kriteria yang ditetapkan oleh bank, dan ini menyukarkan mereka untuk memiliki dan membeli rumah sendiri terutama golongan bumiputera di kawasan Iskandar Malaysia.

1.4 Persoalan kajian

- a. Adakah rumah di Iskandar Malaysia mampu dimiliki oleh bumiputera?
- b. Adakah peluang bumiputera bagi memperolehi kemudahan pembiayaan perumahan terhad atau mempunyai masalah kemampuan pembiayaan daripada institusi kewangan?
- c. Adakah tahap kemampuan pembiayaan bumiputera mempengaruhi kelulusan untuk memperolehi pinjaman perumahan?
- d. Apakah faktor-faktor utama yang mempengaruhi kegagalan bumiputera memperolehi pembiayaan perumahan?
- e. Adakah terdapatnya hubungan di antara tahap kemampuan dengan kemudahan pembiayaan yang disediakan mempengaruhi pemilikan rumah di kalangan bumiputera?

1.5 Objektif kajian

Tiga objektif telah digariskan, dan objektif-objektif tersebut adalah:

- a. Mengenalpasti tahap kemampuan pembiayaan perumahan pembeli bumiputera di Iskandar Malaysia.
- b. Menentukan faktor-faktor yang mempengaruhi pembeli bumiputera bagi memperolehi pembiayaan perumahan.
- c. Menentukan hubungan di antara tahap kemampuan perumahan dengan pembiayaan oleh golongan bumiputera.

1.6 Skop kajian

Kajian yang dijalankan berkaitan dengan masalah pembiayaan yang dihadapi oleh bumiputera bagi memiliki rumah. Ini adalah kerana bumiputera adalah golongan yang dilindungi di bawah Perlembagaan Persekutuan, dan rumah merupakan keperluan asas bagi manusia. Kajian ini juga fokus kepada pembiayaan perumahan, memandangkan pembiayaan merupakan faktor penting yang perlu dipertimbangkan bagi memiliki rumah. Ini kerana, permohonan pembiayaan sering ditolak disebabkan tidak melepasi syarat-syarat yang ditetapkan oleh institusi kewangan dan perbankan (IRDA, 2013).

Selain itu, kajian fokus kepada bumiputera yang berpendapatan sederhana di antara umur 20 tahun hingga 55 tahun di daerah Johor Bahru. Golongan sederhana tidak layak memiliki rumah golongan berpendapatan rendah, oleh itu kajian ini bagi mengenalpasti tahap kemampuan pembiayaan golongan berpendapatan sederhana. Ini kerana kebanyakan kajian sebelum ini lebih fokus kepada golongan berpendapatan rendah (Salfarina, 2007; Rosadah dan Khadijah, 2002). Selain itu pemilihan julat umur antara 20 tahun hingga 55 tahun digunakan adalah berdasarkan pada tempoh usia ini, seseorang itu akan bercadang dan berkemampuan untuk membeli dan memiliki rumah sendiri (Bujang, 2006; SPNB, 2013). Pemilihan daerah

Johor Bahru disebabkan daerah Johor Bahru menunjukkan peningkatan harga rumah yang ketara setiap tahun. Memandangkan Johor Bahru merupakan ibu kota dan daerah komersial terbesar di Negeri Johor, maka Johor Bahru menjadi tumpuan penduduk luar dan dalam untuk bekerja dan membina kerjaya. Oleh itu, kajian ini difokuskan di kawasan daerah Johor Bahru.

1.7 Kajian penyelidikan dan metodologi

Dalam melaksanakan kajian penyelidikan ini, beberapa peringkat kajian telah dikenalpasti. Peringkat-peringkat kajian ini dimuatkan di dalam metodologi kajian. Peringkat-peringkat kajian adalah seperti diterangkan selanjutnya.

1.7.1 Metodologi kajian

Dalam menjalankan kajian ini, satu cara kerja atau kaedah yang sistematik dibentuk dari peringkat awal sehingga peringkat akhir kajian. Hal ini penting untuk memastikan kajian tidak tersasar daripada objektif kajian yang ingin dicapai. Malah kaedah atau cara kerja yang sistematik ini penting kerana ia turut mempengaruhi keputusan akhir kajian. Dalam bab ini juga menerangkan mengenai jenis-jenis data yang diperlukan, kaedah pengumpulan data, populasi dan persampelan serta kaedah menganalisis data.

Oleh yang demikian, bagi melaksanakan kajian ini, beberapa langkah dan proses dijalankan iaitu mengenalpasti jenis data, kaedah pengumpulan data dan juga mengenalpasti populasi dan sampel. Bagi tujuan kajian ini, dua jenis data digunakan iaitu data primer dan juga data sekunder. Data primer diperolehi secara terus dari lapangan, manakala data sekunder diperolehi melalui sumber kedua seperti bahan bercetak. Ini termasuklah jurnal, buku-buku ilmiah dan juga laporan. Secara umumnya, terdapat lima (5) peringkat yang perlu dijalankan iaitu peringkat awal, peringkat kajian literatur, peringkat pengumpulan data, peringkat menganalisis kajian dan akhir sekali peringkat cadangan dan kesimpulan.

1.7.2 Peringkat Pertama (Penentuan permasalahan dan tajuk)

Pada peringkat pertama, kajian awalan telah dijalankan melalui bacaan isu-isu semasa mengenai perkara yang berkaitan, termasuklah akhbar dan kajian sarjana yang lepas bagi membentuk pernyataan masalah dan tajuk kajian. Setelah menentukan tajuk, kajian memfokuskan kepada penetapan objektif, latar belakang kajian, skop, kepentingan, metodologi serta susunan bab kajian untuk memastikan tumpuan kajian tidak tersasar atau lari daripada lingkungan topik yang dikaji.

1.7.3 Peringkat Kedua (kajian literatur)

Oleh kerana kajian ini secara umumnya berkaitan dengan pembiayaan perumahan, maka dalam kajian literatur mengupas secara terperinci mengenai definisi pembiayaan, golongan bumiputera, kemampuan perumahan, keperluan perumahan, polisi dan dasar perumahan, dan faktor atau pembolehubah yang mempengaruhi masalah pembiayaan perumahan. Maklumat serta data yang dikumpulkan mengenai kajian ini lebih merangkumi perihalan berkenaan sistem pembiayaan (sistem perbankan konvensional dan perbankan Islam), pendapatan, harga rumah, polisi kerajaan dan keadaan ekonomi semasa kawasan kajian secara khususnya dan Malaysia secara amnya. Maklumat diperolehi melalui pembacaan artikel, jurnal dan buku-buku yang berkaitan. Peringkat ini tertumpu pada pengumpulan data dari sumber sekunder.

