



UNIVERSITI PUTRA MALAYSIA

**POLITIK BIROKRASI DALAM PELAKSANAAN PROJEK PERUMAHAN
DI NEGERI TERPILIH DI MALAYSIA**

ZARINA BINTI MOHD ZAIN

FEM 2019 30



**POLITIK BIROKRASI DALAM PELAKSANAAN PROJEK PERUMAHAN DI
NEGERI TERPILIH DI MALAYSIA**

Oleh

ZARINA BINTI MOHD ZAIN

**Thesis Submitted to the School of Graduate Studies, Universiti Putra Malaysia, in
Fulfilment of the Requirement for the Degree of Doctor of Philosophy**

April 2019

Semua bahan yang terkandung dalam tesis ini, termasuk tanpa had teks, logo, ikon, gambar dan semua karya seni lain, adalah bahan hak cipta Universiti Putra Malaysia kecuali dinyatakan sebaliknya. Penggunaan mana-mana bahan yang terkandung dalam tesis ini dibenarkan untuk tujuan bukan komersil daripada pemegang hak cipta. Penggunaan komersil bahan hanya boleh dibuat dengan kebenaran bertulis terdahulu yang nyata daripada Universiti Putra Malaysia.

Hak cipta © Universiti Putra Malaysia



Abstrak tesis yang dikemukakan kepada Senat Universiti Putra Malaysia sebagai memenuhi keperluan untuk ijazah Doktor Falsafah

POLITIK BIROKRASI DALAM PELAKSANAAN PROJEK PERUMAHAN DI NEGERI TERPILIH DI MALAYSIA

Oleh

ZARINA BINTI MOHD ZAIN

April 2019

Pengerusi : Prof. Madya Ku Hasnita Bt Ku Samsu, PhD
Fakulti : Ekologi Manusia

Permintaan terhadap perumahan semakin hari semakin meningkat memandangkan rumah adalah keperluan asas bagi setiap manusia. Namun, isu berkaitan perumahan seringkali menjadi halangan kepada rakyat untuk memiliki aset ini. Banyak kajian dibuat terhadap sektor perumahan yang menjurus kepada isu berkaitan pemajuan projek seperti projek terbengkalai, lewat atau sakit. Namun kajian terhadap proses awal pemajuan amat terhad seperti isu yang melibatkan kelewatan pemaju dalam mendapatkan kelulusan pemajuan sebelum projek dimulakan. Faktor kelewatan tersebut adalah disebabkan oleh pentadbir yang bertindak atas kepentingan sendiri dengan cara politik atau disebut sebagai politik birokrasi. Hal ini berlaku kerana wujud pengaruh politik dalam proses mendapatkan kelulusan projek selain dari masalah prosedur yang rumit dan membebankan. Walau bagaimanapun, kajian mengenai punca kepada berlakunya faktor tersebut amat jarang dilakukan. Jadi, matlamat kajian ini adalah untuk mengenalpasti punca berlaku politik birokrasi semasa proses awal pemajuan projek perumahan. Selain itu, objektif kajian ini turut meneroka elemen yang dilihat dapat memperkukuhkan lagi pernyataan bahawa politik birokrasi berlaku dan seterusnya menilai kesan pengaruh politik birokrasi ini kepada pemajuan projek serta kepada pelaksanaan Dasar Perumahan Negara. Kajian ini bersifat kajian kes yang melibatkan lima negeri terpilih berdasarkan kepada statistik projek perumahan bermasalah 2016. Kajian melibatkan sepuluh orang informan yang dipilih secara bertujuan dengan menggunakan kaedah temu bual secara separa struktur. Kesemua informan dipilih kerana mempunyai pengalaman dan terlibat secara langsung dalam keseluruhan proses awal yang mampu mengulas tentang politik birokrasi dalam pentadbiran pengurusan projek perumahan. Mereka terdiri daripada pegawai yang mewakili tiga tingkat kerajaan iaitu kerajaan persekutuan, kerajaan negeri dan kerajaan tempatan. Maklumbalas yang diterima membuktikan bahawa politik birokrasi berpunca akibat campur tangan pemimpin atau parti politik dalam urusan pentadbiran. Ini berpunca apabila ada antara pentadbir dilantik oleh parti politik seperti ahli majlis kerajaan tempatan. Begitu juga di kalangan pegawai peringkat negeri dan jabatan di peringkat kementerian kerana mereka ini juga dilantik atas kapasiti politik.

Hal ini disokong oleh dapatan kajian yang membuktikan bahawa situasi politik birokrasi wujud disebabkan kepelbagaian pentadbir yang terdiri daripada kumpulan profesional dan kumpulan yang dilantik oleh pemimpin politik ke dalam agensi pentadbiran. Selain itu, pengaruh kuasa turut mempengaruhi pentadbir yang menyebabkan konflik kepentingan berlaku semasa membuat keputusan berkaitan pemajuan projek perumahan. Akibatnya keputusan yang dibuat adalah berdasarkan konsep tawar-menawar. Situasi begini merupakan penyebab kepada kelemahan proses penyelarasan akibat daripada perbezaan ideologi politik antara pentadbir dan antara tingkat kerajaan yang berbeza pentadbiran. Kesemua elemen ini telah meningkatkan konflik individu semasa proses pembuatan keputusan melibatkan pemajuan projek perumahan dan secara tidak langsung memberi kesan kepada kegagalan pemaju untuk memulakan projek. Keadaan ini seterusnya merencatkan pelaksanaan dasar perumahan bagi mencapai matlamat untuk menyediakan rumah yang mencukupi, selesa dan mampu dimiliki. Dalam menghadapi situasi tersebut, dicadangkan agar kerajaan meneliti perlantikan pentadbir supaya tidak dipengaruhi politik seterusnya menyediakan satu prosedur yang boleh digunakan oleh setiap pentadbir baik di peringkat kementerian mahupun kerajaan negeri dan tempatan. Perbincangan harus dibuat dalam mematuhi prosedur tersebut dan sekiranya tidak dipatuhi, maka sesiapa yang berkenaan perlu diambil tindakan sewajarnya. Hal ini bagi mengelakkan projek pemajuan perumahan terus terjejas.

Abstract of thesis presented to the Senate of Universiti Putra Malaysia in
fulfilment of the requirement for the degree of Doctor of Philosophy

**BUREAUCRATIC POLITICS IN THE IMPLEMENTATION OF HOUSING
PROJECTS IN SELECTED MALAYSIAN STATES**

By

ZARINA BINTI MOHD ZAIN

April 2019

Chairman : Associate Professor Ku Hasnita Bt Ku Samsu, PhD
Faculty : Human Ecology

Demand for housing is increasing as home is a basic necessity for every human being. But it is often a hindrance to the ever-changing housing issue. Many studies are addressing issues related to project development such as abandoned, late or ill project but the study of the early process on housing development is very limited. For example, the issue involves the delay of developers in obtaining approval of development before the project commences. The factor of the delay is that there are administrators who act in their own interest in a political way or are called bureaucratic politics. This happens because there is a political influence in the process of obtaining project approval other than the complicated systems and burdensome procedures. However, the study of the cause on the occurrence for such factors is rarely done. So, the goal of this study is to identify the causes for bureaucratic politics during the early stage of housing project development. In addition, the objective of this study is to explore the elements that are seen as reinforcing the assertion that bureaucratic politics is taking place and subsequently assessing the impact of this bureaucratic politics on project development towards the implementation of the National Housing Policy. This study is a case study involving five selected states based on statistics for abandoned housing projects in 2016. The study involved ten informants selected for a semi-structured interview. All informants were chosen since they have experience and were directly involved in the whole process of housing development so they are able to comment on bureaucratic politics in the management of housing project. They comprise officials representing three levels of government namely federal, state and local government. Feedback received indicates that bureaucratic politics happened when there's interference of leaders or political parties in administrative matters. It is seen among administrators as some administrators are appointed by political parties become members of local councillors. Similarly, state-level officials and departments at the ministry level in which they are also appointed for political capacity. Through the findings, it is proved that the bureaucratic politics situation exists because of the diversity of administrators comprising professional groups and groups appointed by political leaders into administrative agencies. In addition, the influence of authority also affects administrators

who cause conflicts of interest to occur when making decisions regarding the development of housing projects. As a result, decisions made through bargaining and negotiation cause weakness in the process of coordination resulting from the differences in political ideology between administrators and between different levels of government administration. All of these elements have increased individual conflicts during the decision-making process involving the development of housing projects and indirectly affecting the failure of developers to initiate the project. This further inhibits the implementation of housing policy to achieve the goal of providing adequate, comfortable and affordable housing. To overcome the situation, it is proposed that the government examine the appointment of administrators so not to be politically motivated especially for decision making process involving government's policies.



PENGHARGAAN

Alhamdulillah, syukur ke hadrat Allah S.W.T kerana atas limpah kurnia dan rahmatnya akhirnya saya berjaya menyelesaikan penulisan tesis ini dan dapat menamatkan pengajian Ijazah Doktor Falsafah. Rasa syukur ini turut saya panjatkan ke hadrat Allah SWT kerana telah memberikan saya tiga orang penyelia yang sangat hebat, sentiasa bersama saya sepanjang tempoh pengajian iaitu Dr. Ku Hasnita Ku Samsu, Dr. Zatul Himmah Adnan dan Dr. Mohd Mahadee Ismail. Mereka bukan sahaja sebagai penyelia tetapi penasihat serta pengkritik yang paling saya hormati kerana tanpa nasihat, pandangan, teguran dan keprihatinan daripada mereka sudah pasti saya tidak mampu untuk menyiapkan kajian ini. Walaupun saya tahu kajian ini tidak sempurna namun segalanya adalah atas ikhsan dan bantuan mereka. Merekalah yang banyak mengajar saya tentang penyelidikan yang sebenar. Sehubungan itu ucapan terima kasih dan penghargaan yang tidak terhingga saya tujukan khas kepada penyelia-penyelia saya.

Saya juga ingin merakamkan lestari budi kasih yang tidak terhingga kepada suami tercinta, Effandy B Hamdan serta buah hati yang satu, Muhammad Eizad Zakhwan B Effandy di atas segala pengorbanan, dorongan dan kesabaran demi mengiringi saya mengharungi segala cabaran sepanjang tempoh pengajian ini. Ada ketika saya terpaksa meminggirkan mereka demi memastikan saya dapat menyiapkan tesis ini. Bukan setakat itu sahaja, ucapan terima kasih dan penghargaan tidak terhingga saya tujukan juga buat kedua ibu bapa, Mohd Zain B Kasah dan Hajah Rokiah Bt Mohd serta adik beradik dan rakan-rakan yang tidak pernah jemu memberi nasihat serta kata-kata peransang ketika saya rasa hampir rebah dalam mengharungi liku-liku pengajian. Doa yang dititipkan oleh setiap seorang daripada mereka ini membuatkan saya menjadi lebih tabah dalam menghadapi segala cabaran yang datang. Tidak dilupakan teman baik selamanya, kakak dan adik (Su) yang sentiasa menyokong dan mendoakan perjalanan pengajian ini sehingga selesai dan yang sentiasa mendengar setiap kesedihan dalam menelusuri perjalanan PhD ini.

Benar, perjalanan untuk melanjutkan pengajian PhD pasti penuh dengan cabaran dan dugaan namun sokongan, dorongan, nasihat serta doa daripada insan-insan di atas telah membantu saya dalam meneruskan pengajian sehingga memperoleh kejayaan yang diimpikan. Terima kasih Ya Allah, terima kasih semua. Alhamdulillah.

Tesis ini telah dikemukakan kepada Senat Universiti Putra Malaysia dan telah diterima sebagai memenuhi syarat keperluan untuk ijazah Doktor Falsafah. Ahli Jawatankuasa Penyeliaan adalah seperti berikut:

Ku Hasnita Ku Samsu, PhD

Profesor Madya
Fakulti Ekologi Manusia
Universiti Putra Malaysia
(Pengerusi)

Zatul Himmah Adnan, PhD

Pensyarah Kanan
Fakulti Ekologi Manusia
Universiti Putra Malaysia
(Ahli)

Mohd Mahadee Ismail, PhD

Pensyarah Kanan
Fakulti Ekologi Manusia
Universiti Putra Malaysia
(Ahli)

ROBIAH BINTI YUNUS. PhD

Profesor dan Dekan
Sekolah Pengajian Siswazah
Universiti Putra Malaysia

Tarikh:

Perakuan pelajar siswazah

Saya memperakui bahawa:

- tesis ini adalah hasil kerja saya yang asli;
- setiap petikan, kutipan dan ilustrasi telah dinyatakan sumbernya dengan jelas;
- tesis ini tidak pernah dimajukan sebelum ini, dan tidak dimajukan serentak dengan ini, untuk ijazah lain sama ada di Universiti Putra Malaysia atau di institusi lain;
- hak milik intelek dan hakcipta tesis ini adalah hak milik mutlak Universiti Putra Malaysia, mengikut Kaedah-Kaedah Universiti Putra Malaysia (Penyelidikan) 2012;
- kebenaran bertulis daripada penyelia dan Pejabat Timbalan Naib Canselor (Penyelidikan dan Inovasi) hendaklah diperoleh sebelum tesis ini diterbitkan (dalam bentuk bertulis, cetakan atau elektronik) termasuk buku, jurnal, modul, prosiding, tulisan popular, kertas seminar, manuskrip, poster, laporan, nota kuliah, modul pembelajaran atau material lain seperti yang dinyatakan dalam Kaedah-Kaedah Universiti Putra Malaysia (Penyelidikan) 2012;
- tiada plagiat atau pemalsuan/fabrikasi data dalam tesis ini, dan integriti ilmiah telah dipatuhi mengikut Kaedah-Kaedah Universiti Putra Malaysia (Pengajian Siswazah) 2003 (Semakan 2012-2013) dan Kaedah-Kaedah Universiti Putra Malaysia (Penyelidikan) 2012. Tesis telah diimbaskan dengan perisian pengesanan plagiat.

