

PANDUAN EKSKLUSIF · 2026

5 Cara Selesaikan *Hutang* Tanpa Pinjam Lagi.

Panduan jujur untuk rakyat Malaysia yang nak keluar dari kitaran hutang — termasuk strategy yang dah bantu 50+ keluarga capai financial freedom.

Cyrus Leong

SALES DIRECTOR · FOUNDER

KCW International Capital · Delta Group Advisory

7

TAHUN PENGALAMAN

50+

FAMILY DIBANTU

0

MODAL DIPERLUKAN



Assalamualaikum & Salam Sejahtera.

Terima kasih sebab download panduan ni.

Saya tahu macam mana rasa bila gaji masuk, 5 minit kemudian dah auto debit sampai loan, credit card, motor, semua benda... last-last yang tinggal cuma cukup untuk groceries.

Saya dah jumpa **lebih 50 family** dengan situasi yang sama. Yang menarik — hampir semua mereka cuba "**cara biasa**" dulu sebelum jumpa saya, dan tak berjaya.

Sebab apa? Sebab cara biasa ada perangkap yang ramai tak nampak.

Dalam panduan ni, saya akan share **5 cara** — 4 yang biasa, dan 1 yang jarang orang tahu — untuk keluar dari hutang. Saya akan terang jujur, termasuk yang mana ada kelemahan.

Selepas baca, awak akan tahu mana yang sesuai untuk situasi awak sendiri.

Cyrus Leong

SALES DIRECTOR · KCW · DELTA GROUP



TENTANG CYRUS LEONG

Sales Director, KCW International Capital

7 Tahun

Pengalaman dalam
Property Investment di
Malaysia.

50+

Keluarga Malaysia dibantu
capai Financial Freedom —
tanpa modal sendiri.

RM 0

Modal yang diperlukan klien
untuk mulakan strategy ini.

TRACK RECORD · BUKTI SEBENAR



Sharing @ Ibu Pejabat Polis Kontinjen KL

Dijemput untuk sharing
tentang strategy
mengurangkan beban
keuangan melalui pelaburan
hartanah.



Property Development bersama Pemaju

Terlibat dalam project untuk
create affordable housing
yang memberi nilai sebenar
kepada society.



Property Coach @ Sublet Doctor

Mengajar strategy yang sama
yang dah bantu 50+ family
capai passive income.

— REALITI MALAYSIA

Awak Tak Keseorangan.

Mari kita tengok angka sebenar — supaya awak tahu situasi ini lebih besar daripada masalah peribadi.

47%

rakyat Malaysia hidup **gaji ke gaji** (paycheck to paycheck)

— Department of Statistics Malaysia, 2024

RM 89k

purata **hutang isi rumah** Malaysia setiap keluarga

— Bank Negara Malaysia, 2024

1 / 3

rakyat **berpendapatan bawah RM 5,000** ada masalah cashflow bulanan

— Khazanah Research, 2024

27%

kenaikan kos hidup di KL dalam 5 tahun, sementara gaji median naik **hanya 11%**

— EPF Belanjawanku Report

KESIMPULAN

Awak tak salah. **Sistem** yang buat majoriti rakyat terperangkap. Tapi untuk keluar dari sistem ini, awak perlu **strategy** — bukan kerja lebih kuat. Mari kita tengok 5 cara berikut.

— 4 CARA YANG RAMAI CUBA

Kenapa Cara Biasa Tak Pernah Jalan?

01

SNOWBALL METHOD

Bayar Sendiri Sikit-Sikit

"Perangkap Bunga Tersembunyi"

★★★★★

REALITI

Selama 10 tahun awak **bayar bank**, bukan bayar diri. Mental fatigue tinggi · Satu emergency = balik zero.

RM 50K JADI
RM 90k
total bayar (10 tahun)

02

DEBT CONSOLIDATION LOAN

Pinjam Untuk Bayar Hutang

"Perangkap Pindah Hutang"

★★★★★

REALITI

Awak **masih berhutang**, just shifted. Bank tak peduli awak keluar — mereka peduli awak bayar terus.

STATISTIK
60%

hutang lebih besar
dalam 3 tahun

03

AKPK · PROGRAM KERAJAAN

Masuk Program AKPK

"Perangkap Pintu Tertutup"

★★★★★

REALITI

Awak masuk **CCRIS blacklist**. Beli rumah? Tak boleh. Tukar kereta? Tak boleh. Survival mode.

