

Bab 14

DILEMA PEMAJU PERUMAHAN DALAM PEMBANGUNAN HARTANAH

Mohd. Nazaruddin Yusoff
Mazlan Ismail

PENGENALAN

Perumahan merupakan salah satu cabang ekonomi yang terpenting di Malaysia dan memberi sumbangan yang besar kepada pertumbuhan ekonomi negara. Keperluan untuk memiliki rumah pula semakin hari semakin meningkat. Fenomena ini boleh dilihat sama ada sebelum mahupun selepas kegawatan ekonomi. Walaupun ekonomi Malaysia menghadapi kemelesetan namun permintaan berkesan terhadap rumah tetap tidak menurun. Penawaran rumah menjadi berlebihan hanya semasa tempoh kegawatan ekonomi disebabkan oleh tindakan pihak institusi kewangan mengetatkan syarat pinjaman. Bukti bahawa permintaan terhadap perumahan masih baik boleh dilihat semasa kempen pemilikan rumah yang telah dianjurkan oleh pihak kerajaan di mana penjualan rumah kediaman mendapat sambutan yang agak menggalakkan.

Permintaan yang tinggi terhadap perumahan telah menyebabkan pihak kerajaan menetapkan sasaran untuk menyediakan sejumlah 800,000 buah rumah sehingga penghujung Rancangan Malaysia Ketujuh. Permintaan yang tinggi ini secara tidak langsung boleh mendorong kepada kenaikan harga rumah. Ramai yang akan bersetuju bahawa pelaburan dalam bidang hartanah ialah satu langkah yang bijak dan menguntungkan (Rancangan Malaysia Ketujuh).

Walaupun industri perumahan dikatakan terus berkembang, namun terdapat beberapa insiden yang telah mencacatkan perkembangan industri tersebut. Hal ini boleh dilihat apabila terdapat rungutan demi rungutan yang dilemparkan oleh pembeli terhadap pemaaju perumahan yang gagal melaksanakan tanggungjawab mereka seperti mana dikehendaki. Misalnya pemaaju dikatakan gagal menyiapkan rumah dalam tempoh masa yang ditetapkan dan mutu pembinaan yang kurang memuaskan.

PERKEMBANGAN SEKTOR PERUMAHAN DI MALAYSIA

Dalam Rancangan Malaysia Ketujuh (RMK-7) pelbagai program pembangunan perumahan telah dilaksanakan di kawasan bandar dan luar bandar. Program yang telah dilaksanakan ini telah melepasi sasaran rancangan. Dalam Rancangan Malaysia Kelapan (RMK-8) antara objektif pembangunan perumahan ialah meningkatkan peluang semua penduduk daripada pelbagai peringkat pendapatan mendapatkan rumah yang mencukupi, berkualiti atau mampu disewa. Keutamaan diberikan untuk pembinaan rumah kos rendah

dan sederhana rendah. Sektor awam dan swasta akan mempergiatkan usaha melaksanakan program perumahan untuk memenuhi permintaan.

Dalam RMK-7, sejumlah 800,000 unit rumah telah dirancang bagi memenuhi keperluan perumahan. Daripada sasaran tersebut, sebanyak 859,480 unit atau 107.4 peratus telah disediakan. Sektor swasta pula telah menyiapkan sebanyak 737,836 unit atau 129.4 peratus daripada sasaran untuk membina 570,000 unit rumah. Namun agihan mengikut jenis rumah yang dibina didapati tidak selaras dengan sasaran di mana sebahagian besar rumah yang dibina oleh sektor swasta terdiri daripada rumah kos sederhana dan kos tinggi. Jumlah ini dapat dilihat berdasarkan jumlah yang siap dibina sebanyak 554,458 unit atau 291.8 peratus daripada sasaran rancangan (Rancangan Malaysia Kelapan).