Tandatangan: _____ Tarikh: _____

Nama dan No. Matrik.: Zarina binti Mohd Zain, GS42406

Perakuan Ahli Jawatankuasa Penyeliaan:

Dengan ini, diperakukan bahawa:

- penyelidikan dan penulisan tesis ini adalah di bawah seliaan kami;
- tanggungjawab penyeliaan sebagaimana yang dinyatakan dalam Kaedah-Kaedah Universiti Putra Malaysia (Pengajian Siswazah) 2003 (Semakan 20122013) telah dipatuhi

Tandatangan: _____
Nama Pengerusi
Jawatankuasa
Penyeliaan: Prof. Madya Ku Hasnita Ku Samsu

Tandatangan: _____
Nama Ahli
Jawatankuasa
Penyeliaan: Zatul Himmah Adnan

Tandatangan: _____
Nama Ahli
Jawatankuasa
Penyeliaan: Mohd Mahadee Ismail

ISI KANDUNGAN

	Muka surat
ABSTRAK	i
ABSTRACT	iii
PENGHARGAAN	v
KELULUSAN	vii
PERAKUAN	viii
SENARAI JADUAL	xiv
SENARAI RAJAH	xv
SENARAI SINGKATAN	xvi
BAB	
1 PENGENALAN	1
2 SOROTAN KAJIAN DAN KERANGKA	16
TEORITIKAL	
2.1 Pengenalan	16
2.2 Konsep Politik Dalam Birokrasi	16
2.3 Konsep Pelaksanaan Dasar	19
2.3.1 Isu semasa pelaksanaan dasar kerajaan	21
2.4 Dasar Perumahan Negara (DRN) dan Pemajuan Industri perumahan Di Malaysia	22
2.4.1 Permintaan terhadap projek perumahan negara dari aspek ekonomi, sosial dan politik	23
2.4.2 Perumahan di Malaysia	25
2.4.3 Perundangan dalam industri perumahan Malaysia	27
2.4.4 Pihak yang terlibat dalam industri perumahan Malaysia	27
2.4.5 Proses-proses awal dalam pembangunan projek perumahan	31
2.5 Politik Birokrasi Dalam Pentadbiran	35
2.5.1 Konflik di antara pelaksana dasar dengan politik	35
2.5.2 Campur tangan politik meningkatkan isu projek kerajaan	37
2.6 Elemen Politik Birokrasi dalam Proses Keputusan Dasar	38
2.6.1 Kepelbagaian pentadbir dari latar belakang berbeza	39
2.6.2 Pengaruh kuasa politik dalam sistem pentadbiran	41

2.6.3	Konflik kepentingan dalam membuat keputusan	44
2.6.4	Rasionaliti keputusan berdasarkan konsep penawaran	46
2.6.5	Pengaruh politik mempengaruhi tahap penyelarasan pentadbir Politik birokrasi	47
2.7	Politik Birokrasi mencetus Konflik Individu Memberi Kesan Kepada Proses Pelaksanaan Projek Kerajaan	50
2.8	Teori Politik Birokrasi	51
2.8.1	Latar belakang teori politik birokrasi	51
2.9	Teori Pelaksanaan Dasar Bersepadu	55
2.9.1	Tingkah laku antara organisasi terlibat semasa pelaksanaan dasar	55
2.9.2	Tingkah laku pelaksana semasa proses pelaksanaan dasar	57
2.9.3	Sistem pengurusan dasar	59
2.9.4	Tingkah laku kumpulan sasaran	62
2.10	Kerangka Konseptual Kajian	63
2.11	Kerangka Teori komprehensif Pelaksanaan Dasar kerajaan di Malaysia	64
2.12	Contoh Pengaruh Politik Birokrasi Dalam Pentadbiran Kerajaan di Negara Maju	65
2.13	Rumusan	68
3	METODOLOGI PENYELIDIKAN	70
3.1	Pengenalan	70
3.2	Reka Bentuk Kajian	70
3.3	Strategi Kajian	71
3.3.1	Kajian kes	71
3.4	Metod Kajian	72
3.5	Kaedah Persampelan	72
3.5.1	Kriteria pemilihan sampel	73
3.6	Kaedah Pengumpulan Data	76
3.6.1	Temu bual separa struktur	77
3.6.2	Tatacara pengumpulan data	78
3.6.3	Analisis dokumen	79
3.7	Prosedur Analisis Data	79
3.8	Proses Kesahan dan Kebolehpercayaan Dapatan Kualitatif	81
3.8.1	Kajian rintis	82
3.9	Peranan Penyelidik dan Etika Penyelidikan	83
3.10	Rumusan	84
4	POLITIK BIROKRASI DALAM PELAKSANAAN PROJEK PERUMAHAN	85

	KERAJAAN: ELEMEN YANG MEMPENGARUHI SENARIO INI	
4.1	Pengenalan	85
4.2	Kewujudan politik Birokrasi Dalam Proses Awal Pemajuan Perumahan	85
4.2.1	Pengaruh politik dan kuasa wang	87
4.2.2	Politik mencampuri urusan pentadbir	88
4.3	Pengaruh Politik Birokrasi Yang Dilihat Berlaku Dalam Proses Awal Pemajuan Perumahan	91
4.3.1	Penglibatan banyak pegawai atau agensi dalam membuat keputusan; kumpulan profesioan dan lantikan politik	91
4.3.2	Kewujudan pengaruh kuasa dalam memberi kelulusan berkaitan projek pemajuan perumahan	94
4.3.3	Konflik kepentingan yang menyumbang kepada politik birokrasi dalam pentadbiran	97
4.3.4	Isu penyelarasan dan pemantauan projek pemajuan perumahan	99
4.3.5	Keputusan berdasarkan konsep tawar-menawar	101
4.3.6	Perbezaan ideologi politik mempengaruhi pelaksanaan projek kerajaan	103
4.4	Rumusan	106
5	KESAN POLITIK BIROKRASI DALAM PROSES PEMAJUAN PROJEK PERUMAHAN TERHADAP PELAKSANAAN DASAR PERUMAHAN NEGARA	111
5.1	Pengenalan	111
5.2	Politik Birokrasi Dalam Melaksana dasar perumahan Negara	111
5.2.1	Politik birokrasi semasa pelaksanaan projek perumahan kerajaan	112
5.3	Politik Birokrasi Dalam Pemajuan Projek Perumahan dan Kesan kepada pelaksanaan Dasar Perumahan Negara	120
5.4	Rumusan	124
6	KESIMPULAN, IMPLIKASI DAN CADANGAN	125

RUJUKAN	137
LAMPIRAN	151
BIODATA PELAJAR	153
SENARAI PENERBITAN	154



SENARAI JADUAL

Jadual		Muka surat
3.1	Senarai Informan Terlibat	75
3.2	Statistik Bilangan Projek Terbengkalai Mengikut Negeri, 2016	76
4.1	Indeks Hasil Temubual Bersama Informan	110



SENARAI RAJAH

Rajah		Muka surat
2.1	Klimak Dalam Politik Birokrasi-Dimensi Empirikal	54
2.2	Kerangka konseptual kajian	63
2.3	Kerangka Teori Komprehensif Pelaksanaan Dasar Kerajaan	64
3.1	Analisis Kandungan dan Teknik Pengekodaan Deduktif	81
4.1	Carta Aliran Proses Pembangunan Perumahan	108
4.2	Tema Utama Dapatan Kajian	109

SENARAI SINGKATAN

PB	Politik Birokrasi
DRN	Dasar Perumahan Negara
KPKT	Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan
JPN	Jabatan Perumahan Negara
OSC	One Stop Center (Pusat Hentian Setempat)
SPNB	Syarikat Perumahan Nasional Berhad
PBN	Pihak Berkuasa Negeri
PBPT	Pihak Berkuasa Perancang Tempatan
PBT	Pihak Berkuasa Tempatan
TNB	Tenaga Nasional Berhad
RKB	Rumah Kekal Baharu
PGBF	Projek Perumahan Generasi baharu Felda
GLC	Syarikat Berkaitan Kerajaan
KM	Kebenaran Merancang
LPHS	Lembaga Perumahan Hartanah Selangor
KRI	Khazanah Research Institute
PTJ	Pejabat Tanah Jajahan
SOP	Prosedur Operasi Standard
PPRT	Projek Perumahan Rakyat Termiskin
UTC	Pusat Transformasi Bandar
RTC	Pusat Transformasi Luar Bandar
PR1MA	Projek Perumahan Rakyat 1Malaysia
BR1M	Bantuan Rakyat 1Malaysia
FHA	The Federal Housing Administration
HUD	Jabatan Perumahan dan pembangunan
REHDA	Real Estate & Housing Developer's Association
UPE	Unit Perancang Ekonomi
HAD	Akaun Pemaju Perumahan

BAB 1

PENGENALAN

1.1 Latar belakang kajian

Sektor pemajuan perumahan kini semakin rancak dan berkembang pesat ibarat cendawan tumbuh selepas hujan. Ini membuktikan bahawa permintaan terhadap sektor perumahan adalah tinggi dan ini dikukuhkan lagi melalui statistik yang dikeluarkan oleh Jabatan Perangkaan Malaysia melaporkan pembangunan unit perumahan telah meningkat daripada 5.55 juta pada tahun 2000 kepada 7.34 juta pada tahun 2010. Daripada jumlah tersebut 99.8 peratus merangkumi unit perumahan manakala selebihnya terdiri dari projek komersil (Laporan Jabatan Perangkaan Malaysia, 2010). Unit perumahan yang paling banyak pembinaan ialah dari rumah jenis teres/rumah bandar/berkelompok iaitu sebanyak 36.4 peratus (Laporan Stok Harta Tanah, 2014). Walau bagaimanapun, purata kadar pertumbuhan tahunan unit perumahan menurun daripada 4.1 peratus pada tahun 2000 kepada 3.2 peratus pada tahun 2010 dan semua negeri mencatatkan penurunan kecuali Kedah, Kelantan, Perak dan Perlis (Laporan Jabatan Perangkaan Malaysia, 2010).

Rumah adalah antara keperluan asas utama bagi setiap manusia namun kesempatan dalam memiliki aset ini seringkali menjadi halangan. Isu perumahan dan pemilikan rumah bukanlah sesuatu yang baru dan telah banyak kajian yang dilakukan berkenaan isu pemajuan perumahan baik dari segi kenaikan harga rumah sehinggalah kepada isu melibatkan projek perumahan yang tergendala (Sambasivan & Soon, 2007; Joshi, 2009; Abdullah, Abd Rahman & Abd Aziz, 2010; Mohd Faisal & Rosila, 2016). Ini dapat dilihat dengan jelas apabila sebanyak 269 bilangan projek sakit dilaporkan yang melibatkan 45,751 unit rumah dan seramai 27,282 pembeli terkesan dengan kegagalan pemajuan projek tersebut (Jabatan Perumahan Negara, 2016). Salah satu puncanya adalah kerana ruang tanah yang semakin terhad untuk pemajuan perumahan disebabkan oleh kegagalan pemaju mendapatkan kebenaran dari kerajaan negeri untuk menjalankan projek perumahan (Razali Agus, 1992). Sebagai contoh, kes pemajuan projek perumahan di Taman Manggis, Pulau Pinang, apabila kerajaan negeri telah mengubah status tanah dari dibina projek perumahan kepada hospital swasta. Ini menyebabkan pemaju sukar untuk merancang pembinaan perumahan di kawasan tersebut (Berita Harian, 2015).

Kegagalan pemaju dalam menyiapkan unit rumah seperti yang dirancang juga berpunca daripada kegagalan untuk mendapatkan kelulusan baik dari segi perolehan tanah daripada kerajaan negeri mahupun kegagalan dalam mendapatkan kelulusan terutama yang melibatkan keputusan dari pelbagai agensi termasuk agensi teknikal di peringkat kerajaan negeri. Ini dapat dilihat apabila berlaku pertindihan ulasan teknikal semasa memproses permohonan kebenaran merancang, pelan bangunan dan permohonan untuk mendapatkan kelulusan. Hal ini disebabkan wujud perbezaan kefahaman dan tafsiran terhadap peruntukan yang menyebabkan wujud pelbagai tatacara yang digunakan semasa

memproses kelulusan permohonan tersebut (Norharnila Rusli, 2007). Apabila ini berlaku maka pemaju sudah pasti tidak dapat memulakan projek kerana gagal mendapat kelulusan.

Selain daripada isu ruang tanah yang terhad dan kesukaran mendapatkan kelulusan agensi berkaitan, isu tempoh yang lama dalam mendapatkan kelulusan juga menyumbang kepada masalah pemajuan projek perumahan. Dalam setiap peringkat kawalan pembangunan projek biasanya memakan masa yang lama dan dalam sesetengah kes, proses untuk mendapatkan kelulusan perancangan mengambil masa sehingga bertahun-tahun disebabkan karenah birokrasi yang berlaku dalam sistem pentadbiran kerajaan (Razali Agus, 1992; Mazlan Ismail, 2008). Menurut Goh (1997), pemaju terpaksa melalui 9 hingga 11 proses utama dalam membina dan menjual rumah di Malaysia dan sudah pasti setiap proses ini akan mengambil masa yang lama memandangkan ada proses melibatkan agensi yang banyak justeru penilaian daripada setiap agensi perlu dikumpulkan sebelum keputusan dibuat. Ini dilihat ketika proses penyerahan atau penyiapan yang biasanya melalui saringan-saringan tertentu. Antaranya pemaju perlu mendapatkan lesen terlebih dahulu dan sebelum mendapatkan lesen, pihak pemaju terpaksa menunggu selama tiga tahun untuk mendapatkan kelulusan (Idrus, Hui & Hutomo, 2008; Mazlan, Mohd Nazaruddin & Dani, 2002). Ini disebabkan setiap proses tersebut melibatkan agensi yang berbeza kepakaran akibatnya penilaian yang dibuat bakal mencetus konflik. Ini menjadi punca kepada kelewatan terutama dalam mencapai keputusan berkaitan kelulusan.

Selain isu pemaju terpaksa melalui proses yang panjang dalam mendapatkan kelulusan, terdapat juga isu berkaitan projek lewat disiapkan (Nazara Muda, 2015). Sebagai contoh yang berlaku pada Projek Perumahan Generasi Baharu Felda (PGBF) yang dimulakan pembinaannya pada tahun 2012 dengan peruntukan RM1.4 billion yang menasarkankan pembinaan sebanyak 20,000 unit menjelang tahun 2018 namun sehingga hujung tahun 2016 hanya 8,570 unit masih dalam proses pembinaan dan hanya sebahagian kecil sahaja yang sudah siap dibina di seluruh negara (FELDA, 2017). Begitu juga dengan Projek Perumahan Generasi Baru Felda (PGBF) di Felda Padang Piol, Jerantut iaitu sekitar 4,000 unit buah diperuntukkan tetapi masih di tahap 50 peratus pelaksanaan dan ada yang terbengkalai di peringkat awal penyediaan tapak lagi (Nazara Muda, 2015). Walaupun Pahang antara negeri yang paling banyak mendapat projek PGBF, tetapi rumah-rumah tersebut masih tidak dapat diagihkan kerana pelbagai masalah teknikal seperti status tanah dan kelayakan pemohon yakni pemaju itu sendiri menyebabkan projek mengalami kelewatan. Hal sama melibatkan projek PPR Jalan Laksamana, Hilir Perak yang melibatkan 150 unit rumah. Projek yang dijangka mampu menempatkan 500 hingga 600 penghuni yang dimulakan pada 2012 dan sepatutnya siap pada Julai 2015 masih gagal dilaksanakan oleh pemaju. Ini turut berlaku di PPR Parit Haji Wahab, Kerian dan PPR Pangkor yang mengakibatkan kelewatan perancangan kerajaan negeri dalam merealisasikan akujanji PRU 13 untuk menyediakan 20,000 unit perumahan rakyat di Negeri Perak (Siti Junaida, 2016).

Antara punca kelewatan adalah disebabkan pentadbiran kerajaan negeri yang mengenakan syarat terlalu ketat kepada pemaju mengakibatkan pemaju gagal untuk memenuhi setiap syarat yang diperuntukkan. Sebagai contoh, di bawah Akta Perancangan Bandar dan Desa (1976), pemaju yang telah diberi kebenaran merancang

hendaklah membangunkan sesebuah tanah atau tapak dalam tempoh 12 bulan selepas diluluskan atau 24 bulan sekiranya mendapat lanjutan dari pihak berkuasa tempatan (Seksyen 24(1)). Pada pemaju ini agak menyukarkan kerana pemaju perlu segera melancarkan projek dan berusaha menjual unit rumah. Jika projek yang dibina dibuat pada masa dan tempat yang sesuai, mungkin jualannya akan lancar namun jika sebaliknya, pemaju akan menghadapi masalah untuk menjual (Madiha Fatin, 2018; Nuarrual Hilal Md. Dahlan & Sharifah Zubaidah, 2012). Begitu juga syarat yang dikenakan oleh negeri Selangor sebagai contoh meminta setiap pemaju menggunakan terma '*Rumah Selangorku*' untuk setiap projek yang dibangunkan (Azam, 2017). Keadaan ini menyukarkan pemaju yang memajukan projek perumahan di bawah Kementerian kerana mereka terikat dengan polisi Kementerian jadi ini menyebabkan mereka sukar untuk memenuhi syarat tersebut. Syarat seperti inilah yang adakalanya membawa kesukaran kepada pemaju untuk memajukan projek perumahan di sesetengah negeri.