TEMPOH
LOCK-OUT
5-10

tahun tak boleh loan

04

SIDE HUSTLE

Tambah Pendapatan

"Perangkap Jual Masa"

★★★★★

REALITI

Awak **jual masa yang awak tak ada**. Burnout · 1 hari sakit = no income. Kerja terus sampai mati.

HARI KERJA
12-16

jam sehari. Family =
sifar.

CARA YANG JARANG DIKETAHUI

05

Cash-Out Property Strategy.



Beli property dengan harga **below market value**, dapat cashback dari developer, guna cashback untuk clear hutang. Sewakan unit untuk cover loan bulanan. **Hasilnya: hutang clear + ada asset + passive income.**

*"Encik Thahar dapat **RM 150K cashback**. Encik Zhafri **RM 250K** + 3 properties. Encik Fikri **RM 8K/bulan** passive income. Semua tanpa modal sendiri."*

— 5 LANGKAH MUDAH

Macam Mana Ia Berfungsi?

1 Awak beli property **RM 500,000** dengan market value **RM 600,000** — selisih **RM 100k** jadi modal awak.

2 Loan 90-100% — RM 500k. Cashback dari developer: **RM 50k – 150k** masuk akaun awak.

3 Guna cashback untuk: **clear credit card, settle personal loan, dan emergency fund.**

4 Renovate unit, sewakan. Rental: **RM 1,800–3,000/bulan.** Loan instalment: **RM 2,000/bulan.** Rental cover loan.

5 **Hasilnya:** Hutang clear · Ada asset baru · Monthly burden sama atau kurang · **Passive income** setiap bulan.

— REAL CLIENTS · REAL RESULTS

Hasil Sebenar dari Klien Saya.

Ini bukan teori. Ini orang sebenar yang dah **keluar dari hutang** dan capai passive income.



Encik Fikri

KLIEN SEJAK 2021 · 5 PROPERTIES

- ✓ **RM 8K/bulan** passive income
- ✓ Beli **Mercedes A180** tanpa modal
- ✓ Capai **financial freedom**



Encik Zhafri

CHEF · SINGLE DAD OF 3

- ✓ **3 properties** · **RM 1.8M**
- ✓ Cashback **RM 250K**
- ✓ **RM 3K/bulan** passive income



Encik Andy

PEMILIK BISNES PENGANGKUTAN

- ✓ Cashback **RM 80K**
- ✓ Settle **business cashflow**
- ✓ Asset baru **tanpa modal**



Cik Srimala

INSURANCE AGENT · AIA MALAYSIA

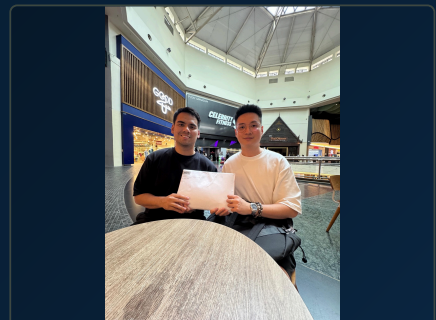
- ✓ **RM 1.5K/bulan** rental income
- ✓ Diversify dari **komisen ke passive**
- ✓ Asset property **tanpa modal besar**



Encik Azman

45 THN · BEKAS AKPK · SABAH

- ✓ Cyrus bantu **settle AKPK**
- ✓ 1 investment + 1 **rumah sendiri**
- ✓ **RM 1.5K/bulan** cover monthly



Encik Fikry

ENGINEER · KERJA DI SINGAPURA

- ✓ Cashback **RM 60K** untuk family
- ✓ **2 properties** di KL · tanpa balik
- ✓ Cyrus urus **rental A-Z**

— DEEP DIVE · ENCIK THAHAR

Gaji RM 3K, Hutang RM 120K → Bebas Dalam 1 Tahun.