Sektor awam dan swasta telah menyiapkan sebanyak 190,597 unit rumah kos rendah iaitu 95.3 peratus daripada sasaran daripada jumlah ini. Sebanyak 129,598 unit telah dibina oleh sektor swasta dan selebihnya oleh Kerajaan Negeri dan Perbadanan Kemajuan Ekonomi Negeri (PKEN). Dalam usaha meningkatkan kualiti rumah kos rendah, reka bentuk baru dengan keluasan 60 meter persegi termasuk tiga bilik tidur serta ruang untuk membasuh dan menjemur pakaian khususnya bagi rumah pangsa. Rumah kos sederhana telah dibina sebanyak 72,582 unit atau 20.7 peratus daripada sasaran telah dicapai (*ibid*).

Kerajaan telah memperkenalkan beberapa langkah untuk mempercepat program perumahan kos rendah. Antaranya ialah melanjutkan tempoh pelaksanaan Tabung Pusingan Perumahan Kos Rendah (TPPKR) kepada sektor swasta bagi melaksanakan projek baru, menubuhkan Syarikat Perumahan Negara Malaysia Berhad (SPNB) pada tahun 1997 dan juga memperkenalkan skim harga baru. Pada penghujung tempoh rancangan, TPPKR telah membiayai pembinaan sebanyak 3,294 unit rumah kos rendah. 360 unit kos sederhana rendah, 542 unit kos tinggi. SPNB pula telah meluluskan pembiayaan titian (*briging finance*) bernilai RM732.8 juta bagi pembinaan 50,725 unit rumah yang terdiri daripada kos rendah, sederhana rendah dan kos sederhana. Skim ini juga telah memperkenalkan harga pada empat peringkat (*ibid*).

Berdasarkan laporan dalam Rancangan Malaysia Kelapan (RMK-8) sasaran untuk mengadakan skim perumahan oleh sektor kerajaan dan swasta kebanyakannya hampir mencapai sasaran. Maklumat tersebut boleh dirujuk pada Jadual 14.1 berikut.

Jadual 14.1

Sasaran dan Pencapaian Perumahan Sektor Awam dan Swasta, 1996-2000

Sektor Awam					Sektor Swasta				
Kos Rendah	Sasaran Kos Sederhana Rendah	Kos Sederhana	Kos Tinggi	Jumlah	Kos Rendah	Sasaran Kos Sederhana Rendah	Kos Sederhana	Kos Tinggi	Jumlah
60,000	110,000	20,000	5,000	230,000	140,000	240,000	110,000	80,000	570,000
Pencapaian dan peratus Sasaran					Pencapaian dan peratus Sasaran				
Kos Rendah	Kos Sederhana Rendah	Kos Sederhana	Kos Tinggi	Jumlah	Kos Rendah	Kos Sederhana Rendah	Kos Sederhana	Kos Tinggi	Jumlah
60,999	18,782	21,748	2,866	121,624	129,598	53,800	206,208	348,250	737,856
(101.7%)	(17.1%)	(108.7%)	(57.3%)	(52.9%)	(92.6%)	(22.4%)	(187.5%)	(435.3%)	(129.4%)

Sumber: Ubahsui daripada RMK 8, 2001

DASAR DAN STRATEGI PERUMAHAN

Rancangan Jangka Panjang Pertama (RRJP 1) dan Dasar Ekonomi Baru (DEB) telah tamat tempohnya pada tahun 1990 yang lalu. Pelaksanaan DEB bagi tempoh hampir 20 tahun (1971-1990) secara keseluruhan telah menampakkan kejayaan terutamanya kepada bumiputera. DEB antara objektif utamanya untuk membasmi kemiskinan dan juga merapatkan jurang ekonomi antara bumiputera dan bukan bumiputera, masih memerlukan masa yang lama daripada yang telah diperuntukkan. Usaha ke arah kemajuan negara dan masyarakat ini diteruskan dengan pelancaran Dasar Pembangunan Nasional (DPN) oleh YAB Dato' Seri Dr. Mahathir Mohamad pada tahun 1991. Maka Rangka Rancangan Jangka Panjang Kedua (RRJP 2) 1991-2000 telah digubal berasaskan DPN. Kewujudan DPN ini adalah untuk mengekalkan strategi DEB, membasmi kemiskinan, ketidakseimbangan sosial dan ekonomi ke arah perpaduan negara dengan menitikberatkan pembangunan masyarakat serta melalui pembangunan perumahan.