Bukan itu sahaja, terdapatnya kekurangan dan perbezaan dari segi proses dan prosedur permohonan pembangunan tanah baik di peringkat negeri dan PBT turut menjadi punca kepada masalah kelewatan projek. Ada kalanya, negeri-negeri meminta agar semua permohonan mendapatkan kelulusan dasar terlebih dahulu sebelum dipertimbang oleh pihak berkuasa perancang tempatan (PBPT). Di sesetengah negeri lain pula yang mempunyai lembaga perumahan dan hartanahnya sendiri seperti Selangor dan Perak, mereka mensyaratkan agar segala permohonan hanya diproses dan dipertimbangkan di peringkat negeri memandangkan PBPT hanya akan memperakui kelulusan tanpa melalui proses seperti yang diperuntukkan di dalam Akta 172 (Mohd Fadzil, 2007). Kerumitan ini menyebabkan pemaju mengalami kekeliruan menyebabkan proses permohonan ditangguhkan untuk tempoh yang panjang. Akibatnya, projek lewat untuk dimulakan disebabkan kesukaran dalam proses mendapatkan kelulusan tersebut.

Proses yang rumit dalam mendapatkan kelulusan ini turut menjadi penghalang utama kepada pemaju sebagai pelabur hartanah untuk menyiapkan sesuatu projek (Mohd Faisol & Rosila, 2016; Mazlan, Mohd Nazaruddin & Dani, 2002). Bagi sesetengah kes, projek terpaksa ditangguh atau dihentikan kerana kelulusan yang diberikan adalah pada ketika keadaan pasaran tidak menentu ataupun pada ketika kekangan berlaku di dalam sistem kewangan negara seperti kegawatan ekonomi (Mohd Razali Agus, 2001).

Di Malaysia, sistem kawalan pembangunan dijalankan oleh pihak berkuasa tempatan (PBT) yang bertindak untuk mengatur, mengawal dan merancang pembangunan dan pengurusan pembangunan di dalam kawasan pentadbirannya (KPKT, 2009). Selain pejabat tanah negeri, PBT juga dibantu oleh agensi berkaitan dalam memberikan ulasan teknikal dalam memberi sokongan terhadap sesuatu permohonan berdasarkan kepada rancangan pemajuan atau lain-lain pertimbangan. Mendapatkan kelulusan daripada agensi yang berlainan, sedikit sebanyak memberi kesan kepada perolehan kelulusan kerana sudah pasti setiap agensi mempunyai arahan serta peraturan tersendiri dan sekiranya tidak dipatuhi pasti menjejaskan proses permohonan (KPKT, 2009).

Di sini menunjukkan bahawa isu perumahan bukan hanya melibatkan isu pemajuan projek tetapi masalah dihadapi pemaju semasa proses awal pemajuan itu sendiri turut

menyumbang kepada berlakunya kelewatan dalam memajukan projek perumahan kerajaan. Antara isu yang sering berlaku adalah disebabkan kesukaran memperoleh ruang tanah kerana tidak mendapat kelulusan dari kerajaan negeri sebagai penguasa mutlak kepada tanah negeri. Sebagai contoh yang berlaku di Kelantan apabila kerajaan negeri lewat menyiapkan rumah kekal baharu (RKB) kepada rakyat yang kehilangan rumah akibat banjir. Ini berlaku kerana kerajaan negeri gagal untuk menyediakan tanah sebagai tapak rumah kepada mangsa yang tidak mempunyai tanah sendiri untuk mendirikan rumah tersebut (Mohd Rosdi Abd Aziz, 2015).

Selain itu, isu prosedur yang mengambil masa lama untuk mendapat kelulusan juga menjadi salah satu penyumbang kepada kegagalan pemaju memulakan projek pemajuan perumahan. Nuarrual Hilal (2001, 2011) menyatakan bahawa permohonan mendapatkan kelulusan pelan pembangunan merupakan satu proses yang rumit dan kompleks yang biasanya melibatkan proses birokrasi dan memakan masa yang panjang. Setiap permohonan bukan sahaja melibatkan agensi yang banyak malah perlu melalui pelbagai syarat dan peraturan yang seringkali berubah (Nik Abd Aziz, 2002; Nina Izurin, 2010).

Maka di sini dapatlah disimpulkan bahawa faktor-faktor yang menyebabkan kelewatan pemaju dalam memperoleh kelulusan semasa proses awal pemajuan perumahan adalah kerana campur tangan politik negeri dalam memberi kelulusan perolehan tanah sehingga menimbulkan masalah dan kelewatan. Selain itu, prosedur yang rumit menyebabkan pentadbir yang berkuasa dalam memberi kelulusan gagal memberi pertimbangan yang sewajarnya akibat daripada campur tangan politik yang mempengaruhi mereka dalam memberi penilaian terbaik kepada permohonan daripada pemaju. Justeru, apabila pemaju menghadapi kesukaran sebegini, sudah pasti memberi kesan terhadap usaha kerajaan dalam menyediakan projek-projek perumahan yang mampu memenuhi kemudahan asas yang sempurna kepada rakyat.

1.2 Pernyataan Masalah

Isu perumahan bukanlah sesuatu yang baru. Kementerian terbabit sering dipersoal dan didesak untuk menyelesaikan isu berkaitan perumahan. Antara isu yang acap kali disoal adalah berkaitan status projek terbengkalai, projek sakit, projek lewat selain dari masalah penawaran gagal memenuhi permintaan, masalah kualiti rumah, harga rumah yang tinggi dan masalah kekurangan tanah bagi memulakan projek pemajuan (Arif Anuar, 2017). Semua masalah tersebut lebih menjurus kepada masalah teknikal projek pemajuan. Namun, kurang kajian dilakukan terhadap proses pentadbiran sebelum projek dimulakan iaitu melibatkan proses awal pemajuan.

Walaupun kerajaan berhasrat untuk menyediakan rumah yang mampu dimiliki, selesa dan mencukupi, namun banyak projek pembinaan mengalami masalah kelewatan. Terdapat projek perumahan yang lewat dan tidak disiapkan mengikut jadual yang ditetapkan oleh pihak berkuasa negeri mahupun pihak kementerian. Ini dibuktikan melalui statistik projek terbengkalai mengikut negeri, terdapat peningkatan bilangan projek di Selangor dari tahun 2015 hingga 2016 iaitu melibatkan 24 dan 32 projek. Begitu

juga di Johor, sebanyak 9 kes dilaporkan pada 2015 dan 10 kes pada 2016 (Laporan Statistik KPKT, 2016).

Begitu juga statistik bagi projek lewat dan sakit yang dilaporkan Jabatan Perumahan Negara mencatatkan peningkatan dari tahun 2015 hingga 2017. Bagi projek lewat, 150 direkodkan pada 2015, 77 projek pada 2016 dan sebanyak 94 kes pada 2017. Bagi projek sakit pula, pada 2015 merekodkan 150 kes dan meningkat pada 2016 sebanyak 269 kes seterusnya pada 2017 telah merekodkan peningkatan kepada 333 kes (Laporan Statistik KPKT, 2016). Ini disokong berdasarkan Laporan Audit Negara Tahun 2015, kelewatan menyiapkan tiga projek PPR di Sabah menyebabkan golongan sasaran lambat mendapatkan rumah. Begitu juga, tiga projek di Perak mengalami kelewatan yang menyebabkan ada projek terpaksa menggunakan peruntukan RMK11 bagi meneruskan pembinaan projek. Kelewatan ini berpunca daripada masalah pemaju dalam mendapatkan kelulusan memulakan projek iaitu di proses awal pemajuan dan dalam proses ini, beberapa masalah utama dikenal pasti berlaku.

Azmi Abd Latif (1999) melihat faktor kelewatan dalam proses kelulusan pelan pembangunan di Kawasan Majlis Perbandaran Sungai Petani adalah disebabkan penggunaan prosedur yang panjang serta memakan masa yang lama. Begitu juga bagi Nik Abd. Aziz (2002), dalam mengenalpasti faktor kelewatan dalam kelulusan pelan pembangunan dari perspektif pihak berkuasa di negeri Kelantan dan Pulau Pinang. Kelewatan berlaku disebabkan oleh terlalu banyak pihak yang terlibat serta syarat dan keperluan yang banyak dikenakan kepada pemohon. Akibatnya, pemohon gagal memenuhi syarat dan akhirnya permohonan ditolak mengakibatkan projek tidak boleh dimulakan. Bagi Noni Harianti & Dani (2016), mereka melihat masalah utama yang dihadapi semasa proses kelulusan merancang adalah disebabkan prosedur yang rumit, proses yang lambat, isu birokrasi serta risiko dalam perancangan dan pemasaran.

Harifah dan Jury (2009) pula melihat isu dalam proses kebenaran merancang adalah disebabkan oleh kurang koordinasi, kurang peruntukan dan perundangan yang sesuai, kelemahan pemohon dalam menyediakan dokumen yang lengkap, penguatkuasaan yang lemah dan campur tangan politik serta orang luar menjadi punca projek perumahan tidak dapat dimulakan di peringkat awal permohonan. Di sini dapat dirumuskan bahawa terdapat dua faktor utama yang menyumbang kepada kelewatan semasa proses awal pemajuan iaitu disebabkan masalah prosedur pentadbiran dan campur tangan atau pengaruh politik atau dipanggil politik birokrasi.

W H Cheng (2017) melihat antara masalah yang menyebabkan kelewatan kelulusan adalah disebabkan pertindihan fungsi-fungsi yang melibatkan banyak jabatan-jabatan dan agensi-agensi yang menguruskan skim perumahan. Tambahan pula, campur tangan politik yang berlebihan juga telah memburukkan lagi keadaan apabila mereka yang berkuasa dan berpengaruh mengambil kesempatan daripada masalah yang timbul dalam sektor perumahan. Sebagai contoh isu yang dibangkitkan pada tahun 2016, apabila ada rakyat yang mengeluh di Pulau Pinang dan Selangor mengenai kenaikan harga rumah dan ketidakmampuan dalam memiliki rumah, maka ada segelintir pemimpin parti politik UMNO cuba bermain politik dan mengalih perhatian kepada negeri Pulau Pinang dan juga di Selangor yang merupakan negeri pembangkang ketika itu. Pemimpin parti

tersebut berpendapat bahawa kedua-dua kerajaan negeri telah gagal menyediakan rumah mampu milik untuk rakyat terutama kaum Melayu. Jadi, orang politik ini cuba mempengaruhi keputusan dengan mendesak kumpulan pelaksana membuat keputusan yang memenuhi kepentingan mereka. Secara tidak langsung keputusan tersebut dipengaruhi oleh unsur politik.

Begitu juga halnya yang berlaku di negeri-negeri kerajaan, maka pemimpin politik dari DAP dan Pakatan Harapan mempersoalkan ketidakadilan kerajaan negeri dalam meluluskan skim perumahan kepada pembeli kerana dilihat ada unsur pilih kasih dalam pemilihan pembeli yang layak mendapat kelulusan (Cheng, 2017). Akibatnya, daripada statistik permohonan dan kelulusan Skim MyDeposit, sebagai contoh, hanya 524 daripada 1,989 permohonan diluluskan di Selangor dan hanya 97 daripada 854 bilangan permohonan diluluskan di Pulau Pinang berbanding negeri-negeri lain seperti Perak sebanyak 106 daripada 349 diluluskan dan Melaka sebanyak 72 kelulusan diberikan daripada jumlah 190 permohonan (Bahagian Pengurusan Perumahan, 2017). Ini menunjukkan bahawa hal politik mencampuri urusan pentadbiran projek perumahan walaupun sebenarnya masalah perumahan ini bukan hanya berlaku di negeri-negeri pembangkang malah berlaku di seluruh negara.

Contoh lain melibatkan campur tangan politik di kalangan birokrat adalah apabila projek telah diberikan kelulusan untuk meneruskan pembinaan walaupun status tanah masih tidak jelas. Ada juga projek yang telah mendapat kelulusan pinjaman walhal kelulusan tapak tanah masih tergantung seperti yang dilaporkan oleh Jabatan Alam Sekitar Pulau Pinang terhadap kes runtuh bangunan rumah pangsa 5 tingkat di Bayan Lepas. Jelas menunjukkan, projek tersebut mendapat kelulusan disebabkan oleh adanya orang dalam yang membantu (Madiha Fatin, 2018). Orang politik di sini merujuk kepada ahli majlis PBT. Ini kerana ada antara ahli majlis adalah daripada kepimpinan utama parti politik da nada juga yang dilantik atas kapasiti pasti politik oleh ahli politik berpengaruh.

Antara lain, campur tangan politik birokrasi turut dilihat apabila sub kerja yang diberikan kepada kroni masing-masing sedangkan mereka sebenarnya tidak layak dan tidak mampu menjalankan kerja-kerja tersebut (Abdul-Rahman et al., 2015). Sebagai contoh, kontraktor dilantik atas dasar kenalan individu yang berpengaruh di kalangan ahli politik sedangkan kontraktor tersebut tidak mempunyai pengalaman kerja dalam bidang tersebut walaupun tidak mempunyai sumber kewangan yang kukuh. Seterusnya projek tersebut tidak berjaya dijalankan mengikut kualiti, masa dan kos yang ditetapkan. Inilah yang berlaku sekiranya campur tangan politik berleluasa menyebabkan amalan menghalalkan rasuah dalam projek akan terus berlaku.

Nuarrual Hilal (2010) turut mengenalpasti punca berlakunya kelemahan projek perumahan adalah disebabkan kurangnya koordinasi antara Pihak Berkuasa Negeri (PBN), Pihak Berkuasa Perancang (PBP), Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), Pihak Berkuasa Bangunan (PBB) dan Pihak Berkuasa Perumahan (PBP) semasa menilai dan melulus permohonan pemaju. Sepatutnya, pemberi milikan tanah oleh PBN perlu mendapat pandangan empat agensi yang lain dan agensi teknikal. Setiap agensi ini pula perlu mengkoordinasi, menyelaraskan dan menyeragamkan setiap daripada polisi dan jentera

yang terlibat. Komposisi PBN juga dilihat perlu dirombak dengan melibatkan lebih ramai professional berbanding individu yang dilantik berdasarkan jawatan politik.

Di peringkat PBN dan PBT, ahli majlis yang dilantik terdiri daripada penjawat awam lantikan negeri, kumpulan professional dan ada juga merupakan individu yang dilantik dari parti yang memerintah negeri (Nor Suhaiza, Suzei & Zarina, 2014). Sebagai contoh di Majlis Perbandaran Subang Jaya, pengerusi jawatan kuasa penduduk yang dilantik sebagai ahli majlis mewakili zon-zon di sesuatu dewan undangan negeri (DUN) diwakili oleh ahli dari parti DAP, PKR dan AMANAH (Portal MPSJ, 2017). Apabila individu yang dipengaruhi politik berada dalam kepimpinan utama dalam membuat keputusan, secara tidak langsung sudah pasti keputusan dipengaruhi unsur politik dan menyebabkan berlaku salah guna kuasa.

Selain itu, penurunan kuasa PBN kepada Menteri Besar dalam melulus pemberi milikan tanah bagi tujuan pemajuan projek dilihat boleh menyumbang kepada salah guna kuasa (Nuarrual Hilal & Sharifah Zubaidah, 2012). Ini kerana, walaupun menteri besar merupakan ahli politik yang mewakili rakyat, namun maklum bahawa beliau juga bertindak sebagai pentadbir awam dan mereka perlu bersifat adil dan telus kepada rakyat tanpa memikirkan sama ada rakyat itu adalah penyokong atau yang membangkang mereka. Namun, jika kuasa diberikan kepada mereka, khuatir mereka tidak berlaku adil dan mengutamakan pengikut berbanding menjaga kebajikan rakyat.

Kesemua kajian yang dibincangkan sebelum ini lebih menerangkan berkenaan faktor-faktor kelewatan semasa proses awal pemajuan perumahan. Dua faktor utama yang dinyatakan dalam kajian lepas adalah melibatkan campur tangan atau pengaruh politik dan prosedur pentadbiran projek perumahan dan ini dengan jelas merujuk kepada situasi politik birokrasi. Walau bagaimanapun, kajian mengenai punca berlaku faktor-faktor tersebut jarang dilaksanakan. Justeru matlamat kajian ini adalah untuk mengenalpasti punca yang menyebabkan wujudnya politik birokrasi semasa proses awal pemajuan projek perumahan. Selain itu, kajian ini akan turut meneroka elemen yang dilihat memperkukuhkan lagi pernyataan bahawa politik birokrasi berlaku dalam proses pemajuan projek perumahan dan seterusnya menilai kesan pengaruh politik birokrasi ini kepada pemajuan projek perumahan seterusnya dalam melaksana Dasar Perumahan Negara.