1.7.4 Peringkat Ketiga (Pengumpulan Data)

Pada peringkat ini, segala maklumat dan data yang berkaitan dikumpul untuk membantu menjayakan kajian ini. Namun demikian, pengumpulan data dibahagikan kepada dua kategori utama iaitu data primer dan data sekunder. Bagi pengumpulan data primer, melibatkan pengumpulan data secara terus ke atas kawasan kajian iaitu di kawasan Johor Bahru. Selain itu, maklumbalas dan pandangan golongan yang terlibat dalam pembiayaan perumahan melalui kaedah temubual dan borang soal

selidik. Bagi kajian ini, sumber data diperolehi daripada temubual, perbincangan dan soal selidik yang dibuat dengan beberapa pihak dan individu berkaitan.

Temubual dijalankan ke atas pegawai-pegawai yang berkaitan dengan pembiayaan pinjaman perumahan seperti Kementerian Perumahan, Pegawai Institusi Kewangan dan juga pemaju. Temubual ini bertujuan untuk mengenalpasti pendapat mereka berkaitan dengan pembiayaan yang diberikan kepada pembeli bumiputera. Selain itu, borang soal selidik diedarkan kepada beberapa responden yang terdiri daripada pembeli bumiputera yang tinggal di kawasan sekitar Johor Bahru untuk mengenalpasti sama ada pembiayaan perumahan yang disediakan di Malaysia mampu membantu mereka untuk memiliki rumah sendiri.

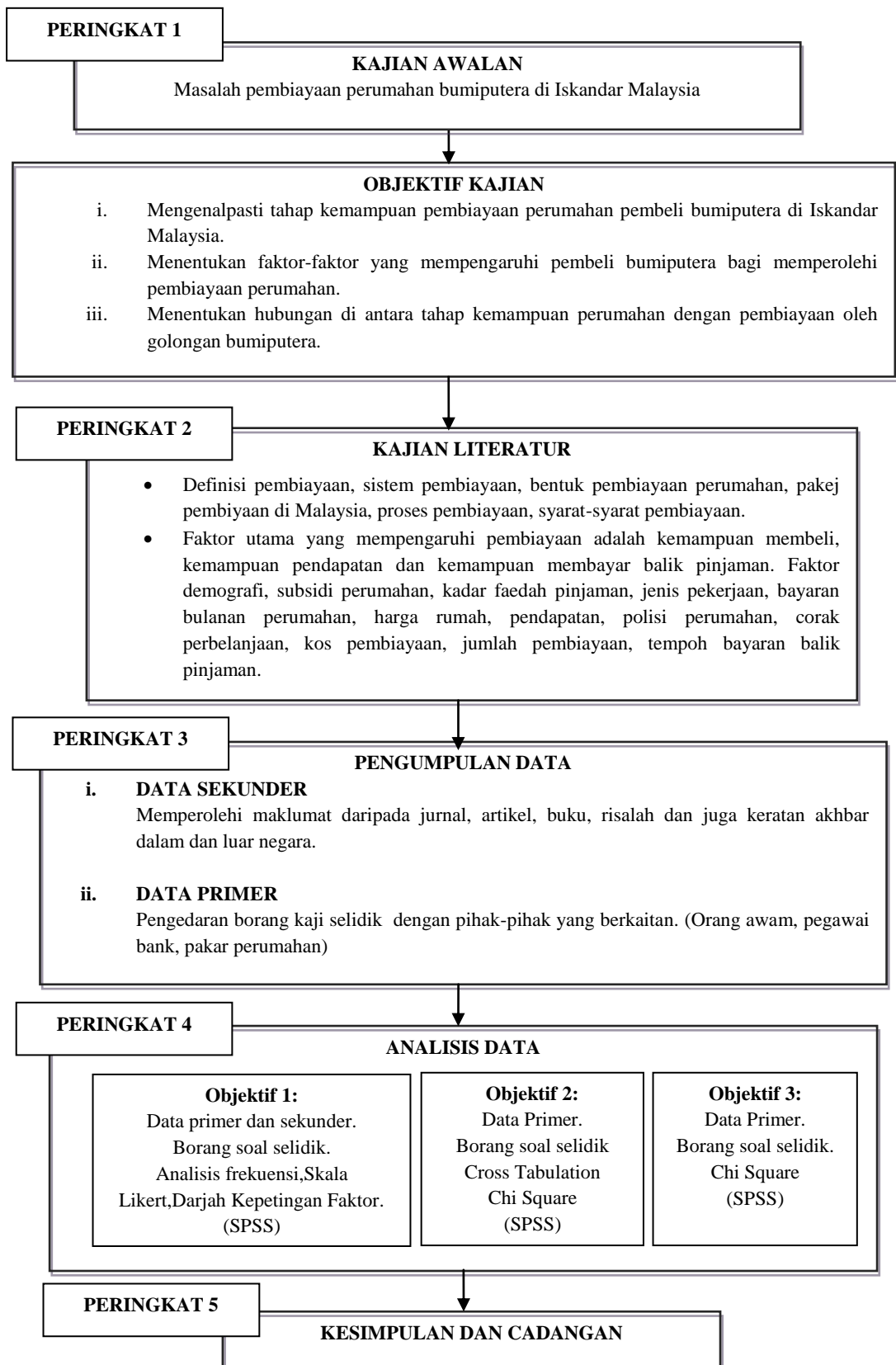
Data sekunder pula merupakan sumber data kedua yang sangat penting untuk menyokong huraian dalam kajian. Untuk memperlengkapkan lagi kajian ini, data diperolehi daripada bahan-bahan bacaan lain seperti Laporan Perangkaan Malaysia, Laporan Tahunan Kementerian Perumahan Kerajaan Tempatan, Laporan Bank Negara, jurnal, buku, dan artikel berkaitan. Bahan bacaan ini diperolehi dari Perpustakaan Sultanah Zanariah dan Pusat Sumber FGHT. Data sekunder ini banyak digunakan di dalam bahagian teoritikal.

1.7.5 Peringkat Keempat (Analisis Data)

Segala maklumat dan data yang diperolehi pada peringkat yang ketiga dianalisis dan diolah pada peringkat yang keempat ini. Analisis yang dijalankan di peringkat ini menggunakan perisian komputer yang dikenali sebagai '*Stastical Package for Social Science*' atau SPSS. Data yang diperolehi dianalisis menggunakan kaedah diskriptif, frekuensi, darjah kepentingan faktor, chi-square, dan cross tabulation. Analisis di atas digunakan bagi mendapatkan gambaran yang jelas berkenaan dengan kekuatan faktor yang mempengaruhi golongan bumiputera ini untuk memperolehi pembiayaan perumahan. Segala maklumat yang telah dikumpul dianalisis dan diolah bagi mendapatkan keputusan ke atas kajian yang dijalankan.