Encik Thahar

43 tahun · Gaji bulanan RM 3,000
Tinggal di Selangor

NOV 2023



ENCIK THAHAR & FAMILY · WELCOME HOME



MAYBANK ISLAMIC · RM 150K CASHBACK

SEBELUM JUMPA CYRUS

- Hutang kereta + personal loan: **RM 120,000**
- Gaji bulanan: **RM 3,000** (sangat ketat)
- Tak ada asset, tak ada simpanan
- Setiap bulan stress dengan bil & minimum payment

SELEPAS STRATEGY

- ✓ Cashback **RM 150,000** — fully tutup hutang jahat
- ✓ Dapat 1 asset rumah **tanpa modal sendiri**
- ✓ Passive income **RM 1,500/bulan** dari sewaan
- ✓ Cashflow bulanan jauh lebih relax

"Saya tak fikir dengan gaji RM 3K saya boleh dapat asset, apatah lagi clear hutang RM 120K. Strategy ni bukan magic — tapi memang perlu orang yang faham."

CASHBACK

RM 150K

dari developer

HUTANG CLEAR

100%

tutup semua bad debt

PASSIVE INCOME

RM 1.5K

setiap bulan

— SELF-ASSESSMENT

Adakah Strategy Ini Sesuai Untuk Saya?

Tick mana yang relevant dengan situasi awak sekarang.

- Gaji bulanan **RM 3,000+** (warganegara Malaysia)

- Berumur antara **21 – 55 tahun**

- Ada **slip gaji 3-6 bulan**

- CCRIS dalam keadaan **OK** (bukan dalam blacklist berat)

- Ada hutang **RM 20,000+** yang nak diselesaikan

- Belum pernah miliki property (atau ada 1 sahaja)

- Boleh attend **Zoom 30-45 minit** untuk perbincangan detail

5+

Strategy ini **sangat sesuai** untuk awak. Book free consultation untuk explore peluang.

3 – 4

Strategy boleh kerja, tapi perlu **adjustment**. Cakap dengan saya untuk plan custom.

< 3

Mungkin tak sesuai sekarang. Tapi saya boleh bantu **plan untuk 6-12 bulan akan datang**.

— Q & A

Soalan Yang Paling Kerap Saya Terima.

Jawapan jujur untuk 5 persoalan terbesar dalam fikiran klien.

Q. Saya ada hutang banyak, bank mesti tak luluskan loan?

Sebenarnya bank **lebih suka** orang ada commitment yang terurus daripada orang tak ada credit history langsung. Kami ada teknik untuk "tidy up" CCRIS awak sebelum apply.

Q. Saya takut sewa tak cover loan, macam mana?

Kami pilih lokasi **rental yield tinggi** (Cyberjaya, Setapak, KL South). Worst case rental: 80% cover. Awak bayar RM 200-400/bulan untuk **dapat asset RM 500k**.

Q. Saya tak ada savings, boleh ke?

Boleh. Cashback dari developer akan cover legal fee + downpayment. Kami structure deal supaya awak tak perlu keluarkan duit dari poket sendiri. **Itulah yang dibuat untuk Encik Thahar yang gaji RM 3K.**

Q. Saya tak faham property, takut tertipu.

Itulah sebab kami ada **FREE consultation**. Saya akan terang step-by-step sampai awak faham. Tiada commitment sampai awak ready 100%.

Q. Ini halal ke?

Ya. Kami boleh structure dengan Islamic financing (Murabahah, Bai' Bithaman Ajil). Banyak klien Muslim kami buat dengan Bank Islam, Maybank Islamic, dan RHB Islamic.

*"I can't help people who don't need my help.
This is your life — do your own decision."*

FREE ZOOM CONSULTATION

Sumbang Dengan Saya, *Free.*

Awak dah baca sampai sini — bermakna awak **serius** nak selesaikan masalah hutang ini.

Tapi panduan ni cuma overview. Setiap orang ada situasi unik. Yang awak perlu sekarang adalah strategy **custom untuk awak**.

- ✓ Review situasi kewangan awak (FREE)
- ✓ Cadangkan strategy yang sesuai khas untuk awak
- ✓ Jawab semua soalan awak
- ✓ Tunjuk contoh real client yang serupa dengan situasi awak
- ✓ Tiada commitment, tiada sales pressure

BONUS SELEPAS SESI

Awak akan terima **Personalized Financial Roadmap PDF** — kira-kira berapa cashback awak boleh dapat berdasarkan situasi sebenar.

BOOK NOW · 30-45 MINIT

WhatsApp Cyrus

+60 16-568 1817

Cyrus Leong

Sales Director · KCW International Capital
Brand: Delta Group Advisory

TikTok Personal: @cyrus_deltapropertygroup
TikTok Team: @deltagroupadvisory