1.3 Persoalan Kajian

1.3.1 Kenapa politik birokrasi berlaku dalam proses awal pemajuan projek perumahan dalam melaksana Dasar Perumahan Negara?

1.3.2 Bagaimana politik birokrasi ini dilihat mempengaruhi proses awal pemajuan perumahan dalam melaksana Dasar Perumahan Negara?

1.3.3 Bagaimana politik birokrasi semasa proses awal pemajuan projek perumahan memberi kesan kepada pelaksanaan Dasar Perumahan Negara?

1.4 Objektif Kajian

1.4.1 Untuk mengenalpasti punca berlakunya politik birokrasi dalam proses awal pemajuan projek perumahan dalam melaksana Dasar Perumahan Negara.

1.4.2 Untuk meneroka elemen atau unsur politik birokrasi yang dilihat mempengaruhi proses awal pemajuan projek perumahan dalam melaksana Dasar Perumahan Negara.

1.4.3 Untuk mengenalpasti kesan politik birokrasi semasa proses awal pemajuan projek perumahan terhadap pelaksanaan Dasar Perumahan Negara.

1.5 Skop Kajian

Kajian ini menjurus kepada pengaruh politik semasa pelaksanaan projek perumahan kerajaan. Di Malaysia, dasar yang digubal oleh kerajaan biasanya adalah berkisar kepada isu yang dibangkitkan oleh rakyat dan antara isu yang sering dibangkitkan adalah isu berkaitan perumahan.

Kajian ini memfokus kepada masalah politik birokrasi yang berlaku semasa proses awal pemajuan projek perumahan kerajaan. Proses awal ini merupakan antara salah satu peringkat pemajuan yang bertujuan untuk memastikan projek perumahan dapat dibangunkan seterusnya dapat menyediakan unit rumah kepada rakyat. Jika berjaya dilaksana, bermaksud pelaksanaan dasar perumahan dianggap berkesan. Bagi kajian ini, proses awal yang dimaksudkan adalah merujuk kepada proses permohonan kebenaran merancang, ubah syarat dan pecah sempadan serta kelulusan pelan bangunan.

Proses kebenaran merancang hanya boleh dibuat apabila pemaju telah memperoleh kelulusan guna tanah daripada kerajaan negeri atau pemilik tanah individu. Setelah kebenaran diperoleh, kemudian pihak berkuasa tempatan (PBT) memohon untuk pemaju mendapatkan kebenaran ubah syarat atau pecah sempadan tanah sebelum kelulusan pelan bangunan dan infra dimajukan ke pihak kementerian. Hanya kementerian sahaja yang memberikan kelulusan lesen kepada pemaju untuk memulakan projek selain daripada kelulusan permit iklan dan jualan untuk hebahan kepada pembeli. Di sinilah kita melihat situasi politik birokrasi sering berlaku di kalangan pentadbir terlibat dan disebabkan itu, kajian ini dijalankan untuk mengenalpasti realiti pengaruh politik birokrasi semasa

proses awal ini. Jadi, kajian ini hanya berfokus kepada proses perolehan tanah sehingga kepada kelulusan permit.

Kajian ini juga dibataskan dengan penglibatan daripada agensi yang terlibat semasa proses awal sahaja iaitu pemaju semasa proses pemerolehan tanah dan *One Stop Centre* (OSC) sebagai agensi yang menilai dan meluluskan kebenaran merancang. Selain itu, yang terlibat adalah Pejabat Tanah Jajahan (PTJ) dan (PBT) di peringkat ubah syarat dan pecah sempadan sehingga kepada kelulusan pelan bangunan dan infra. Begitu juga di peringkat kelulusan lesen pemaju serta kelulusan permit iklan dan jualan, agensi yang bertanggungjawab adalah pihak kementerian jadi kajian ini turut melibatkan pegawai dari bahagian, jabatan dan kementerian berkaitan sahaja (Rujuk rajah 4.1).

Selain itu, skop kajian turut hanya melibatkan PTJ dari lima buah negeri yang mencatatkan bilangan projek perumahan bermasalah pada tahun 2016 (rujuk jadual 3.2). Negeri-negeri tersebut adalah Selangor, Johor, Pulau Pinang, Kelantan dan Kedah. Oleh yang demikian, keputusan kajian tidak digeneralisasikan kepada agensi lain yang terlibat serta mana-mana negeri yang lain walaupun masih mencatat rekod kegagalan projek perumahan yang tinggi.

1.6 Definisi Konsep

Aplikasi teori dan konsep yang relevan dalam kajian ini perlu bagi memahami isu yang dibincangkan. Praktik teori yang digunakan menjadi panduan asas sekaligus membantu dalam menganalisis idea, data dan menghasilkan fakta yang berguna kepada kajian penyelidikan. Bahagian ini seterusnya membincangkan beberapa konsep dan teori asas kepada analisis kajian ini yang digunapakai antaranya ialah politik birokrasi, pemajuan projek perumahan dan pelaksanaan dasar.

1.6.1.1 Politik Birokrasi

Politik birokrasi merujuk kepada birokrat atau pentadbir yang bertindak atas kepentingan sendiri dengan cara politik (*bureaucrats act according to the interests in a 'political' way*) (Carl Dahlstrom, 2012). Ini dirujuk sebagai kewujudan elemen politik di dalam proses pentadbiran yang dibawa oleh pentadbir yang terlibat dalam menyelesaikan permasalahan yang melibatkan penetapan dan pelaksanaan dasar yang kompleks (Destler, 1972; Kaarbo, 1998). Proses pembuatan dasar melibatkan pelbagai agensi atau aktor seperti kementerian, kerajaan negeri, jabatan serta agensi kerajaan serta pentadbir dan setiap dari penglibatan ini mempunyai keinginan atau kepentingan tersendiri dalam merangka sesebuah dasar yang seringkali dikaitkan sebagai politik dalam pentadbiran (Stern & Verbeck, 1998).

Politik birokrasi juga merupakan satu proses pengambilan keputusan yang melibatkan banyak individu atau kelompok yang berkepentingan dan masing-masing mempunyai

hasrat dan agenda serta memperjuangkan atau membangunkan strategi tersendiri melalui pakatan atau kompromi sesuai dengan tujuan yang ingin dicapai (Charles, Peter & Thompson, 1990).

Di dalam kajian ini, politik birokrasi merujuk kepada tindakan politik yang dibawa oleh para pentadbir yang terlibat dalam proses awal pemajuan perumahan. Pentadbir ini merujuk kepada pegawai lantikan politik yang terlibat semasa menilai dan membuat keputusan berkaitan proses kelulusan projek perumahan. Ini merujuk kepada pelaksanaan dasar, program atau projek adalah bertujuan memenuhi kepentingan individu atau mana-mana parti politik pemerintah yang diwakili oleh pentadbir tersebut. Ini bagi memastikan mereka mendapat pengaruh atau sokongan daripada rakyat. Orang politik yang dimaksudkan di sini adalah individu yang terlibat dalam parti politik yang dominan di negara ini iaitu parti UMNO, PAS, PKR dan DAP.

Selain itu, politik birokrasi juga dirujuk sebagai konflik antara dua pentadbiran yang berbeza fahaman politiknya iaitu di peringkat kerajaan Persekutuan dan kerajaan negeri apabila kedua tingkat kerajaan ini berbeza parti yang memerintah. Maka politik birokrasi berlaku dengan melihat perbezaan pengaruh kuasa dan kepentingan parti politik yang sedang memerintah. Contoh kerajaan Persekutuan adalah dari Parti UMNO dan parti-parti perikatannya yang sealiran dengannya melibatkan negeri Johor, Melaka, Negeri Sembilan, Perak, Kedah, Perlis, Terengganu, Pahang, Sabah dan Sarawak. Manakala negeri yang berbeza aliran pentadbiran politik adalah Selangor (Pakatan Harapan), Pulau Pinang (DAP) dan Kelantan (PAS). Jadi konflik antara kedua tingkat kerajaan ini mempengaruhi keputusan yang dibuat semasa proses awal pemajuan projek perumahan.

1.6.1.2 Proses pelaksanaan projek perumahan

Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) (Akta 118) (Pindaan 2008) mendefinisi pemajuan perumahan sebagai memajukan atau membina atau menyebabkan dibina dengan apa-apa cara sekalipun lebih daripada empat rumah tempat tinggal dan termasuklah pengutipan wang atau perjalanan apa-apa pengendalian bangunan bagi maksud mendirikan rumah tempat tinggal dalam, pada, atas atau di bawah mana-mana tanah; atau penjualan lebih daripada empat lot tanah atau lot bangunan dengan tujuan membina lebih daripada empat unit rumah tempat tinggal.

Akta 172 (Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976) pula mentafsirkan pemajuan sebagai “menjalankan apa-apa kerja bangunan, kejuruteraan, perlombongan, perindustrian, atau apa-apa kerja lain yang seumpamanya pada, di atas, di sebelah atas atau di bawah tanah, membuat sesuatu perubahan material mengenai penggunaan mana-mana tanah atau bangunan atau mana-mana bahagian daripadanya, atau memecah sempadan atau mencantumkan tanah. Ini merujuk kepada penggunaan tanah untuk membina unit tempat tinggal.

Menurut Flanagan dan Norman (1993), pemajuan projek perumahan melibatkan proses daripada memulakan projek hingga kepada penyiapan projek yang kebiasaannya mengambil masa yang amat panjang. Junaidi, Rosmadi dan Amer Saifudi (2012) dalam kajiannya ada menyatakan bahawa program pemajuan perumahan melibatkan pembinaan perumahan kos rendah di mana dibiayai melalui pinjaman daripada Kerajaan Persekutuan tetapi dilaksanakan oleh JPN. Ini juga merangkumi projek perumahan berkos sederhana dan juga berkos tinggi.

Proses pelaksanaan projek perumahan bagi kajian ini merujuk kepada proses awal pemajuan projek. Proses awal tersebut merangkumi pelan pembangunan perumahan melibatkan proses pemerolehan tanah, kebenaran merancang, ubah syarat atau pecah sempadan tanah, kelulusan pelan bangunan dan infra sehinggalah kepada kelulusan lesen pemaju, permit iklan dan jualan. Proses-proses ini melibatkan beberapa agensi kerajaan iaitu pentadbir sama ada yang terdiri daripada kumpulan profesional mahupun lantikan politik. Semasa di proses ini campur tangan atau pengaruh politik sering berlaku.

1.6.1.3 Pelaksanaan dasar

Bagi Presman dan Wildavsky (1973) pelaksanaan secara literal bermaksud mencapai, memperengkap, menjalankan atau menyelesaikan sesuatu tugas yang diberikan untuk dilaksana. Presman dan Wildavsky (1973) mendefinisi pelaksanaan dari sudut hubungan antara dasar dengan apa yang tercatat di atas kertas atau dokumen arahan untuk dilaksanakan. Mereka berpendapat bahawa pelaksanaan merupakan interaksi antara matlamat atau objektif yang dirangka dengan tindakan yang dipacu demi mencapai misi tersebut (Presman & Wildavsky, 1984).

Mazmanian & Sabatier (1983) pula berpendapat bahawa pelaksanaan membawa maksud menyelesaikan segala keputusan dasar yang biasanya diperintah oleh satu peraturan namun ada ketikanya boleh dilakukan berdasarkan perintah atau arahan dari jawatankuasa eksekutif yakni kabinet ataupun melalui perintah mahkamah. O'Toole (1995) pula berpendapat bahawa pelaksanaan dasar adalah perhubungan antara ekspresi keinginan kerajaan terhadap keputusan yang ingin dicapai.

Kajian mengenai pelaksanaan dasar secara amnya adalah analisis tentang 'mengapa sesuatu program itu gagal' (Kettl, 1993). Kegagalan ini dapat dilihat dengan jelas berdasarkan beberapa perkara antaranya hubungan organisasi yang tidak baik antara satu sama lain, matlamat yang kabur yang membawa kepada impian untuk mencapai kejayaan dalam pelaksanaan program tersebut seolah-olah sukar untuk dicapai.

Pelaksanaan dasar bagi kajian ini merujuk kepada menjalankan setiap agenda yang ditetapkan di dalam pernyataan dasar bagi memastikan objektif serta matlamat dasar tercapai. Melihat kepada dasar yang dikaji iaitu Dasar Perumahan Negara (DRN), pelaksanaan dasar merujuk kepada pelaksanaan teras 3 iaitu peningkatan keberkesanan pelaksanaan dan memastikan pematuhan kepada sistem penyampaian perkhidmatan

berkaitan perumahan. Peningkatan sistem penyampaian perkhidmatan Kerajaan berkaitan dengan perumahan adalah melalui penyelarasan dasar dan pelaksanaan yang melibatkan pelbagai agensi.

1.7 Kepentingan Kajian

Hasil kajian ini banyak mendatangkan kebaikan kepada pelbagai pihak seperti pihak kerajaan, pemaju serta ahli akademik atau badan professional yang menjalankan kajian mengenai perumahan. Kajian ini merupakan satu usaha yang signifikan bagi mencari kaedah untuk melakukan penambahbaikan terhadap proses pemajuan projek perumahan kerajaan sekaligus mencari jalan penyelesaian dalam mengurangkan isu berkaitan permohonan kelulusan projek perumahan di negara ini.

Kajian berkaitan perumahan banyak menjurus kepada mencari penyelesaian terhadap isu berkaitan kenaikan harga rumah serta projek-projek bermasalah seperti projek terbengkalai, sakit dan lewat. Namun, tiada kajian dijalankan ke atas proses sebelum pemajuan projek perumahan yakni melibatkan proses pelan pembangunan dan proses semasa prosedur kawalan pembangunan sedangkan inilah proses utama yang perlu dilalui oleh pemaju sebelum memulakan projek pemajuan. Hakikatnya, kegagalan di mana-mana proses tersebutlah yang membawa kepada masalah yang dihadapi sektor perumahan negara.

Justeru, kajian ini dilakukan bagi mengenalpasti kekangan-kekangan yang dihadapi pemaju semasa proses awal pemajuan. Setiap proses ini melibatkan struktur yang pelbagai merangkumi kerajaan negeri dan kerajaan Persekutuan selain daripada agensi-agensi berkaitan dan memang dalam mana-mana urusan kerajaan, politik sedikit sebanyak mempengaruhi kerajaan cuma ia seringkali diselindungi agar tidak terlalu jelas mempengaruhi keputusan kerajaan. Inilah yang sepatutnya dibincangkan agar rakyat yakin bahawa segala keputusan yang dibuat adalah telus dan jelas.

Melalui kajian ini diharapkan agensi terlibat seperti pihak berkuasa tempatan di seluruh negara serta Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan mempunyai sedikit idea dalam merancang dan melaksana struktur pengurusan projek pembangunan perumahan agar sebarang masalah yang sedang atau akan dihadapi dapat dielakkan atau dikurangkan terutama yang melibatkan campur tangan politik. Jika berkaitan dengan prosedur birokrasi, pihak kerajaan boleh melihat semula *SOP* yang diguna pakai agar tidak terlalu membebankan pemaju. Ini penting bagi memastikan pembinaan rumah berkos rendah mahupun sederhana rendah yang menjadi sasaran utama pembeli masa kini dapat dipenuhi.