1.7.6 Peringkat Kelima (Rumusan dan Cadangan)

Ini merupakan peringkat terakhir di dalam menjalankan kajian ini. Pada peringkat ini, keputusan kajian diperolehi. Rumusan daripada hasil kajian diikuti dengan beberapa cadangan untuk kajian akan datang. Cadangan dibentuk bagi meningkatkan mutu serta menambah baik kajian mengikut peredaran semasa. Oleh itu, secara ringkasnya aliran metodologi yang dijalankan adalah sebagaimana ditunjukkan di dalam Gambarajah 1.1 di muka surat 13.



Rajah 1.1: Carta Alir Metodologi Kajian

1.8 Susun Atur Bab

Secara keseluruhannya kajian ini mengandungi enam bab. Isi kandungan bab secara ringkas adalah sebagaimana berikut:

1.8.1 Bab 1

Bab 1 ini menerangkan perkara berkaitan dengan latar belakang kajian yang dijalankan. Ia merangkumi permasalahan kajian, objektif kajian, skop kajian, kepentingan kajian, metodologi kajian, jangkaan penemuan dan susun atur bab kajian.

1.8.2 Bab 2

Bab 2 ini lebih menekankan kepada kajian literatur. Penerangan yang terkandung di dalam bab ini merangkumi definisi pembiayaan, pembiayaan perumahan di Malaysia, proses pembiayaan, syarat-syarat pembiayaan dan pembiayaan perumahan di peringkat antarabangsa. Ia melibatkan kajian secara teoritikal dan sumber maklumat bagi kajian teoritikal ini diperolehi melalui pembacaan dari sumber sekunder seperti jurnal, artikel, laporan, buku dan surat khabar.

1.8.3 Bab 3

Bab 3 membincangkan mengenai kajian literatur yang berkaitan dengan bumiputera, kemampuan perumahan, bumiputera di kawasan Iskandar Malaysia, faktor-faktor yang mempengaruhi masalah bumiputera untuk memperolehi

pembiayaan perumahan. Dalam bab ini, ia melibatkan kajian secara teoritikal dan menerangkan masalah secara ringkas. Sumber maklumat diperolehi melalui temubual, pembacaan jurnal, buku dan juga laporan.

1.8.4 Bab 4

Bab 4 menerangkan secara keseluruhan berkenaan dengan metodologi kajian yang dijalankan bagi kajian ini. Dalam bab ini, menyatakan berkenaan dengan skop penyelidikan, pendekatan yang digunakan, instrumentasi penyelidikan, teknik pengumpulan dan pemrosesan data, jenis data yang digunakan, populasi dan persampelan dan kajian awalan yang dilakukan.

1.8.5 Bab 5

Untuk bab ini, ianya menerangkan hasil analisis berdasarkan kajian soal selidik yang telah dijalankan. Data yang diperolehi dianalisis menggunakan statistik deskriptif dan inferensia melalui perisian komputer yang dikenali sebagai '*Statistical Package for Social Science*' atau SPSS. Kaedah analisis yang digunakan dalam bab ini ialah frekuensi, skala likert, dan darjah kepentingan faktor. Kaedah *cross tabulation* dan ujian *chi square* digunakan bagi menganalisis data untuk melihat hubungan antara faktor-faktor sama ada signifikan atau tidak antara faktor-faktor. Analisis yang dilakukan dalam bab ini adalah bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi pembiayaan perumahan bumiputera di daerah Johor Bahru dan sekaligus untuk mengetahui tahap kemampuan pembiayaan golongan berpendapatan sederhana di daerah tersebut.

1.8.6 Bab 6

Bab 6 ini merupakan bab yang terakhir di dalam penulisan kajian ini. Bab ini akan mengandungi kesimpulan yang dicapai daripada keputusan kajian yang diperolehi di dalam bab 5. Penemuan kajian dan cadangan kajian juga dinyatakan di dalam bab terakhir ini. Di samping itu, di dalam bab ini terdapat cadangan yang dikemukakan untuk mengatasi masalah yang dihadapi oleh bumiputera, pemaju perumahan, ataupun pihak kerajaan. Cadangan yang dikemukakan ini adalah hasil dari pendapat yang diperolehi melalui temubual dan juga bengkel seminar.

RUJUKAN

- Aaker, D. A., & Day, G. S. (1990). *Marketing Research*, 4th ed. New York: Wiley.
- Abd Ghafar I. dan Umar B. (2010). *Perbankan Islam Di Malaysia: Mampukah Mereka Mencapai Maqasid Shariah*. Working Paper in Islamic Economics and Finance No. 1008. Institut Kefahaman Islam Malaysia.
- Abd Karim, A. (2011). *Jabatan Insolvency Malaysia*. Malaysia: Bank Negara Malaysia.
- Abd Rahim, A. R. (2000). *Wawasan Pembangunan. Isu Dan Cabaran*. Kuala Lumpur: Utusan Publications & Distributors Sdn Bhd.
- Abdul Rahman, M. T. (2004). *Johor Property Investment Outlook and Redefining Property Development Strategies and portfolios for Competitiveness in Real Estate Investment*. Johor Bahru: Institute of Sultan Iskandar, Universiti Teknologi Malaysia.
- Abdulkader, T. (2010). *Methods of Islamic Home Finance in The United States*. *The American Journal of Islamic Finance*.
- Abdullah, M. A. (1997). *Pembangunan Perindustrian Di Malaysia: Perkembangan dan Permasalahan*. Shah Alam: Fajar Bakti.
- Abdul Rahman., E. (2004), *Melayu baru dan wacana tentang pemodenan masyarakat Melayu*. Bangi Universiti Kebangsaan Malaysia.
- Abraham, J. M., & Hendershott, P. H. (1996). *Bubbles In Metropolitan Housing Markets*. *Journal of Housing Research*, 191-207.
- Agensi Kaunseling Dan Pengurusan Kredit. (2011). Malaysia: AKPK.
- Ahmad Mahdzan, A. (1992). *Kaedah Penyelidikan Sosioekonomi*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa Dan Pustaka.
- AJM Planning and Urban Design Group (2013)
- Akta Bank. (1973). Malaysia: Ketua Pengarah Percetakan 1973.
- Akta Pemajuan Perumahan (1966). *Kawalan Dan Perlesenan Malaysia: Pesuruhjaya Penyemak Undang-Undang dan Malaysia Law Journal Sdn Bhd*.
- Alias, R., Foziah, J., & Chin, H. S. (2006). *Responsive of The Malaysian Planning System In Managing Housing Supply*. . International Conference of Sustainable Housing (ICSH).

- Aminah, M. Y., & Azimah, R. (2004). House Price Discovery in Malaysia: A Preliminary Analysis. International Real Estate Research Symposium (IRERS). Kuala Lumpur: INSPEN.
- Aminah, M. Y., & Chai, C. S. (2012). An Analysis Of Urban Poor And Housing Affordability In Kuala Lumpur. Malaysia: NAPREC.
- Andrew, S. (1997). Housing Finance And Asian Financial Markets: Cinderella Coming To The Ball. 22nd World Congress Of The International Union For Housing Finance. Bangkok, Thailand: HKMA Quaterly Bulletin Issue No. 13.
- Andrews, N. O. (1998). Housing Affordability and Income Moility for the Poor: A Review of Trends and Strategies. Meeting America's Housing Needs (MAHN): A Habitat .
- Anirban, M., Francis, K.W. Wong. and Eddie, C. M. Hui (2006), Relationship Between Housing Affordability and Economic Development in Main China: Case of Shanghai. Journal of Urban Planning and Development. Vol. 132. No.1. March 2006. pp 62-70.
- Ballesteros, M. (2002). The Dynamics Of Housing Demand In The Philippines: Income And Lifecycle Effects. Philippine Institute For Development Studies Research Paper Series no 2003-01 .
- Bank Muamalat (2009). Laporan Tahunan . Malaysia: Bank Muamalat Malaysia.
- Bank Muamalat (2011). Laporan Tahunan. Malaysia: Bank Muamalat Malaysia.
- Bank Muamalat (2012). Laporan Tahunan . Malaysia: Bank Muamalat Malaysia.
- Bank Negara Malaysia (2003). Laporan Tahunan. Kuala Lumpur: Bank Negara Malaysia.
- Bank Negara Malaysia (2004). Laporan Tahunan. Kuala Lumpur: Bank Negara Malaysia.
- Bank Negara Malaysia (2005). Laporan Tahunan. Kuala Lumpur: Bank Negara Malaysia.
- Bank Negara Malaysia (2008). Laporan Tahunan. Kuala Lumpur: Bank Negara Malaysia.
- Bank Negara Malaysia (2009). Laporan Tahunan. Kuala Lumpur: Bank Negara Malaysia.
- Bank Negara Malaysia (2011). Laporan Tahunan 2011. Kuala Lumpur. Bank Negara Malaysia.

- Bank Negara Malaysia (2012). Laporan Tahunan. Kuala Lumpur: Bank Negara Malaysia.
- Bank Negara Malaysia (2013). Laporan Tahunan. Kuala Lumpur: Bank Negara Malaysia.
- Bank Negara Malaysia (2014). Laporan Tahunan. Kuala Lumpur: Bank Negara Malaysia.
- Bengkel Pemilikan Harta Tanah Bumiputera Di Iskandar Malaysia (2013). Malaysia: Institut Sultan Iskandar. Universiti Teknologi Malaysia.
- Berita “SPNB Kini dalam Dilema” dalam akhbar Utusan Malaysia. Kuala Lumpur, Malaysia: 23 November 2009.
- Boleat, M. (1985). National Housing Finance Systems-A Comparative Study.
- Borg, W. R., & Gall, M. D. (1983). Educational Research. An Introduction . New York: Longman.
- Bourassa, S. C. (1995). The Impact Of Borrowing Constraints On Homeownership In Australia. *Urban Studies*, 32(7) , 1163-1173.
- Bourassa, S., Hoesli, M., & Scognamiglio, D. (2010). Housing Finance, Prices, And Tenure in Switzerland. *Munich Personal RePEc Archive* , 263-281.
- Bramley, G. (2011). Affordability, Poverty AND Housing Need: Triangulating Measures And Standards. *Journal Of Housing And The Built Environment (Springer)* , 133-151.
- Brown, M. (2006). Country Note: Housing Finance In Switzerland. Switzerland: Bank For International Settlements.
- Buang, S. (2002). Does It Exist?. *Property Times. New Straits Times*. June, 24, 2004.
- Buckley, J. W. (1974). *Research Methodology & Business Decisions*. National Accountants California.
- Bujang, A. A. (2006). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penetapan Perbezaan Harga Rumah Kos Rendah, Sederhana Rendah Dan Sederhana. Kajian Kes: Daerah Johor Bahru. Malaysia: Universiti Teknologi Malaysia.
- Bujang, A. A. (2006). Pemilikan Harta Tanah Kediaman: Satu Kajian Penilaian Ke Atas Peraturan Kuota Lot Bumiputera Di Daerah Johor Bahru. Malaysia: Universiti Malaya.
- Bujang, A. A., & Zarin, H. A. (2008). Evaluation on the Bumiputera Lot Quota Rules on the Bumiputera Housing Ownership in The District of Johor Bahru,

- Johor. In S. Abdullah, & H. A. Zarin, *Sustaining Housing Market* (pp. 1-22).
Johor Bahru: Universiti Teknologi Malaysia.
- Bujang, A. A., Zarin, H. A., & Norhaslina. (2010). *The Relationship Between Demographic Factors And Housing Affordability*. *Malaysian Jurnal Of Real Estate* .
- Burn, R. (1995). *Introduction To Research Methods*. Melbourne; Longman
- Cagamas. (2013). *Building Sustainable Housing Finance System: Malaysian Experience*.
- CDP IRDA (2013). *Malaysia: Iskandar Regional Development Authority*.
- Comprehensive Development Plan IRDA (2012)
- Chamhuri, S., Yussof, K. M., & Malik, I. A. (1992). *Ekonomi Bumiputera Selepas 1990*. Kuala Lumpur: Universiti Kebangsaan Malaysia.
- Chiquier, L., & Lea, M. (2009). *Housing Finance policy In Emerging Markets*.
- Chua B.H. (2003). *Maintaining Housing Values Under The Condition Of Universal Home Ownership*. *Housing Studies*. Volume 18, Issue 5
- Cities Alliance ACCION International (2007).
- Clark, W., Deurloo, M., & F.M.Dieleman. (1997). *Entry to Home-ownership in Germany: Some Comparisons with the United States*. *Sage Publications* , 7-19.
- Consumer Financial Protection Bureau (2013). *Ability to Repay and Qualified Mortgage Rules*. *Small Entity Compliance Guide*.
- Creswell, J. W. (2005). *Educational Research : Planning, Conducting And Evaluating Quantitative And Qualitative Research*. New Jersey: Pearson Prentice Hall.
- Cronbach, L. J. (1990). *Essential of Psychological Testing (2nd ed.)*. New York: Harper and Row.
- Dalfiza, M. Y. (2012). *MM Transisi BBA: Antara Tanggungjawab Sosial Dan Kefahaman Pengguna*. Malaysia: Pusat Pengajian Sains Kemasyarakatan Universiti Sains Malaysia.
- Dasar Pembangunan Negara. (2013).
- Dasar Perbandaran Negara (2006).
- David, L. (1997). *Housing Finance: A Long-Term Perspective*. *Business Economics* , 21-26.
- Deepak, M. (2013). *Perspective Of Housing Finance In India*.