Selain itu, melalui kajian ini, diharapkan kerjasama daripada agensi berkaitan seperti Syarikat Perumahan Nasional Berhad, badan-badan teknikal seperti Tenaga Nasional Berhad dan Jabatan Bomba dapat ditingkatkan demi memastikan matlamat dasar tercapai. Diharapkan juga, daripada kajian ini dapat meningkatkan sikap kepedulian di

kalangan pentadbir di unit-unit OSC, Pejabat Tanah Jajahan Negeri, Pihak Berkuasa Tempatan dan pihak kementerian sendiri untuk melihat kembali prosedur atau peraturan yang berkaitan semasa proses awal pemajuan pembangunan pelan yang mungkin perlu untuk diubah melihat kepada keperluan senario semasa.

Kepentingan kajian kepada pemaju adalah memberi pendedahan kepada pemaju tentang tatacara prosedur pemajuan yang betul. Ini bagi memastikan pemaju dapat menyediakan segala dokumen berkaitan dan merujuk kepada agensi-agensinya yang terlibat apabila perubahan dari segi prosedur dilaksanakan. Ini membantu pemaju melepasi setiap tingkat proses dengan cepat seterusnya mendapat kelulusan dengan segera. Apabila tiada lagi gangguan di peringkat awal, maka sudah pasti dapat mengelakkan pemaju daripada terlibat dengan gejala rasuah melalui pemberian 'duit kopi' kepada agensi pelulus.

Manakala dalam konteks pendidikan pula, para akademik mahupun badan profesional yang terlibat secara langsung dalam kajian perumahan seperti Khazanah dan REHDA dapat mengetahui hal sebenar mengenai situasi masalah pemajuan projek perumahan negara. Sebelum ini, banyak kajian menjurus kepada output dasar dan tidak melihat kepada input dasar. Jadi, dengan adanya kajian ini, dapat mengukuhkan lagi perancangan penyelidikan di masa hadapan seterusnya membantu kerajaan dalam mencari penyelesaian terbaik dalam sektor hartanah dan perumahan negara.

1.8 Limitasi Kajian

Oleh kerana kajian ini memfokus kepada proses awal pemajuan perumahan yang merujuk kepada setiap prosedur bermula dari perolehan tanah sehingga kepada kelulusan mendapatkan permit iklan dan jualan. Di dalam setiap prosedur ini juga melibatkan beberapa akta dan peraturan. Jadi, kajian ini hanya dibataskan kepada kajian berkaitan dengan proses dan prosedur sahaja tanpa membincangkan dengan lebih dalam tentang akta dan peraturan yang berkaitan. Ini kerana, jika ingin dilihat dari sudut akta dan peraturan, kajian ini pasti mengambil masa lebih lama kerana melibatkan hal-hal perundangan yang bukan merupakan bidang kepakaran pengkaji.

Selain itu, dari segi teknikal, antara limitasi yang dihadapi oleh penyelidik adalah kerjasama dari informan untuk memberi maklum balas terhadap sesi temubual terutama apabila melibatkan pegawai dari jabatan serta bahagian yang telah dipilih. Begitu juga, terdapat sedikit halangan dari segi masa untuk menemubual responden yang terdiri daripada pegawai utama jabatan kerajaan serta pemaju-pemaju memandangkan masing-masing sibuk dengan projek pemajuan yang sedang dibangunkan dan pastinya mempunyai limitasi untuk ditemubual. Walau bagaimanapun, penyelidik cuba mendapatkan waktu yang sesuai untuk menemuramah informan agar hasil yang diperolehi memuaskan dan membantu dalam menyelesaikan kajian ini.

1.9 Organisasi kajian

Kajian ini diorganisasikan kepada enam (6) bab berdasarkan kepada rujukan serta analisa hasil dapatan kajian. Penerangan seperti berikut:

Bab 1 menerangkan tentang latar belakang kajian berkenaan pengaruh politik semasa pentadbiran projek perumahan dalam pelaksanaan Dasar Perumahan Negara (DRN). Dalam bahagian ini membincangkan masalah yang dihadapi semasa proses awal pelaksanaan pemajuan projek perumahan dengan melihat kepada masalah dihadapi pemaju dan pelaksana dasar semasa proses permohonan dan proses mendapatkan kelulusan pembangunan pemajuan projek perumahan. Objektif kajian turut dinyatakan beserta kepentingan dan batasan yang dihadapi sepanjang kajian dijalankan.

Bab 2 membincangkan tentang sorotan kajian lepas yang membincangkan secara kritis kajian-kajian lepas dan hasil penemuan pengkaji terdahulu berkaitan politik dalam pentadbiran dan kesan kepada pelaksanaan dasar termasuk proses pelaksanaan dasar perumahan di Malaysia. Selain itu dibincangkan elemen-elemen yang mempengaruhi kewujudan politik semasa pelaksanaan projek dasar. Di dalam bab ini turut membincangkan kerangka konseptual dan kerangka teoritikal yang bermula dengan teori politik birokrasi yang dirujuk sebagai sumber utama dalam membentuk kerangka konsep yang berkaitan hasil dapatan kajian. Selain itu, teori berkaitan pelaksanaan dasar yang menjadi kerangka teori untuk kajian ini turut dihuraikan dengan merujuk kepada Teori Pelaksanaan Dasar Bersepadu oleh Winter (2008).

Di dalam **Bab 3** membincangkan kaedah penyelidikan yang digunakan untuk mendapatkan jawapan kepada persoalan kajian merangkumi pemilihan reka bentuk kajian, prosedur kajian, teknik persampelan, penyediaan instrumen (termasuk prosedur mendapatkan kesahan dan kebolehpercayaan), teknik pengumpulan dan analisis data dengan sejelas yang mungkin. Turut dinyatakan adalah dapatan daripada kajian rintis yang dilakukan sebelum kajian sebenar bermula.

Hasil dapatan yang diperoleh berdasarkan kepada maklumbalas yang diberikan oleh informan dibincangkan di **Bab 4**. Keseluruhan dapatan ini dianalisis dan diinterpretasi bersama-sama sumber atau input lain yang diperolehi seperti teori dan sorotan kajian yang telah diperbincangkan. Dapatan kajian yang dibincangkan adalah dengan merujuk objektif kajian yang telah dibangunkan. Bahagian ini turut membincangkan dua objektif awal kajian iaitu mengenalpasti asas atau punca kepada berlakunya pengaruh politik semasa pelaksanaan projek perumahan dan seterusnya membincangkan elemen yang menunjukkan wujudnya pengaruh politik semasa pelaksanaan projek perumahan di beberapa negeri berdasarkan statistik yang dirujuk.

Bab 5 membincangkan dengan lebih lanjut kesan pengaruh politik dalam pemajuan projek perumahan terhadap pelaksanaan Dasar Perumahan Negara. Di sini, elemen politik birokrasi yang dibincangkan di bab terdahulu dihubungkan dengan pemboleh ubah yang menyokong teori pelaksanaan dasar.

Laporan penyelidikan diakhiri dengan **Bab 6** yang membincangkan tentang kesimpulan keseluruhan dapatan kajian. Perbincangan terhadap implikasi, saranan dan agenda untuk penyelidikan masa hadapan dicadangkan sebagai lanjutan kepada kajian yang dijalankan ini.

1.10 Rumusan

Isu berkaitan perumahan merupakan isu yang tidak pernah sunyi dari pentas perbahasan baik di peringkat kerajaan mahupun sektor swasta. Kegusaran terhadap peningkatan harga rumah sehingga kepada kegagalan pemaju dalam menyempurnakan setiap projek pemajuan telah menjadi punca kepada projek terbengkalai, sakit dan lewat. Ini berpunca daripada kegagalan mendapatkan kelulusan atau karenah birokrasi yang dihadapi semasa proses permohonan. Hal ini berpunca daripada pengaruh politik yang sedikit sebanyak telah memberi kesan kepada pelaksanaan projek perumahan. Ini sedikit sebanyak telah menjejaskan pemajuan projek seterusnya matlamat untuk menyediakan rumah yang selesa, mencukupi dan mampu milik sukar disediakan oleh kerajaan. Bab berikutnya membincangkan dengan lebih mendalam tentang konsep politik dan pentadbiran dan keadaan di mana politik mempengaruhi urusan pentadbiran terutama dalam melaksana dasar kerajaan.

RUJUKAN

- Abdul Rashid Morten & Syed Serajul. (2006). *Introduction to political science*. Thomson Learning, Malaysia
- Abeles, M., Bellier, I. & McDonald, M. (1993). *Approach antropologies commission in Europe*, Brussel.
- Ahmad Atory Hussain. (1990). *Pentadbiran awam, asas pemikiran dan falsafah*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa & Pustaka.
- Ahmad Atory Hussain. (1992). *Politik dan dasar awam Malaysia*. Kuala Lumpur: Utusan Publications & Distributors Sdn. Bhd.
- Ahmad Atory Hussain. (1996). *Pengurusan sumber manusia dalam organisasi awam dan swasta*. Kuala Lumpur: Utusan Publications & Distributors Sdn. Bhd.
- Ahmad Atory Hussain. (1998). *Reformasi pentadbiran di Malaysia*. Kuala Lumpur: Utusan Publications & Distributions Sdn. Bhd.
- Ahmad Atory Hussain. (2000). *Analisis dasar awam: Peranan kerajaan mengatasi masalah ekonomi dalam sistem pasaran bebas*. Kuala Lumpur: Utusan Publications & Distributions Sdn. Bhd
- Allison, G. & Zelikow, P. (1999). *Essence of decision: Explaining the Cuban missile crisis* (2nd edition). Longman.
- Allison, Graham T. (1971). *The essence of decisions: Explaining the Cuban missile crisis*. Boston: Little, Brown
- Allison, Graham T. & Morton Halperin. (1972). *Bureaucratic politics: A paradigm and some policy implications*. In Raymond Tanter and Richard H Ullman, eds., *Theory and policy in international relations*. Princeton: Princeton University Press.
- Alter, C. & Hage, J. (1993). *Organizations working together*. London, Sage.
- Antwi, A. & Henneberry, J. (1995). Developers, non-linearity and asymmetry in the development cycle. *Journal of Property Research*, 12:217-239.
- Art, Robert J. 1973. Bureaucratic politics and American Foreign Policy: A Critique. *Policy Sciences* 4:467-90. Boston: Little, Brown.
- Azmi Abd. Latif. (1999). *Faktor-faktor kelewatan dalam proses kelulusan pelan pembangunan di kawasan Majlis Perbandaran Sungai Petani, Kedah*. Tesis Ijazah Sarjana, Universiti Teknologi Malaysia.
- Baier, V., March, J.G. & Saetren, H. (1986). Implementation and Ambiguity. *Scandinavian Journal of Management Studies* 2:197-212.
- Bailey C. A. (2007). *A guide to qualitative field research*. 2nd edition. United Kingdom: Sage Publication Ltd.
- Balbus, D. I. (1971). The Concept of Interest in Pluralist and Marxian Analysis. *Journal of Politics and Society*: Sage.
- Bardach, E. (1977). *The implementation game*. Cambridge, MA: MIT Press
- Bardach, E. (1994). *Can network theory illuminate interagency collaboration? Workshop on network analysis and innovations in public programs*. (Unpublished theses). University of Wisconsin-Madison.
- Bardach, Eugene. (1998). *Getting agencies to work together: The practice and theory of managerial craftsmanship*. Washington DC: Brookings Institution Press.
- Barlow, J.G, Duncan S. (1990). Housing and labour market interaction. *Some comments on Owen and Green, Geoforum, Vol.21*: 85-96.
- Barret, S. & Fudge, C. (1981). *Policy and action: Essays on the implementation of public policy*. London.

- Barret, S. & Hill, M.J. (1981). *Report to the SSRC central-local government relations panel on the 'core' or theoretical component of the research on implementation*. Unpublished report.
- Bendor, Jonathan. (1985). *Parallel system: Redundancy in government*. Berkeley: University of California Press.
- Bendor, J. & Moe, T. (1985). An adaptive model of bureaucratic politics. *American political science review*, 79(3): 755-774.
- Bendor, Jonathan and Thomas Hammond. (1992). Rethinking Allison's Models. *American Political Science Review* 86:301-322.
- Berita Harian, 2015. Mengapa Begitu Susah Nak Turunkan Harga Rumah? Dicapai pada 26 Jun 2016 di <https://www.bharian.com.my>
- Berg, B. (2007). *Qualitative research methods for the social sciences*. 3rd Edition. Boston: Allyn and Bacon.
- Berg, B. L. (2009). *Qualitative research methods for the social sciences*. 3^{7th} Edition. Boston: Pearson International Education.
- Berman, Paul. (1978). The Study of macro-and micro-Implementation. *Public Policy* 26.2:157-84.
- Boin, R.A. & Rhinard, M. (2008). Managing transboundary crises: What role for the European Union?" *International Studies Review* 10(1):1-26
- Bovens. M (1998). The concept of public accountability. *The Oxford handbook of public management*, 2005.
- Boyer, Brian D. (1973). *Cities destroyed for cash*. Chicago: Follett Publishing Co.
- Bramley, G. (1993). The impact of land use planning and tax subsidies on the supply and price of housing in Britain. *Journal of Urban Studies*, Vol. 30(1): 5-30.
- Bramley, G., Barlett, W. & Lambert, C. (1995). *Planning, the market and private housebuilding*. University College London Press.
- Brent, M. D. (2008). *Changing the guard: The politics of U.S. intelligence policy*. University of California, Berkeley, ProQuest Dissertations Publishing.
- Brinkerhoff, D. W. (1991). *Improving development program performance*. Boulder, CO: Lynne Rienner Publishers.
- Bruton, M.J. (2007). *Malaysia: Planning of a nation*. KL: PERSADA.
- Bryman, A. (2008). *Social research method*. 3rd edition. Oxford University Press.
- Bryman, A. (2004). *Social research method*. Oxford University Press.
- Bryman, A. & Bell, E. (2007). *Business research methods*. 2nd edition. Oxford University Press.
- Carl Dahlstrom. (2009). The bureaucratic politics of welfare-state crisis: Sweden in the 1990s. *An International Journal of Policy, Administration, and Institutions*, Vol. 22, No. 2:217-238.
- Carl Dahlstrom. (2012). Politics and administration. In Peters B. G. & Pieere, J. (Ed.), *The Sage Handbook of Public Administration* (pp. 361-368). London: Sage Publication.
- Carpenter, D. P., & George A. K. (2001). Reputation and public administration. *Public Administration Review* 72:26-32
- Charles, H.L, Peters, B.G. & Thompson, F.J. (1990). *Public Administration: Challenges, choices & consequences*. Scott Foresman & Co.
- Cheah Su Ling & Stefanie Joan Almelda. (2016). *Pencerahan isu rumah mampu milik*. Dicapai pada 24 Mac 2016 di <http://www.khazanah.my>
- Cheng W. H. (2017). *Apakah masalah sebenar sektor perumahan negara?* Dicapai pada 27 Jul 2017 di <http://www.g-socialaffairs.my>.
- Chuan Eyan (1997) *Perkembangan sektor perumahan dan implikasinya terhadap politik di Malaysia: Kajian kes di Kawasan Parlimen Alor Setar, Kedah*.