- Doling, J., Vandenberg, P., & Tolentino, J. (2013). Housing and Housing Finance-A Review of the Links to Economic Development and Poverty Reduction. Asian Development Bank.
- Donald, R. H., Hendershott, P. H., & Watcher, S. M. (2001). Wealth Accumulation And Housing Choices Of Young Households: An Exploratory Investigation. *Journal Of Housing Research* .
- Emilia, A. (2014). Reformulasi Akad Pembiayaan Murabahah Dengan Sistem Musyarakah Sebagai Inovasi Produk Perbankan Syariah. Universitas Jenderal Soedirman Purwokerto .
- Engelhardt, G. V. (1996). House Prices And Home Owner Saving Behavior. *Regional Science & Urban Economics* , 313-336.
- Ezeanya, A. C. (2004). Malaysian Housing policy: Prospects and obstacles of National Vision 2020. International Conference Toronto. Canada: Centre for Urban and Community Studies.
- Fadzila, A. A. (2003). Pembiayaan Perumahan Secara Islam. Malaysia: Utusan Publications & Distributors Sdn. Bhd.
- Faezah A., W.N. Azriyati, N.R Hanif, (2011). Pembasmian Kemiskinan Bandar ke arah Bandar Inklusif dan Sejahtera: Cabaran Kuala Lumpur. *Journal of Surveying, Construction & Property*. University of Malaya. Vol.2.Issue 1.
- Fattah, A. (2012). Koperasi Tunjang Perkasa Bumiputera. Malaysia: Utusan Publication.
- Fellows, R., & Liu, A. (2003). *Research Methods For Construction*. UK: Blackwell .
- Fiscelli, C. (2005). Approaches Of Affordable Housing. Overview Of The Housing Affordability Problem.
- Fishback, V. P., Horraine, F. A., Kantor, S., & Treber, J. (2009). The Influence Of The Home Owners Loan Corporation On Housing Market during The 1930s.
- Ghani Salleh, A. and Nor Aini Y., (2006) Residential Satisfaction in Private Low-Cost Housing in Malaysia: A Case Study of Terengganu. *International Conference on Sustainable Housing 2006*, University Science Malaysia.
- Goh, B. L. (1985). *Buying A House In Malaysia*. Kuala Lumpur: Marican.
- Golland, A., & Gillen, M. (2003). Housing Need, Housing Demand And Housing Supply In Golland A. and Blarke R. eds. *Housing Development: Theory, Process And Practice*. (pp. 45-70). London: Routledge.

- Green, R. K., & Malpezzi, S. (2000). *A Primer On US Housing Markets And Housing Policy*. Center For Urban Land Economics Research .
- Green, R. K., & Wachter, S. M. (2007). *The Housing Finance Revolution*. Housing, Housing Finance & Monetary Policy. Federal Research Bank Of Kansas City.
- Gwin, C. R., & Ong, S. E. (2004). *Do We Really Understand Homeownership Rates? An International Study*. Waco: Baylor University.
- Hair, J., Anderson, R., Tatham, R., & Black, W. (2003). *Multivariate Data Analysis (Fifth Edition)*. New Jersey: Prentice Hall Inc.
- Hanif, M. (2010). *Housing Affordability and Price Mechanism in Kelantan*. Malaysia: Universiti Teknologi Malaysia.
- Hanira, H. (2006). *Islamic Home Financing: The Viability Of Istisna Compare To Bay Bithamin Ajil (BBA)*. *Journal Syariah* , 14:1.
- Harvey, J. (1987). *Urban Land Economics. The Economics Of Real Estate*. London: MacMillan Education.
- Haryati, S. (2012). *Keselesaan Terma Rumah Kediaman Dan Pengaruhnya Terhadap Kualiti Hidup Penduduk*. *GEOGRAFIA Online TM Malaysia Journal Of Society And Space* , 28-43.
- Haurin, & Rosenthal, S.S (2007). *The Influence Of Household Formation On Homeownership Rates Across Time And Race*. *Real Estate Economics*, 35(4), 411-450.
- Hendershott, P. H., & White, M. (2000). *Taxing And Subsidizing Housing Investment: The Rise And Fall of Housing's Favored Status*. National Bureau of Economic Research .
- Henderson, G. (2010). *Islamic Housing Finance In Canada. A Report To Canada Mortgage And Housing Corporation*.
- Hishamuddin, M. A., Ibrahim, S., & Ng, Y. Q. (1998). *Pembentukan Model Penawaran Optimum Bagi Harta Tanah Perdagangan Di Taman Perumahan*. Universiti Teknologi Malaysia.
- Holt, J. (2009). *A Summary Of The Primary Causes Of The Housing Bubble And The Resulting Credit Crisis: A Non Technical Paper*. *The Journal Of Business Inquiry* , 120-129.
- Holt, R. (2007). *Issues:Housing. US*.
- Housing Assistance In Australia (2013)*. Australian Institute Of Health And Welfare Canberra. Cat. No. HOU 271.

- Huang, S. C. (1998). Minimising and managing interest rate risk for debt securities issuance. Koleksi Persidangan, Universiti Malaya.
- Huang, Y., & Clark, W. A. (2013). Housing Tenure Choice In Transitional Urban China: A Multilevel Analysis. *Urban Studies* Vol.39 No. 1 , 7-32.
- iMoney (2013). <http://www.imoney.my/home-loan>.
- iMoney (2014).<http://www.imoney.my/articles/everything-about-home-loan-interest-rate/>.
- IRDA (2007). Malaysia: Iskandar Regional Development Authority.
- IRDA (2008). Malaysia: Iskandar Regional Development Authority.
- IRDA (2012). Malaysia: Iskandar Regional Development Authority.
- IRDA (2013). Malaysia Iskandar Regional Development Authority.
- Ismail, O. (2000). Perumahan: Teori, Polisi Dan Amalan. Johor Bahru: Jabatan Pentadbiran Dan Pembangunan Tanah. Universiti Teknologi Malaysia.
- Jabatan Perangkaan Malaysia 2006/2007. Indeks Harga Pengguna.
- Jabatan Perangkaan Malaysia. (2010). Taburan Penduduk Mengikut Kawasan Banci Penduduk Dan Perumahan Malaysia. Malaysia: Jabatan Perumahan Negara.
- John, A. T., & Goodman, J. L. (1983). *Housing Finance: A Changing System In The Reagan Era*. The Urban Institute Press .
- Johnson, B., & Christensen, L. (2004). *Educational Research. Quantitative, Qualitative And Mixed Approach*. Boston;New York, San Francisco: Pearson.
- Journal of Surveying and Construction* . (2011).
- Jud, G. D., & Winkler, D. T. (2002). The Dynamic of Metropolitan Housing Prices. *JRER*. Vol.23, Nos. 1/2-2002, pp. 29-44.
- Kamal Rashdan S., (2013). Syarikat Perumahan Nasional Berhad (SPNB). <http://www.hmetro.com.my/articles/Permudahpembiayaan/Article>
- Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan (2011). *Garis Panduan Perancangan Perumahan*. Draf kedua Jun 2011.Jabatan Perancangan Bandar Dan Desa.
- Kameel, M. M. (2010). *Pinjaman Perumahan Secara Islam*. Pusat Kajian Lepas Ijazah. Universiti Islam Antarabangsa.
- Kempson, E., & Atkinson, A. (2006). *Overstretched : People At Risk Of Financial Difficulties*.
- Kuang, W., & Li, X. (2012). Does China Face a Housing Affordability Issue? *International Journal of Housing Markets* , 272-288.