- (Latihan ilmiah tidak diterbitkan). Jabatan Geografi, Universiti Kebangsaan Malaysia, Bangi.
- Clarke, J.N. & McCool, D. (1985). *Staking Out the Terrain: Power differentials among natural resources agencies*. State University of New York Press, Albany.
- Cohen, Stephen. (1982). Conditioning US Security Assistance on Human Rights Practices. *American Journal of Administrative Law* 76: 246-279
- Connaway, L. S. & Powell, R.R. (2010). *Basic research methods for librarians*. Greenwood Publishing Groups.
- Crawford, J & Irving, C. 2009. Information literacy in the workplace: A qualitative exploratory study. *Journal of Librarianship and Information Science* 41(1):29-38.
- Crescine, John P. (1971). *Defense budgeting: Organizational adaption to environment constraint*. In R.F. Byrnes, A. Charnes, W.W. Cooper, O. A. Davis and D. Guilford, eds., *Studies in budgeting*. Amsterdam: North Holland.
- Creswell, J. W. (2013). *Qualitative inquiry and research design; choosing among five approaches*. 3rd edition. London: Sage Publications, Inc.
- Creswell, J. W. (2009). *Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches*: Sage Publications, Inc.
- Creswell, J. W., Plano Clark, V.L., Gutmann, M.L., & Hanson, W.E. (2003). Advanced mixed methods research design. *Handbook of mixed methods in social and behavioral research*, 209-240.
- Christiansen, T. (2001). *The European Commission: Administration in turbulent times. European Union: Power and policy making*. J. Richardson (ed.). London, Routledge: 77-95
- Christiansen, T. (2006). *The European Commission: The European executive between continuity and change. European union power and policy making*. J. Richardson (ed.). London, Routledge: 99-117.
- Cohen, M.D. & Axelrod, R. (1984). Coping with Complexity: The Adaptive Value of Changing Utility. *The American Economic Review*, Vol. 74, No. 1 (Mar, 1984): 30-42.
- Cyert, Richard M. & James G. March. (1992). *Behavioural theory of the firm*, 2nd ed. Eaglewood, NJ: Prentice Hall.
- Dahl, R.A. (1970). *Who governs?* New Haven, Conn.: Yale University Press.
- Dahrendoff, R. (1985). Towards a Theory of Social Conflict. *Journal of Conflict Resolution* 2:2:170-83.
- Daniel, W. D. (2000). Ideas, Bureaucratic Politics, and the Crafting of Foreign Policy. *American Journal of Political Science*, Vol. 44:733-749.
- Davis, K.C. (1969). *Discretionary Justice: A Preliminary inquiry*. Baton Rouge, LA: Louisiana State University Press.
- Destler, I.M. (1972). *Presidents, bureaucracies and foreign policy*. Princeton: Princeton University Press.
- Doner, R.F. (1992). *Limits of state strength: Towards an institutionalist view of economic development*. World Politics.
- Douglas, J.D. (1985). *Creative Interviewing*. Beverly Hills: Sage.
- Easton, D. (1953). *The Political System*. New York: Knopf.
- Easton, D. (1965). *A Framework for political analysis*. Eaglewood Cliffs, NJ: Prentice Hall.
- Edward C. P. & Linda W. (1994). Bureaucratic politics and political leadership in Brussels. *Public Administration* Vol. 72:445-459.
- Edwards III, George, C. (1980). *Implementing public policy*. Washington: Congressional Quarterly Press.

- Egoumwan, J. A. (1984). *Public policy analysis: Concepts and applications*. Benin City: S.M.O. Aka and Brothers Press.
- Elinawati Mat Jusoh. (2003). *Projek Perumahan di Kota Bharu, Kelantan*. (Projek Sarjana Muda). Universiti Teknologi Malaysia.
- Ellison, B. A. (1995). Bureaucratic politics as agency competition: A comparative perspective. *International Journal of Public Administration*.
- Ellison, B. A. (2009). Bureaucratic politics, the bureau of reclamation, and the Animas-La Plata Project. *Natural Resources Journal* 49:367-401
- Elmore, Richard F. (1982). *Backward mapping: Implementation research and policy decisions*. In Walter L. Williams, ed. *Studying Implementation: Methodological and Administrative Issues*. Chatham, N.J.: Chatham Publishing.
- Elmore, Richard F. (1985). *Forward and backward mapping*. In K. Hanf and T. Tooned, eds. *Policy Implementation in Federal and Unitary Sistem*. Dordrecht: Martinus Nijhoff.
- Elmore, Richard. (1978). Organizational model of social program implementation. *Public Policy* 26:2:185-226
- Elster, Jon. (1989). *The cement of society. A study of social order*. Cambridge: Cambridge University. Press.
- Elyas Omar. (1974). *Policy analysis and development in Malaysia*. Asian Centre for Development.
- Emmerson, D.K. (1983). Understanding the new order: Bureaucratic Pluralism in Indonesia. *JSTOR Vol. 23, No.11 (Nov., 1983):*1220-1241.
- Etzioni-Halevy, E. (1985). *Democracy and bureaucracy*. Lodres, Routledge and Keagan Paul.
- Etzioni, Amitai. (1961). *Complex organizations: A sociological reader*. New York: Holt, Rinehart and Winston.
- Evans, T. (2010). *Professional discretion in welfare services: Beyond street-level bureaucracy*. London: Ashgate.
- Foucault, M. (1980). *Power/Knowledge: Selected interviews and other writings, 1972-77*. Brighton: Harvester.
- Flanagan. R dan Norman, L.G (1993) *Risk management and construction*. Victoria: Clackwell Science.
- Flora Chen Yee Hsia. (2007). *Permintaan (atau pembelian) rumah mengikut konsep bina kemudian jual di Malaysia*. (Tesis Ijazah Sarjana Muda Ukur Bahan). Universiti Teknologi Malaysia.
- Forrest, J.F. (2006). *Information policies and practices of knowledge management (KM) as related to the development of the Global Aviation Information Network (GAIN)-An applied case study and taxonomy development*. (Tesis PhD). Nova Southeastern University.
- Fritzon, A. Ljungkvist, K., Boin, A. & Rhinard M. (2007). Protecting Europe's critical infrastructure: Problems and prospects. *Journal of Contingencies and Crisis Management* 15(1): 30-41.
- George, Alexander L. (1980). *Presidential decision making in foreign policy: The effective use of information and advice*. Boulder CO: Westview.
- Gerwin, D. (1987). An agenda for research on the flexibility of manufacturing processes. *International Journal of Operations & production Management* 7(1): 38-49.
- Gesa Projek Perumahan generasi Kedua Felda Disiapkan (2017). Laporan Tahunan FELDA.
- Ghani, S. & Lee, L.M. (1997). *Low cost housing in Malaysia*. Kuala Lumpur: Utusan Publication and Distibutions Sdn. Bhd.

- Glaser, B. & Strauss, A. (1967). *The discovery of grounded theory: Strategies for qualitative research*. Chicago: Aldine.
- Glesne, C. & Peshkin, A. (1992). *Becoming qualitative researchers: An introduction*. White Plains, NY: Longman.
- Goggin, M. L., Bowman, A., Lester, J.P. & O'Toole, L. Jr. (1990). *Implementation theory and practice: Toward a third generation*. Glenview: Scott Foresman/Little, Brown.
- Goh, B.L. (1981) *Land ownership by capital in Penang*. (PhD dissertation) University of California, USA.
- Goh, B.L. (1997). *Housing delivery system: An academician's perspective*. In *Housing the nation*. Kuala Lumpur: Cagamas Berhad.
- Grindle, M. S. (1980). *Politics and policy implementation in the third world*. New Jersey: Princeton University Press.
- Gronvall, J. (2001). Mad cow diseases: The role of experts and European crisis management. In *Managing Crises: Threats, Dilemma, Opportunities*, edited by U. Rosenthal, R. A. Boin and L.K. Comfort. Springfield, IL: Charles C. Thomas: 155-174.
- Gu, C. & Shen, J. 2003. Transformation of urban socio-spatial structure in socialist market economies: The case of Beijing. *Habitat International*, 27:107-122.
- Guba, E. G. & Lincoln, Y. S. (1989). *Fourth generation evaluation*. Newbury Park, Sage.
- Guba, E. G. (1990). *The paradigm dialo*. Beverly Hills, CA: Sage.
- Gulati, Ranjay, and Martin Gargiulo. (1999). Where do interorganizational networks come from? *American Journal of Sociology* 104:1439-93.
- Hafizan Taib. (2014). *Syarat dapat kebenaran merancang, pemaju perlu bina Rumah Selangorku*. Selangor Kini dicapai pada 25 Mac 2015 di <http://www.selangorkini.com>
- Halperin, Morten H. (1974). *Bureaucratic politics and foreign policy*. Washington, D. C.: Brookings.
- Hammond, Thomas H. (1986). Agenda control, organizational structure and bureaucratic politics. *American Journal of Political Science* 30:380-420.
- Haradian Shah Hamdan. (2016). *Bantu Pemaju Kurangkan Kos Projek Perumahan*. Utusan Melayu (M) Bhd. dicapai pada 28 Ogos 2016 di <http://www.utusanonline.my>
- Harifah Mohd Noor & Jurry Foo@ Jurry Bt F. Michael. (2009). Satu Tinjauan Terhadap Isu-isu dalam Proses Kebenaran Merancang Kawalan Pembangunan: Kajian Kes pada Dewan Bandaraya Kota Kinabalu, Sabah. *Sosiohumanika*, 2(2): 2009.
- Harifah Mohd Noor & Jurry Foo@ Jurry Bt F. Michael. (2009). Satu Tinjauan Terhadap Isu-isu dalam Proses Kebenaran Merancang Kawalan Pembangunan: Kajian Kes pada Dewan Bandaraya Kota Kinabalu, Sabah. *Sosiohumanika*, 2(2): 2009.
- Harold, D.L. (1965). *Language of politics*. Cambridge: Mass., M.I.T. Press.
- Healy, P. C., Davoudi, S. et al. (1995). *Introduction; the city-crisis, change and invention*, in Healey, P., Cameron, S., Davoudi, S. et al. (eds) *Managing Cities: The New Urban Context*: 1-20. Chichester: John Wiley & Sons.
- Heginbotham, S.J. (1975). *Cultures in conflict*. Information System Division, National Agriculture Library.
- Hill, M. & Hupe, P. (2009). *Implementing public policy*. London: Sage.
- Hix, S. (1999). *The political system of the European Union*. New York, St. Martin's Press.
- Hjern, Benny, and Hull, Chris. (1982). Implementation Research as Empirical Constitutionalism. *European Journal of Political Research*, 10:2:105—16.

- Hjern, Benny, and Porter, David. (1981). Implementation structures: A new unit of administrative analysis. *Organization Studies*, 2: 211-27.
- Honadle, G. (1979). Implementation analysis: The case for an early dose of realism in development administration in *International development administration: Implementation analysis for development*. George Honadle & Rud Klaus (eds.). New York: Praeger.
- Honadle, G. & Cooper, L. (1989). Beyond coordination and control: an interorganizational approach to structural adjustment, service delivery, and natural resource management. *World Development* 17: 1531-41.
- Hong Lee Pee (1991) The role of the building industry in the realisation of the goal of affordable housing. *Seminar affordable housing—new concepts, approaches and challenges towards the year 2000*. 7-8 October. Dicapai pada 25 Februari 2016 di <http://www.kpkt.gov.my>.
- Hood, C. (1976). *The limits of administration*. Chichester: Wiley.
- Hood, C. (2005). The idea of joined-up government: A historical perspective. In *Joined-up government*, edited by V. Bogdanor. Oxford: Oxford University Press.
- Ibrahim Mohd, Faizah Ahmad & Wan Norazriyati. (2009). Exploiting town planning factors in land development: case study of urban housing in Kuala Lumpur. *Journal of Facilities Management*, Vol. 7 Issue 4, 307-318.
- Idrus, A., Hui, N.F.K. & Utomo, C. (2008). Perception of industrial building system (IBS) within the Malaysia market. *International Conference on construction and Building Technology*, 2008.
- Ingram, H. & Schneider, A. (1990). Behavioral assumptions of policy tools. *The Journal of Politics*, Vol. 52, No. 2 (1990):510-529.
- Isaak, R.A. (1975). *Individuals and world politics*. Duxbury Resource Centre.
- Ismail Said. (2008). Parti islam se-Malaysia: kepimpinan dan perjuangan dari 1951 hingga 1970. Tesis PhD. Universiti Sains Malaysia.
- Izza, S., Imache, R., Vincent, L., and Lounis, Y. (2008). An approach for the evaluation of the agility in the context of enterprise interoperability. In K. Mertins, R. Ruggaber, K. Popplewell, and X. Xu (Eds.). *Enterprise interoperability III new challenges and industrial approaches* (pp.3-14). London: Springer.
- Jayanthi Sanasi (1998) *Pembangunan perumahan: Kajian awal impak geopolitik kaum India Sentul*. (Projek latihan ilmiah). Jabatan Geografi, Universiti Kebangsaan Malaysia, Bangi.
- Jeyakumar Devaraj. (2014). *Tujuh langkah untuk mengatasi krisis perumahan di Malaysia*. Penang: Aliran 2014 Web Specials.
- Johari Abdul Ghani. (2015). *Utamakan Rakyat Bukan Pemaju*. Utusan Malaysia. Dicapai pada 26 Februari 2016 di <http://www.utusanonline.my>
- John, B. & Scott, G. (2014). Bureaucratic politics arising from, not defined by, a principal-agency dyad. *Journal of Public Administration Research and Theory* 25:27-42.
- Junaidi Awang Besar, Mohd Fuad Mat Jali, Rosmadi Fauzi & Amer Saifude Ghazali. (2012). Pengaruh gerrymandering terhadap pola pengundian di Kawasan Dewan Undangan Negeri (DUN) Kajang dan Bangi, Malaysia. *Geografia Online Malaysia Journal of Society and Space*, 8, 1-12.
- Junaidi Awang Besar, Rosmadi Fauzi & Amar Saifude Ghazali. (2012). Penilaian awal impak pelaksanaan Dasar Perumahan Negara terhadap sektor perumahan di Kuala Lumpur. *Geografia Online Malaysia Journal of Society and Space*, 8, Issue 6, 90-108.
- Kaarbo, Juliet. (1998). Power politics in Foreign Policy: The influence of bureaucratic minorities. *European Journal of International relations* 4:67-98.

- Kaufman, Herbert A. (1960). *The forest ranger*. Baltimore, MD: Johns Hopkins University Press
- Kassim, H. (2003). The European Administration: Between Europeanisation and Domestication. *Governing Europe*. J. Hayward and A. Menon. Oxford, Oxford University Press: 139-161.
- Katiman Rostam. 2006. Pembandaran dan perkembangan wilayah metropolitan lanjutan Lembah Klang-Langat, Malaysia. *Jurnal e-Bangi. Jilid 1: Bil 1*.
- Kettl, D. F. (1990). The perils-and prospects of public administration. *Public Administration Review*, 50(4), 411-419.
- Kettl, D. F. (1993). *Sharing power: Public governance and private markets*. Washington Dc: Brookings Institution.
- Khazanah Research Institute (2015). *Making Housing Affordable* dicapai di pada 26 Mac 2016 di www.krinstitute.org
- Kozak, D. C. (1988). *The bureaucratic politics approach: The evolution of the paradigm*. Boulder, Colo: Lynne Rienner, 1988, p.13.
- Kozak, D. & Keagle, J. (eds). (1998). *Bureaucratic politics and national security: theory and practice*. Boulder, CO: Lynne Rienner Publishers.
- Krasner, Steven. (1972). 'Are bureaucracies important?' (Or Allison Wonderland). *Foreign Policy* 7:159-79.
- Kulkani, C. (1999). *Child care, Ontario politics, and the agenda setting process*. Tesis PhD. University of Toronto.
- Laporan Jabatan Perumahan Negara. (2013). Statistik projek perumahan di Malaysia.
- Laporan Stok Harta Tanah. (2014). Statistik unit pemajuan pembangunan.
- Laporan Unit Perancangan Ekonomi. (2017). Laporan pemajuan projek pembangunan kerajaan tempatan,
- Larsson, S., Olsson, E-K. & Ramberg, B. (2005). Crisis decision-making in the European Union. Stockholm: Swedish National Defence College, *Crisis management Europe Research Program Series, Vol. 29*.
- Lee, L.M., Abdulllah, A.M. & Rahim, A. (1990). Town planning in Malaysia: History and legislation, Report submitted for *Kajian Perkembangan Sistem Perancangan di Malaysia*. School of Housing, Building & Planning, KL: USM.
- Levine, Sol, and Paul E. White. (1961). Exchange as a conceptual framework for the study of interorganizational relationships. *Administrative Science Quarterly* 5:583-601.
- Ling, T. (2002). Delivering joined-up government in the UK: Dimensions, issues and problems. *Journal of Public administration* 80 (4): 615-642.
- Lipsky, Michael. (1978). Standing the study of policy implementation on its head. In Walter D. Burnham and Martha Weinberg, eds. *American Politics and Public Policy*. Cambridge, Mass: MIT Press
- Lipsky, Michael. (1980). *Street-level bureaucracy*. New York: Russell Sage Foundation.
- Lofland, J., & Lofland, L. H. (2006). *Analyzing social settings*. Wadsworth Belmont, CA.
- Luo, Yadong. (2001). Antecedents and consequences of personal attachment in cross-cultural cooperative venture. *Administrative Science Quarterly* 46:177-201.
- Madiha Fatin Mohamad. (2018). *Masalah dihadapi pemaju baru akibat mengambil alih projek terbengkalai*. (Laporan Tesis Ijazah Sarjana Muda Ukur Bahan). Universiti Teknologi Malaysia.
- Madya Herawati Ahmad. (2012). *Isu-isu penguatkuasaan terhadap penilaian ke atas alam sekeliling (EIA) bagi projek perumahan di kawasan lereng bukit, Kajian kes: Negeri Selangor Darul Ehsan*. (Tesis Ijazah Sarjana Sains Pengurusan Teknologi). Universiti Teknologi Malaysia.