- Laporan Agensi Kaunseling Dan Pengurusan Kredit. (2009).
- Laporan Housing Finance in The Global Finance Market (2006).
- Laporan Kajian Lapangan bagi Kaji Selidik Keluarga Luar Bandar (2006). Aspek Ekonomi dan Sosial.
- Laporan Kestabilan Kewangan Dan sistem Pembayaran (2012). Perkembangan Risiko Dan Penilaian Kestabilan Kewangan Pada Tahun 2012. Bank Negara Malaysia.
- Laporan Pasaran Harta (2009). Malaysia: Jabatan Penilaian Dan Perkhidmatan Harta. Kementerian Kewangan Malaysia.
- Laporan Pasaran Harta (2011). Malaysia: Jabatan Penilaian Dan Penilaian Harta. Kementerian Kewangan Malaysia.
- Laporan Pasaran Harta (2012). Malaysia: Jabatan Penilaian Dan Penilaian Harta. Kementerian Kewangan Malaysia.
- Laporan Tahunan Rahim & Co (2011). Malaysia: Rahim & Co Chartered Surveyor.
- Lee, K. Y. (1 August, 2002). Property Developers Failure To Make Market Results In Over Supply. Star Online .
- Leong, T. O. (1998). Kajian Terhadap Keupayaan Golongan Berpendapatan Rendah Untuk Memiliki Rumah. Kes Kajian: Johor Bahru. Johor Bahru: Universiti Teknologi Malaysia.
- Leow A.L. (2000). Faktor-faktor Yang Menyebabkan Masalah Golongan Bumiputera Tidak Membeli Rumah Kuota Bumiputera Yang Diperuntukkan. Satu Kajian Di Johor Bahru. Universiti Teknologi Malaysia.
- Loanstreet.com (2013). Pinjaman Perumahan Terbaik. <http://loanstreet.com.my/ms/pusat-pembelajaran/bank-mana-menawarkan-pinjaman-perumahan-terbaik>
- Lokman. (2013). Johor Corporation .
- Loo, L.S. (2003). "Public Housing And Ethnic Integration In Singapore". Habitat International, Volume 27, Issue 2, June 2003. pp. 293-307.
- Malaysian Institute of Economic Research-MIER (2013). Iskandar Malaysia and Development.
- Malhotra, N.K. (2008). Essentials of marketing: An applied orientation (2nd ed.). Australia: Pearson Education
- Mann, P. S. (2004). Introductory Statistics. John Wiley & Sons.

- Marbeck, A.B. (1994). House Buying In Malaysia. Berita Publishing Sdn. Bhd. Kuala Lumpur. pp 67-69.
- Marcussen, L. (1990). Third World Housing in Social And Spatial Development. Progress in Human Geography.
- Mar Iman, A. H. (2002). An Introduction of Property Marketing. Malaysia: Universiti Teknologi Malaysia.
- Mar Iman, A. H. (2006). Basic Aspects of Property Market Research. Malaysia: Universiti Teknologi Malaysia.
- Mar Iman, A. H. (1998). Macroeconomic Techniques for Real Estate. Malaysia: Universiti Teknologi Malaysia.
- Marja, C. H. (2005). The Housing Finance Sector In Indonesia. The Housing Finance Business Group Financial sector World Bank. Wharton School University of Pennsylvania .
- McCord, M., McGreal, S., Berry, J., Haran, M., Davis, P. (2011), "The Implications Of Mortgage Finance On Housing Market Affordability", *International Journal of Housing Markets and Analysis*, Vol. 4 No.4, pp.394-417.
- Michael M., Stanley M., Jim. B, and Martin Haran (2011). *The Implications of Mortgage Finance on Housing Market Affodability*. International Journal of Housing Markets and Analysis. Volume 4 issue 4, m.s 394-417.
- Mishory J., & Sullivan R., (2012). Denied? The Impact of Student Debt on the Ability to Buy A House. Young Invincible Organization
- Mohamad., N. I., Tawil., N.M., Usman., M.S. Ismail., A.H., Yusoff., Y.M. (2011). Faktor Mempengaruhi Kegagalan Penjualan Harta Tanah Perdagangan Jenis Rumah Kedai. Jabatan Seni Bina. Fakulti Kejuruteraan dan Alam Bina, UKM. Volume 4,2011. ISSN:1985-6881.
- Mohamed Shahril R. (2014). CIMB Bank Berhad. Cawangan UTM, Skudai. Johor Bahru.
- Mohd Ali, B. (1999). SPTF Sebagai Alternatif Dalam Sistem Kewangan Negara. Malaysia: Universiti Teknologi Malaysia.
- Mohd Khalil, J. (2004). Kajian Ke Atas Perbezaan Di Antara Sistem Perbankan Islam Dengan Sistem Perbankan Konvensional Sebagai Pembiaya Projek Pembinaan. Universiti Teknologi Malaysia.
- Mohd Majid Konting (1990). Kaedah Penyelidikan Pendidikan. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.

- Mohd. Radzif, M. Y., (1992). Real estate business Malaysia and Property Malaysia Finance. Koleksi Persidangan. Organized by : Jabatan Penilaian & Perkhidmatan harta, Institut Penilaian Negara. Universiti Malaya.
- Mohd Razali, A. (2000). Mencari Tempat Berteduh, Mengejar Rumah Impian: Pengabaian Kolonial, keserakahan Spekulator. Malaysia: Universiti Malaya.
- Mohd Sollehuiddin S., Joni Tamkin B., Azizi A.B.(2011). Musharakah Mutanaqisah Home Financing Products: An Implementation Analysis, Product Advantages and Issues at Citibank (Malaysia) Berhad. Journal of Techno-Social. Vol. 3 No. 2
- Mokhtar M.dan Izah M.T. (2010). Persepsi Pelanggan Bukan Islam Terhadap Perbankan Islam: Satu Kajian Rintis. Afkulti Pengurusan Perniagaan dan Perakaunan. Universiti Sultan Zainal Abidin.
- Moriizumi, Y., & Naoi, M. (2008). Unemployment Risk and The Timing of Homeownership in Japan. Regional Science and Urban Economics, Elsevier, vol. 41 (3) , 227-235.
- Mori K., Kasim M., Dullah M., & Wilson Akmadia (2009). Industri Kecil Dan Sederhana (Iks) Dan Pinjaman Kewangan Di Sabah: Satu Analisis Empirikal. Prosiding Perkem Iv, Jilid 2 (2009) 185-198Issn: 2231-962x
- Muhammad Abdul Khalid,(2011). Household Wealth in Malaysia: Compisition and Inequality among ethnic Groups. Universiti Kebangsaan Malaysia.
- Mukhriz M. dan Khairy J. (2004). Dasar Ekonomi Baru Intipati. Utusan Publication & Distributors Sdn Bhd.
- Mutchler, J. E., & Krivo, L. J. (1989). Availability and affordability: household adaption to a housing squeeze. Social Forces, 68 (1). 241-261
- Nair P. S. (2010). Sosio-Commercial Deminsions Of Housing Industry: A Case Study Of The Enkulam District. Mahatma Gandhi University. School of Social Sciences.
- NAPIC. (2009). Laporan Pasaran Harta. Kementerian Kewangan Malaysia.
- NAPIC. (2011). Laporan Pasaran Harta. Kementerian Kewangan Malaysia.
- NAPIC. (2012). Laporan Pasaran Harta. Kementerian Kewangan Malaysia.
- NAPIC. (2013). Laporan Pasaran Harta. Kementerian Kewangan Malaysia.
- National Consumer Complaints Centre (2009). Info Pengguna-Pinjaman Perumahan. <http://www.nccc.org.my/v2/index.php/pinjaman-perumahan>
- National Land Convention (2002).

- Naoum, S. (2007). *Dissertation Research & Writing for Construction Students*. 2nd. Ed. Oxford:Butterworth-Heinemann
- Nelson, J. M., Meerma, J., Abdul Rahman, E. (2008). *Globalization And National Autonomy. The Experience of Malaysia*. Institute of Malaysian and International Studies. Universiti Kebangsaan Malaysia.
- Nevin, B. & Leather, P. (2012). *Localism, Welfare, Reform And Housing Market Change:Identfying The Issue And Responding To The Challenge*. A Report For North Area Social Housing Forum (NASHF).
- Nik Mohd Zin (2013). *Bengkel Pemilikan Harta Tanah Di Iskandar Malaysia*.
- Nila S. (2011). *Your Mortgage. Home Loans Property*. Australia's Only Independent Mortgage Website. <http://www.yourmortgage.com.au/article/economic-influences-79397.aspx>
- Norazmawati, M. S. (2007). *Kemampuan Pemilikan Rumah Kos Rendah Di Kuala Lumpur*. Universiti Sains Malaysia.
- Norazura H. (2008). *Kemudahan Pembiayaan Perumahan: Pengaruhnya Ke Atas Permintaan Permintaan Harta Tanah Kediaman*. Universiti Teknologi Malaysia
- Nor Malina & Azrina, H. (2012). *Pemilikan Rumah dalam Kalangan Masyarakat Bandar Berpendapatan Sederhana dan Rendah di Malaysia*. *Sosiohumanika*, 5(2) 2012.
- Nor Atiqah M. (2011). *Ketaksepadanan Di Antara Keperluan Dan Permintaan Perumahan Terhadap Pasaran Perumahan Mampu Milik*. Master Thesis. UTM
- Noor Aziza, M. A. (2012). *Perubahan Dalam Pasaran Mempengaruhi Kemampuan Pemilikan Rumah Di Daerah Johor Bahru*. Master Thesis.UTM
- Norusis, M. (2008). *SPSS Statistics 17.0*. NJ: Prentice Hall.
- Nurizan Y. (1998). *Kualiti Perumahan Dan Kualiti Hidup*. Fakulti Ekologi Manusia. Universiti Putra Malaysia.
- Nur Jihan R. (2012). *Pembiayaan Perumahan Mampu Milik Kes Kajian : Johor Bahru*. Universiti Teknologi Malaysia.
- Nyasulu, E.C., & Cloete, C.E. (2007). *Lack of Affordable Housing Finance In Malawi's Major Urban Areas*. *Property Management*, Vol. 25 Iss:1 pp.54-67
- Piyush T. (1997). *Developments in Housing Finance in India*. *Housing Financial International*

- Ogesa L. N. (2012). Factors Influencing Financing of Up Market Apartments Housing Development Projects in Nairobi. Research Project JKUAT. Kenya School of Monetary Studies.
- Pallant, J. (2001). The SPSS survival manual: A step-by-step guide to data analysis using SPSS for Windows (version 10). St Leonards, NSW: Allen & Unwin
- Pentadbiran Tanah Johor (2013)
- Peraturan-peraturan Pemajuan Perumahan (1989). Kawalan dan Pelesenan. Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan .
- Peter K.,(2009). Understanding Housing Finance. Meeting Needs And Making Choices, p.3
- Quan, G., & Hill, R. J. (2009). Measuring Housing Affordability: Looking Beyond The Median . Journal Of Housing Economics. Vol. 18 (2) , 115-125.
- Ramon, V. N. (1998). Strengthening The Malaysian Economy. Policy Changes And Reforms. Subang Jaya, Selangor: Pelanduk Publications.
- Rancangan Malaysia Ke Lapan. (2001-2005).
- Rancangan Malaysia Kesembilan (2006-2010).
- Rea, L. M., & Parker, R. A. (2005). Designing & Conducting Survey Research. A Comprehensive Guide. United States of America: Jossey Bass.
- REHDA. (2014). History of Housing and National Real Estate and Housing Developers of Malaysia Bulletin.
- Reeds, R., & Mills, A., (2009). Identifying The Drivers Behind Housing Preferences Of First Time wners. Anthony Mills, RMIT University Melbourne Australia.
- Robert J. Mc Dermott & Paul D. Sarrela (1996), Health Education Evaluation and Measurement : A Practitioner's Perspective. 2nd Edition, New Jersey : Prentice Hall Englewood, h. 147-148.
- Rosadah dan Khadijah (2002). Kajian keatas Golongan yang Berpendapatan Sederhana Dalam Memiliki Rumah di Johor Bharu. Universiti Teknologi Malaysia. VOT UPP: 71693.
- Rosli Mahmud, (1994). Konsep Asas Perbankan. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Rosniza A., Abdul Rahim M.N, Asmah A., Amriah B. dan Rosmiza M.Z (2011). Pemantauan Keberkesanan Pembangunan Wilayah Malaysia Dalam Aspek Penduduk Tempatan Di Iskandar Malaysia.