- Mahmud, A.R. (2005). *Pihak Pemaju Melakukan Penipuan Maklumat*. Berita Harian. Dicapai pada 28 September 2016 di <http://www.beritaharian.my>
- Malaysia. (2010). *Laporan Jabatan Perangkaan Malaysia, 2010*.
- Malaysia. (2011). *Dasar Perumahan Negara*.
- Malaysia. (2011). *Pelan Tindakan Dasar Perumahan Negara*.
- Malaysia. (2015). *Buletin Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT), 2015*
- Malike Brahim. (2008). *Dasar awam di Malaysia: Satu pengenalan*. IBS Buku Sdn. Bhd. Petaling Jaya, Selangor.
- Malike Brahim & Mohd Fo'ad Sakdan. (2013). *Modul Politik dan Pentadbiran*.
- March, James G. & Herbert A. Simon. (1958). *Organizations*. New York: Wiley
- Marshall, C. & Rossman, G. G. (1999). *Designing qualitative research*. 3rd Edition. Thousand Oaks: Sage.
- Matland, (1995). Synthesizing the Implementation Literature: The Ambiguity Conflict Model of Policy Implementation. *Journal of Public Administration Research Theory*. 5, pp. 145-174.
- Maurice, D. (1972). *Party politics and pressure groups: A comparative introduction*. Nelson.
- Max Weber. (1946). *From Max Weber: Essays in Sociology*. H.H. Gerth & C. Wright Mills.
- May, P.J. & Winter, S. C. (2009). Politicians, managers, and street- level bureaucrats: Influence on policy implementation. *Journal of Public Administration Research and Theory*, 19(3), 453.
- Maynard-Moody, S., & Musheno, M. C. (2003). *Cops, teachers, counselors: Stories from the front lines of public service*. University of Michigan: University of Michigan Press.
- Mazlan Ismail. (2008). *Pemantapan proses menentukan pampasan mencukupi dalam pengambilan tanah di negeri Kedah Darul Aman*. (Tesis Ijazah Doktor Falsafah). Universiti Teknologi Malaysia.
- Mazlan Ismail, Mohd Nazaruddin Yusoff & Dani Salleh. (2002). *Kelewatan menyiapkan projek-projek perumahan: Kajian di negeri Perlis*. (Tesis Sarjana). Universiti Utara Malaysia
- Mazmanian, Daniel, and Sabatier, Paul A. (1983). *Implementaion and public policy*. Glenview, III: Scott Foresman.
- Mazmanian, Daniel, and Sabatier, Paul A. (1989). *Implementation and public policy*, rev. ed. Latham, Md: University Press of America.
- Mazmanian, D. & Sabatier, P. A. eds. (1981). *Effective policy implementation*. Lexington, Mass: Lexington Books.
- McGaughey, R. E. (1999). Internet technology: contributing to agility in the twenty-first century. *International Journal of Agile Management Sistems* 1(1):7-13
- Metcalf, L. (1994). International policy coordination and public management reform. *International review of administrative sciences* 60(2): 271-290.
- Michaud, N. (2002). Bureaucratic politics and the shaping of policies: Can we measure pulling and hauling games? *Canadian journal of political science* 35(2): 269-300.
- Mior Khairul Azrin Mior Jamaluddin. (2011). Sistem pendidikan di Malaysia: dasar, cabaran dan pelaksanaan ke arah perpaduan nasional. *Sosiohumanika*, 4(1):2011.
- Mittelman, J. (ed.). 1996. *Globalization: critical reflections*. Boulder & London: Lynne Reiner Publishers.

- Moe, Terry. (1990). *The politics of structural choice: Towards a theory of public bureaucracy*. New York: Oxford University Press
- Mohd Arif B. Wan Mohd Dzulkifli, Mastura Jaafar & Wan Mohd Dzulkifli Wan Daud. (2009). *Panduan dan prosedur asas cadangan pembangunan projek perumahan*. Dian Darul Naim Sdn. Bhd, Kedah.
- Mohd Fadzil Mohd Khir. (2007). *Manual penyediaan projek pembangunan tanah bersepakat*. Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia.
- Mohd Faisal Ibrahim & Rosila Kamaruddin. (2016). Kegagalan pemaju menyiapkan rumah dan kesan ke atas pembeli yang menggunakan produk pembiayaan perumahan Islam. *International Conference on Accounting, Management & Economics*.
- Mohd Fuad Mat Jali & Rusnah Alias (2005) Pembangunan perumahan: Strategi melestarikan geopolitik Melayu di kawasan DUN Ampangan, Negeri Sembilan. *Persidangan Kebangsaan PPSPP Ke-2. Fakulti Sains Sosial dan Kemanusiaan, Universiti Kebangsaan Malaysia, Bangi*.
- Mohd Fuad Mat Jali & Rusnah Alias (2007) Pembangunan perumahan: Strategi melestarikan geopolitik Melayu di kawasan DUN Ampangan, Negeri Sembilan. In: Abdul Hair Awang, Mohd Ikhwan Toriman, Marsitah Mohd Radzi (eds) Negeri Sembilan: *Potensi dan cabaran*, pp. 66-78. Scholar Press (M) Sdn. Bhd, Puchong.
- Mohd Hamdan Adnan. (2017). Perspektif dan Sumber Maklumat Isu Perumahan Dalam Kalangan Pengguna Sabah. *Jurnal Komunikasi Borneo Edisi Khas*.
- Mohd Isa Abd Samad. (2016). *Pinjaman bank punca pembinaan rumah generasi kedua Felda tertangguh*. Utusan Online. Dicapai pada 30 Ogos 2016 di <http://www.utusanonline.my>
- Mohd Razali Agus (1986) *Politik dalam perumahan*. Gateway Publishing House Sdn. Bhd, Kuala Lumpur.
- Mohd Razali Agus (1992) *Pembangunan perumahan: Isu dan prospek*. Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur.
- Mohd Razali Agus (2001) *Perumahan awam di Malaysia: Dasar dan amalan*. Utusan Publication Sdn. Bhd, Kuala Lumpur.
- Mohd Rosdi Abd. Aziz. (2015). *Contractors Claim No Land to Build Houses for Flood Victims*. Star Online. Dicapai pada 24 Julai 2015 di <http://www.staronline.my>.
- Mohd Shukri Hanapiah (1991) *Program khas perumahan kos rendah: Pencapaian dan masalah*. (Projek latihan ilmiah). Fakulti Ekonomi, Universiti Kebangsaan Malaysia, Bangi.
- Morshidi Sirat, Abdul Fatah Che Hamat, Abdul Rashid Abd Aziz, Alip Rahim, Halim Salleh & Usman Hj. Yaakob. (1999). *Low cost housing in urban-industrial centres of Malaysia: Issues and challenges*. Penang: Universiti Sains Malaysia Bookshop Ltd.
- Morton, A.L. (1996). *Assessing policy implementation success: Observations from the Philippines*. Elsevier.
- Moseley. A. (2009). *Joined-up government: Rational administration or bureaucratic politics?* Paper presented to the Politics of Public Services Panel, Public Administration Committee Annual Conference, University of Glamorgan.
- Monk, S. et al. (1996). Land Supply and Housing: A Case Study. *Journal of Housing Studies*, Vol. 11 (1996):3:407-423.
- Muthusamy, Senthil K. and Margaret A. White. (2005). Learning and knowledge transfer in strategic alliances: A social exchange view. *Organization Studies* 26:415-41.
- Nazara Muda. (2015). *Dua Tahun Siap Dibina, Masih Belum Pindah*. Sinar Harian. Dicapai pada 24 Januari 2015 di <http://www.sinaronline.my>

- Needham, B. & Lie, R. (1994). The public regulation of property supply and its effects on private prices, risks and returns. *Journal of Property Research*, Vol. 11(1994):3:199-213.
- Neuman W. L. (2010), *Social research methods: Qualitative and quantitative approaches*. Boston: Pearson, Allyn & Bacon.
- Nik Ab. Aziz B Nik Mahmood. (2002). *Kelewatan dalam kelulusan pelan pembangunan dari perspektif pihak berkuasa: Kajian kes: Negeri Kelantan dan Pulau Pinang*. (Tesis Sarjana). Universiti Teknologi Malaysia.
- Nina Izurin Yahya. 2010. *Pelaksanaan kebenaran merancang di kawasan luar bandar, kajian kes: pihak berkuasa tempatan utara negeri Selangor*. (Projek Akhir Ijazah Sarjana Sains). Universiti Teknologi Malaysia.
- Niskanen, William A., Jr. (1971). *Bureaucracy and representative government*. Chicago, IL
- Noni Harianti Bt Junaidi & Dani B. Salleh. (2016). Masalah-masalah dalam kelulusan merancang pembangunan perumahan. *Malaysia Journal of Social Sciences and Humanities (MJ-SSH)*, Volume 1, Issue 2, April 2016 : 36-44).
- Nor Adilah Che Ibrahim. (2005). *Kajian terhadap projek perumahan di Kelantan*. (Tesis Sarjana). Universiti Teknologi Malaysia.
- Noraini Ahmadz. (2011). *Pembentukan kerangka kualiti pengurusan pembinaan projek perumahan dalam mengurangkan kecacatan perumahan teres baru siap*. (Tesis Sarjana). Universiti Teknologi Malaysia.
- NorÁiniYusof. (2001). *Perlakuan pemaju swasta apabila berhadapan dengan dasar perumahan kos rendah di Malaysia*. (Tesis Sarjana). Universiti Teknologi Malaysia).
- Norharnila, R. (2006). *Salah urus risiko dalam projek pembangunan projek perumahan: Kajian ke atas projek perumahan terbengkalai di Malaysia*. (Tesis Ijazah Sarjana). Universiti Teknologi Malaysia.
- Nor Suhaiza M. K., Suzei M. N. & Zarina M. Z. (2014). *Local government administration*. (Manual Pelajar). Universiti Teknologi MARA.
- Nuarrual Hilal Md Dahlan. (2008). Pemulihan projek perumahan terbengkalai oleh 'penerima dan pengurus': Isu dan cabaran. Di *International Conference on Corporate Law, 2009*.
- Nuarrual Hilal, M.D. & Sharifah Zubaidah, S.A.D. (2012). Rehabilitation of abandoned housing projects of liquidated housing-developer-companies: A comparative legal analysis between the position in Malaysia and in the United Kingdom. *Malayan Law Journal*, 4(2012):1-22.
- Nurizan Yahaya (1998) *Kemiskinan dan perumahan di bandar: Peranan pemerintah dan penyelesaian*. Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur.
- O'Toole, Laurence, Jr. (1986). Policy recommendations for multi-actor implementation: An assessment of the field. *Journal of Public Policy* 6:2:181-210.
- O'Toole, L. J. (1997). Treating networks seriously: Practical and research-based agendas in public administration. *Public Administration Review*, 57(1): 45-52.
- O'Toole, L.J. (2000). Research on policy implementation: Assessment and prospects. *Journal of Public Administration Research and Theory*, 10(2000):2:263-288.
- Offerdal, Audun. (1984). *Implementaion and politics, or whether it is a success or a failure*. Statsviteren, Nr. 2-3.
- Oosterwaal, A., Payne, D., & Torenvlied, R. (2011). The effects of political disagreement on discretion: Mechanismes and conditions. *Administration and Society*, 1-25.
- Ostrom, Elinor. (1998). A behavioural approach to the rational choice theory of collective action: Presidential address, American political science association, 1997. *American Political Science Review* 92:1-22.

- Page, E.C. (1995). Comparative public administration in Britain. *Public Administration*, 73: 123-41.
- Page, E. C & Wuters, L. (1992). Bureaucratic politics and political leadership in Brussels. *Public Administration*, Vol. 72, No.3, 445-459.
- Palumbo, D. J., Maynard-Moody, S & Wright, P. (1984). Measuring Degrees of successful implementation. *Evaluation Review* 8:1:45-74.
- Patton M. D. (2002). *Qualitative evaluation and research methods*. 3rd edition. Thousand Oaks, CA: Sage Publication Inc.
- Pelan Tindakan Dasar Perumahan* (2011). Jabatan Perumahan Negara, Malaysia.
- Pelan Tindakan Dasar Perumahan Negara* (2015). Jabatan Perumahan Negara, Malaysia.
- Pempel, T.J. (1992). *Policy and politics in Japan*. Temple University Press.
- Pervar, P. (1993). *Effects of land-use policies on land prices in middle income housing*. Hyderabad, India.
- Peters, B. G. (1992). Bureaucratic politics and the institutions of the European community. Euro-Politics. A. Sbragia (ed.). Washington, D.C., *The Brookings Institution*: 75-122.
- Peters, B. G. (1999). *Institutional theory in political science*. The new institutionalism. London: Continuum.
- Peters, B. G. (2001). *The politics of bureaucracy*. London, Routledge.
- Peters, B. G. & Pierre (2012). *The Politics of bureaucracy*. London, Routledge.
- Portal Syarikat Perumahan Nasional Berhad. (2010). Dicapai pada 27 Oktober 2016 di <http://www.spnb.gov.my>
- Pressman, J. L. & Wildavsky, A. (1984). *Implementation: How great expectations in Washington are dashed in Oakland*. Berkeley, University of California Press.
- Pressman, J. & Wildavsky, A. (1973). *Implementation*. Berkeley: University of California Press.
- Preston, T. & 't Hart, P. (1999). Understanding and evaluating bureaucratic politics: The nexus between political leaders and advisory systems. *Political Psychology* 20(1): 49-98.
- Proses Pemajuan Projek Perumahan* (2010). Jabatan Perumahan Negara, Malaysia.
- Pusey, M. (1991). *Economic rationalism in Canberra*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Putnam, Robert D. (2002). *Bowling alone: The collapse and revival of American community*. New York: Simon & Schuster.
- Ramanathan, K. (1993). *Konsep asas pentadbiran awam*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Rhodes, Edwards. (1994). Do bureaucratic politics matter? Some disconfirming findings from the U.S. Navy. *World Politics* 47:1-41.
- Riggs, F.W. (1994). Bureaucracy and the Constitution. *Public Administration Review*, Vol. 54:65.
- Ripley, R.B. & Franklin, G.A. (1991). *Bureaucracy and policy implementation*. Homewood: Dorsey Press.
- Robbin, S.P. & Coulter, M. A. (2014). *Management*. 12th Edition. Pearson.
- Robia Kosai (1996) Kepesatan perbandaran dan hubungannya dengan kekuatan politik Melayu (Titiwangsa). *Kertas Kerja Konvensyen Perbandaran Melayu Titiwangsa 1, 20 –21 April*. Anjuran UMNO Titiwangsa, Kuala Lumpur.
- Robson, C. (2011). *Real world research*. Ed. Ke-3. Chichester: John Wiley and Sons Ltd.
- Rohami Shafie. (2014). *Memeta Hala Tuju Transformasi Negara*. Utusan Online. Dicapai pada November 13, 2014 di <http://www.utusanonline.my>