- Roszbach, K. (2004). Bank Lending Policy, Credit Scoring, and The Survival of Loans. *The Review of Economics and Statistics*, Vol. 86 No. 4, pp. 946-958
- Russell W. G. (2013). Australia Has Golden Opportunity With Islamic Finance.. <http://thenational.ae/business/industry-insights/finance/australia-has-chance-to-ride-high-on-an-islamic-finance-wave#page1>
- Sabariah S. (2002). A Study on the Factors in the Selection and Affordability Level to Purchase a House By Squatters. University Teknologi Malaysia
- Sabitha M., (2006). Penyelidikan Sains Sosial Pendekatan Pragmatik. Batu Caves Edusystem.
- Salfarina, S. (2007). Perumahan. Kuala Lumpur: Universiti Teknologi Malaysia.
- Schuler, A., & Adair, C. (2003). Demographics, The Housing Market and Demand for Building Materials. *Forest Product Journal*. Volume 53 Issue 5 (May). Pp. 8-17.
- Sekaran, U. (2003). *Research Methods For Business. A Skill Building Approach*. United States of America: John Wiley & Sons, Inc.
- Sevilla, Consuelo G. et. al (2007). *Research Methods*. Rex Printing Company. Quezon City.
- Shuid, S. (2004). Low Medium Cost Housing In Malaysia: Issues and Challenges. APNHR Conference . The University of Hong Kong.
- Singapore National Council of Social Service (2013).
- Skim Perbendaharaan Malaysia (2013).
- SPNB (2014).
- SPNB. (2007-2013). *Perumahan Untuk Semua*. Syarikat Perumahan Negara Malaysia.
- Stevan R. (2013). *Politics of Preferential Development. Trans-Global Study Of Affirmative Action And Ethnic Conflict In Fiji, Malaysia and South Africa*. The Australian National University.
- Stone, M.E. (2006). What is Housing Affordability? The Case For The Residual Income Approach. *Housing Policy Debate*, Vol. 17 No. 1, pp.151-184
- Sulaiman, M. (2005). *Kaedah Penyelidikan Dan Panduan Penulisan (Esei Proposal Tesis)*. Kuala Lumpur: Utusan Publication & Distributors Sdn Bhd.
- Sulong M. (1984). *Perumahan Awam Kos Rendah di Terengganu*. Monograf 10. Universiti Teknologi Malaysia.
- Switzerland Buying Guide, (2013) . <http://switzerlandbuyingguide.com/>

- Syuzairin, S. (2010). *Kajian Kemampuan Pemilikan Rumah Kos Rendah. Kes Kajian: Taman Redang, Johor Bahru. Malaysia: Universiti Teknologi Malaysia.*
- Taib M. O. (2004). *Globalisasi, Patriotisme dan Isu-Isu Kemasyarakatan.* Penerbit Universiti Malaya, Kuala Lumpur.
- Taqiuddin, M. M., Joni, T. B., Afifuddin, M. M.(2012). *Potensi Perbankan Islam Sebagai Medium Baru Perkembangan Dakwah Di Malaysia. Jurnal Usuluddin (Januari – Jun 2012), 35: 117-142*
- Taro Yamane, (1976). *Statistics, An Introductory Analysis. Third Edition.* New York: Harper & Row.
- Teo, L. Y. (2005). *Strategi-Strategi Penentuan Harga Rumah Oleh Pemaju. Kajian: Johor Bahru. Fakulti Sains Geoinformasi dan Harta Tanah. Universiti Teknologi Malaysia.*
- The Standard Bank of South Africa (2010). Home Loan.
http://www.standardbank.co.za/site/homeloans/pdf/home_buyers_guide.pdf
- Tsatsaronis, K. dan Zhu, H. (2004) ‘What Drives Housing Price Dynamics: Cross-Country Evidence’, *BIS Quarterly Review, Mac*, 65-78.
- Unit Peneraju Agenda Bumiputera (2013). *Transformasi Ekonomi Bumiputera (TERAJU).* <http://www.teraju.gov.my/>
- UPENJ (2014). *Unit Perancang Ekonomi Negeri Johor.*
- Utusan Malaysia, 19 Ogos 2009
- Utusan Malaysia, 23 November 2009. *SPNB Kini Dalam Dilema.*
http://www.utusan.com.my/utusan/info.asp?y=2009&dt=1123&pub=Utusan_Malaysia&sec=Korporat&pg=ko_01.htm
- Vagias, W. M. (2006). *Likert-type scale response anchors.* Clemson International Institute for Tourism & Research Development, Department of Parks, Recreation and Tourism Management. Clemson University.
- Vaus, D. A. (1990). *Survey in Social Research (2nd ed.).* London: Unwin Hyman. Ch. 5.
- Veronica C. W dan Francis E. W (2008). *Markets and housing finance.* *Journal of Housing Economics.*
- Walley S. (2014). *Providing Affordable Housing to the Middle- and Low-Income Population*

- Housing Finance Program Coordinator NBFI, Capital Markets Practice World Bank Group
- Wan Jemizan., W. D., (2009). *Pembiayaan Perumahan Secara Islam*. Terbitan Takaful Ikhlas Malaysia.
- Wan Zain S. M.(2013). *Kongres Kesatuan Pekerja-Pekerja Di Dalam Perkhidmatan Awam (CUEPACS)*.
- Warnock, V. C., & Warnock, F. E. (2008). *Markets And Housing Finance*. *Journal of Housing Economics* .
- Well Fargo Bank (2014). *Benefitsof The 184 Loan Guarantee Program. Housing Opportunities For Native Americans & Alaska Natives.*
www.hud.gov/offices/pih/ih/homeownership/184
- Wiersma, W. (1995). *Research Methods in Education:An Introduction (6th Ed)*. Boston:Allyn and Bacon.
- Whitehead, C. M. E. (2009). “Measuring Housing Affordability: A Review of Data Sources”. Cambridge Centre for Housing and Planning Research.
- Worthington, A. (2012). *The Quarter Century Record On Housing Affordability, Affordability Drivers And Government Policy Responses In Australia.* *International Journal of Housing Markets and Analysis*
- WTW. (2005-2012). *Property Market Report*. Malaysia: WTW International.
- Zaharuddin, A. B. (2006). *Panduan Perbankan Islam Kontrak dan Produk Asas*. Telaga Biru Sdn. Bhd
- Zaidatun Tasir. & Mohd Salleh Abu. (2003). *Analisis Data Berkomputer SPSS 11.5 for windows*. Kuala Lumpur: Venton Publishing.
- Zaid, Y., A. & Popoola, S.O. (2010). *Quality of Life among Rural Nigerian Women: The Role of Information*. University of Ibadan, Negeria. ISSN 1522-0222
- Zainal, A. H. (2010). *House Price and Affordability in Housing in Malaysia.* *Malaysia Akademika* 78 (Jan. - April) 2010: 37 – 46 House
- Zamree (2013). *Senior Manager Regional Consumer Business Manager Southern Region Bank Islam.Cawangan Tampoi, Johor Bahru.*
- Zeti Akhtar Aziz (2013). *Peraturan baru BNM berkaitan Pinjaman Perumahan dan Pinjaman Peribadi.*<http://www.astroawani.com/news/show/peraturan-baru-bnm-berkaitan-pinjaman-perumahan-dan-pinjaman-peribadi-18043?cp>
- Zhu H. (2006). *The Structure Of Housing Finance Markets And House Prices In Asia*. *BIS Quaterly Review*.

Ziebarth, T. (2000). Models Of States Education Governance. ECS State Notes/governance. Denver. Co. Education Commission of The States