- Rosati, Jerel. (1981). Developing a systematic decision-making perspective: Bureaucratic politics in perspective. *World Politics* 33:234-252.
- Rosenthal, U., 't Hart, P. & Kouzmin, A. (1991). The bureau-politics of crisis management. *Public Administration* 69: 211-33.
- Rosemary, O'L. (1994). The Bureaucratic politics paradox: The case of Wetlands legislation in Nevada. *Journal of Public Administration Research and Theory*, 4 :443-467.
- Rothstein, Bo. (2000). Trust, social dilemmas and collective memories. *Journal of Theoretical Politics* 12: 477-501.
- Rourke, F. E. (1984). *Bureaucracy, politics and public policy*. Boston, MA: Little, Brown, and Company.
- Sabatier, P. A. (1986). Top-down and bottom-up approaches to implementation research: A critical analysis and suggested system. *Journal of Public Policy* 8:1:21-48.
- Sabatier, Paul A. (1988). An advocacy coalition framework of policy change and the arole of policy-oriented learning therein. *Policy Sciences* 21:3: 129-68.
- Sabitha Marican. (1997). *Dasar awam di Malaysia: Isu dan konsep*. Kuala Lumpur: Utusan Publications & Distributors Sdn. Bhd.
- Schmidt, Stuart M. & Thomas A. Kochan. (1997). Interorganizational relationships: Patterns and motivations. *Administrative Science Quarterly* 22:220-34.
- Seidman, H. & Gilmour, R. (1986). *Politics, position and power* (4th Edition). Boston: Little Brown.
- Simon, Herbert A. (1957). Authority. *In Resesarch in industrial human relations: A critical appraisal*. Thousand Oaks, Calif: Sage
- Simon, Herbert A. (1960). *The new science of management decision*. New York: Harper.
- Simon, Herbert A. (1976). *Administrative behavior* (3rd ed.). New York: Free Press.
- Simon, Herbert A. (1995). Organizations and markets. *Journal of Public Administration Research and Theory* 5:273-94
- Siti Junaida Sulaiman. (2016). *Faktor-faktor kelewatan pembinaan projek perumahan rakyat di negeri Perak*. (Tesis Sarjana). Universiti Teknologi Malaysia.
- Smith, M.J. (1993). *Pressure, power and policy*. Hemel Hempstead: Harvester Wheatsheaf.
- Smith, K. G., Stephen J. C., & Susan J. A. (1995). Intra-and interorganizational cooperation: Toward a research agenda. *Academy of Management Journal* 38:7-23.
- Stake, R. E. (1995). *The Art of case study research*. Thousand Oaks, Calif: Sage.
- Statistik Projek Sakit Mengikut Negeri* (2015). Jabatan Perumahan Negara, Malaysia.
- Statistik Bilangan Projek Terbengkalai Mengikut Negeri, 2016* (2016). Jabatan Statistik Malaysia.
- Statistik Pembangunan Unit Perumahan, 2010* (2016). Jabatan Statistik Malaysia.
- Strauss, A. & Corbin, J. (1998). *Basic of qualitative research, grounded theory procedures and techniques*. Newbury Park: Sage.
- Stern, E. & Bertjan V. (1998). Whither the study of governmental politics in foreign policymaking? A symposium. *Mershon International Studies Review* 42, pp. 215-226.
- Sullivan, H. & Skelcher, C. (2002). *Working across boundaries*. Palgrave, Basingstoke.
- Sulong Mohamad. (1984) Perumahan awam kos rendah di Terengganu: Isu, masalah dan penerimaan masyarakat. *Penerbit Universiti Kebangsaan Malaysia, Bangi*.
- Syed Ahmad Hussein. (1995). *Pengantar sains politik*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Taylor S. & Bogdani R. (1998). *Introduction to qualitative research methods*. 3rd edition. New York: John Wiley & Sons.

- 't Hart, P. (1998). *Preventing groupthink, organizational behavior and human decision processes*, 73(2): 105-115.
- 't Hart, P. & Rosenthal, U. (1998). Reappraising bureaucratic politics. *Mershon International Studies Review*, 42, Suppl 2, 233-240.
- Tan, H.P. (2000). *The relationship between buildability and quality in construction*. Unpublished Msc (Project Management Dissertation). School of Building and Real Estate. National University of Singapore.
- Tesch, R. (1995). *Qualitative research: Analysis types & software tools*. London: The Falmer Press.
- Thad, E.H. & O'Toole, L.J. (2000). Structures for policy implementation: An analysis of national legislation, 1965-1966 and 1993-1994. *Journal of Administration and Society*, Vol. 31:667-686.
- Thomas W. L. (1999). *Using qualitative methods in organizational research*. Thousand Oaks, CA: Sage Publication Inc.
- Thompson, F. J. (1982). Bureaucratic discretion and the national health service corps. *Political Science Quarterly* 97: 427-445
- Thomson, R., Torenvlied, R., & Arregui, J. (2007). The paradox of compliance: Infringements and delays in transposing European union directives. *British Journal of Political Science*, 37(4), 685-709.
- Tummers, L. & Bekkers, V. (2012). *Discretion and Its effects: Analyzing the experiences of street-level bureaucrats during policy implementation*. Thousand Oaks, Calif: Sage
- Ullmaan, R. H & Raymond T. (1972). *Theory and policy in international relations*. Princeton:N.J.
- Uphoff, N. (1986). *Local institutional development: an analytical sourcebook with cases*. Thousand Oaks, CA: Sage Publication Inc.
- Upton, D. M. (1994). The management of manufacturing flexibility. *California Management Review*, 36(2), 72-89.
- Van de Ven, Andrew H., & Gordon, W. (1984). The dynamics of interorganizational coordination. *Administrative Science Quarterly* 29: 598-621.
- Van Meter, Donald S., & Van Horn, Carl E. (1975). The Policy Implementation Process: A Conceptual Framework. *Administrative and Society* 6:4:445-88.
- Van Oosterhout, M. P. A., Waarts, E. & Van Heck, E. (2006). *Business agility: Need, readiness and alignment with IT strategies*. In K.C. Desouza (Ed.). *Agile information systems: Conceptualization, constructin and management* (pp 52-69). Burlington: Elsevier.
- Vedung, E. (1995). *Public Policy and program evaluation*. New Brunswick, NJ: Transaction Publisher.
- Vinzant, J. C., Denhardt, J. V., & Crothers, L. (1998). *Street-level leadership: Disretion and legitimacy in front-line public service*. Washington, Georgetown University Press.
- Wallace, H., Wallace, W. & Pollack, M.A. (2005). *Policy-making in the European Union*. Oxford, Oxford University Press.
- Wallis, J. & Doughlass, N. (2012). *Coordination and coercion: The nature of rules, governments, states, and social dynamics*. University of Maryland.
- Wamsley, G.L. & Milward, H.B. (1985). *Policy subsystems, networks and the tools of public management*. Springer.
- Wamsley, G. L., Bacher, R. N., Goodsell, C. T., Kronenberg, P. S., Rohr, J. A., Stivers, C. M., White, O. F., & Wolf, J. F. (1990). *Refounding public administration*. Newbury Park, CA: Sage.

- Welch, D. (1992). The organizational process and bureaucratic politics paradigms: Retrospect and prospect. *International Security* 17:118-146.
- Weldes, J. (2006). Bureaucratic politics: A critical constructive assessment in Mershon. *International Studies Review*, Vol. 42, No. 2, pp. 216-225.
- Wendt, A. (1992). Anarchy is what states make of it: The social construction of power politics. *International Organization*, Vol. 46, No. 2 (Spring, 1992): 391-425.
- Wildavsky, A. (1990). A world of difference-the public philosophies and political behaviors of rival American cultures' in A. King (ed.) *The new American political system (2nd version)*. Washington DC: American Enterprise Institute.
- Winter, C. S. (1990). Integrating implementation research. In Dennis J. Palumbo and Donald J. Calista (eds). *Implementation and Policy Process*. New York: Greenwood Press: 19-38.
- Winter Soren C. & Nielsen, V. L. (2008). *Implementing of politic*. Copenhagen: Academica.
- Wolman, Harold. (1971). *The politics of Federal housing*. New York: Dodd, Mead.
- Wood, B.D. & R.W. Waterman. (1991). The dynamics of political control of the bureaucracy. *American Political Science Review* 85(3): 801-28.
- Yazit Razali. (2016). *Projek perumahan generasi baharu Felda*. Laporan EPU
- Yin, R. (2003). *Case study research: design and methods (3rd ed.)*. Thousand Oaks, CA: Sage.
- Zainal Yang. (2003). Nilai, etika dan budaya kerja dalam pentadbiran sektor awam di Malaysia dari perspektif islam (satu imbasan kembali tinjauan karya). *Jurnal Pengurusan Awam, Jilid 2, Bil. 1. Januari 2003*.
- Zainal Abidin Osman. (2017). *perjelas isu pelepasan kuota rumah bumiputera*. Utusan Online. Dicapai pada 5 Mei 2017 di <http://www.utusanonline.my>
- Zhao, X.B & Wong, K.K. (1999). The influence of bureaucratic behavior on land apportionment in china: the informal process. *Environment and Planning Government & Policy, 1999, Vol. 17:113-126*.

BIODATA PELAJAR

Pelajar (penyelidik) merupakan graduan daripada program Diploma Pentadbiran Awam dan Ijazah Sarjana Muda Sains Pentadbiran (Kepujian) dari Universiti Teknologi MARA sebelum melanjutkan pengajian di peringkat Ijazah Sarjana Pentadbiran Awam dari Universiti Malaya dalam bidang Analisis Dasar pengkhususan dalam Pengurusan Bandar. Kajian sarjana beliau menjurus kepada analisis berkaitan projek perumahan kerajaan dalam pembangunan pengurusan bandar.

Setelah tamat pengajian di peringkat sarjana, penyelidik ditawarkan bertugas sebagai pensyarah sambilan di Fakulti Sains Pentadbiran dan Pengajian Polisi, UiTM Cawangan Melaka selama enam bulan sebelum diserap sebagai pensyarah tetap dan kini penyelidik telah berkhidmat lebih sepuluh tahun bersama UiTM. Kerjaya sebagai pensyarah merupakan cita-cita yang diimpikan penyelidik. Bidang pengajian yang diajar oleh penyelidik lebih kepada kursus pentadbiran awam, pengurusan kewangan awam serta kerajaan dan politik. Minat yang mendalam terhadap ilmu telah membuka hati penyelidik untuk melanjutkan pengajian ke peringkat Doktor Falsafah di Universiti Putra Malaysia dengan pembiayaan sendiri. Bidang politik pentadbiran kerajaan masih menjadi kecenderungan utama penyelidik selain bidang analisis dasar. Beberapa kertas kerja telah dibentang berkaitan kajian politik dan pentadbiran awam serta analisis dasar di pelbagai seminar baik di peringkat nasional mahupun antarabangsa.

Antara kertas kerja yang dibentang adalah 1) Housing Issues: A Study at Majlis Daerah Hulu Selangor; 2) A Study on Factors Lead to Effectiveness of EPSA at Wisma Negeri, Melaka; 3) 1Malaysia: Satu Kajian Terhadap Pemahaman Pelajar IPT di Melaka; 4) Pengurusan Sumber Manusia Sebagai Pemangkin Peningkatan Kualiti Perkhidmatan Awam; 5) Accountability in Public Financial Administration; dan 6) Public Opinion and Public Policy dan beberapa kertas kerja lain.

Penyelidik berharap dengan penganugerahan Ijazah Doktor Falsafah ini akan melonjakkan lagi semangat penyelidik untuk melakukan lebih banyak penyelidikan yang boleh menyumbang kepada bidang akademik seterusnya membantu mana-mana pihak yang berkaitan melaksana lebih banyak dasar yang mampu membawa negara mencapai kepada matlamat pembangunan.

SENARAI PENERBITAN

Artikel Jurnal Yang Telah Diterbitkan atau Diterima Untuk Penerbitan

Zarina, Ku Hasnita, Zatul Himmah & Mohd Mahadee. (2018). Politik Birokrasi Semasa Pelaksanaan Dasar Perumahan Negara (DRN) Terhadap Projek Pemajuan Perumahan Kerajaan. *International Journal of Law, Government and Communication, Volume: 3 Issues: 9 [June, 2018] 95-108*

Zarina, Ku Hasnita, Zatul Himmah & Mohd Mahadee. (2018). Bureaucratic Politics (BP): Identifying The Causes And Elements That Contribute To The Development Of Housing Projects During The Implementation Of The National Housing Policy (NHP). *Journal of Education and Social Sciences, Vol. 9, Issue 2, (February)*

Artikel Jurnal Yang Dihantar Untuk Penerbitan

Zarina, Ku Hasnita, Zatul Himmah & Mohd Mahadee. (2019). Politik Birokrasi Semasa Proses Awal Pemajuan Projek Perumahan Kerajaan Dalam Melaksana Dasar Perumahan Negara. *Jurnal JEBAT, 9 Ogos 2019*

Zarina, Ku Hasnita, Zatul Himmah & Mohd Mahadee. (2019). Bureaucratic Politics during the Implementation of National Housing Policy (NHP) in Malaysia. *Jurnal JSASS Khas Sept 2019, 10 Julai 2019*



UNIVERSITI PUTRA MALAYSIA

**STATUS CONFIRMATION FOR THESIS / PROJECT REPORT
AND COPYRIGHT**

ACADEMIC SESSION : FIRST SEMESTER 2019/2020

TITLE OF THESIS / PROJECT REPORT :

**POLITIK BIROKRASI DALAM PELAKSANAAN PROJEK PERUMAHAN DI
NEGERI TERPILIH DI MALAYSIA**

NAME OF STUDENT : ZARINA BINTI MOHD ZAIN

I acknowledge that the copyright and other intellectual property in the thesis/project report belonged to Universiti Putra Malaysia and I agree to allow this thesis/project report to be placed at the library under the following terms:

1. This thesis/project report is the property of Universiti Putra Malaysia.
2. The library of Universiti Putra Malaysia has the right to make copies for educational purposes only.
3. The library of Universiti Putra Malaysia is allowed to make copies of this thesis for academic exchange.

I declare that this thesis is classified as:

*Please tick (✓)

CONFIDENTIAL

(Contain confidential information under Official Secret Act 1972).

RESTRICTED

(Contains restricted information as specified by the organization/institution where research was done).

OPEN ACCESS

I agree that my thesis/project report to be published as hard copy or online open access.

This thesis is submitted for:



PATENT

Embargo from _____ until
_____ (date)
(date)

Approved by:

(Signature of Student)
New IC No/ Passport No.:

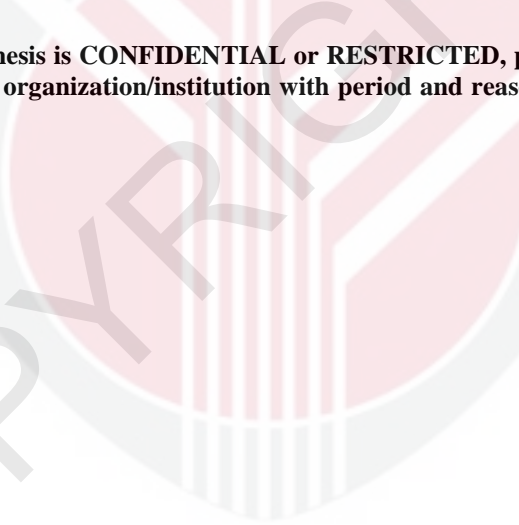
Date :

(Signature of Chairman
of Supervisory Committee)
Name:

Date :

[Note : If the thesis is CONFIDENTIAL or RESTRICTED, please attach with the letter from the organization/institution with period and reasons for confidentially or restricted.]

© COPY



UPPM