Pelaksanaan DEB dan DPN telah menyebabkan kemajuan yang pesat bagi bandar utama di Malaysia. Migrasi berlaku dari luar bandar ke bandar akibat peluang pekerjaan yang memberansangkan. Ini ditambah lagi dengan galakan daripada kerajaan telah menyediakan program perumahan di bandar bagi menampung kemasukan penduduk. Kawasan baru di sekitar bandar juga diterokai bagi tujuan pembinaan kawasan perindustrian dan perumahan. Pembentukan bandar satelit baru yang berhampiran bandar menjadikan penawaran peluang pekerjaan bertambah. Ini secara langsung akan memberikan kesan kepada permintaan perumahan tempatan.

Di samping itu, kerajaan juga menitikberatkan pembangunan luar bandar dengan menubuhkan Lembaga Kemajuan Wilayah (LKW) di semua negeri dalam Malaysia bagi melaksanakan program pembangunan luar bandar. Pembukaan tanah baru seperti FELDA, JENGKA dan sebagainya telah meningkatkan taraf ekonomi di mana LKW bertindak sebagai badan yang menyediakan prasarana, kemudahan sosial dan perumahan kepada penduduk yang menyertainya.

Dalam wawasan 2020 kerajaan memerlukan penglibatan daripada semua kaum untuk menjadikan Malaysia sebagai negara maju menjelang detik tersebut. Sektor awam pula akan ditumpukan kepada program pendidikan dan latihan, kesihatan, jalan luar bandar, pengangkutan, perumahan serta bekalan air dan elektrik. Pelaksanaan program pembasmian kemiskinan dijalankan dengan menyediakan peluang pekerjaan yang baik di bandar serta menyediakan pelbagai kemudahan seperti perumahan dan pengangkutan. Penglibatan sektor swasta dalam program penyediaan perumahan negara amat dialu-alukan terutamanya dalam penyediaan rumah bagi golongan yang berpendapatan rendah.

Dasar dan amalan perumahan merupakan satu pemaparan yang perlu diteliti dengan mendalam. Kepentingan sesebuah dasar melalui perancangan dan pembuatan keputusan harus dibandingkan dengan amalan industri perumahan. Pihak pemerintah memainkan peranan penting untuk memastikan setiap rakyat di negara ini mampu memiliki rumah sendiri. Selain itu, kerajaan memikul tanggungjawab sosial yang penting untuk memenuhi keperluan perumahan terutamanya bagi golongan yang berpendapatan rendah dan miskin. Program perumahan kos rendah awam merupakan satu saluran penting kepada golongan berpendapatan rendah untuk mendapatkan rumah (Nurizan, 1998).

Menurut Razali (2001), untuk mencapai pembangunan perumahan yang seimbang seperti yang ditekankan oleh DPN, beberapa strategi baru diperkenalkan. Ini termasuklah dasar untuk mempelbagaikan asas industri perumahan, meningkatkan pembangunan sumber daya manusia dalam sektor perumahan, menggalakkan usaha meningkatkan teknologi dalam sektor perumahan dan mengurangkan ketidakseimbangan struktur antara sektor perumahan bandar dan perumahan luar bandar serta antara wilayah maju dan wilayah mundur.

Program perumahan awam kos rendah yang disediakan kerajaan bertujuan memastikan penduduk Malaysia mendapatkan kemudahan perumahan. Penglibatan semua pihak perlu bagi memastikan rumah yang dibina ini mampu dibeli oleh semua golongan penduduk.

KELEWATAN DISEBABKAN PIHAK KERAJAAN

Galakan menyiapkan projek perumahan yang telah diberikan kerajaan kepada pemaju amat memberangsangkan. Namun begitu masih wujud masalah lain yang menyebabkan kelewatan berlaku. Antara masalah yang menyebabkan kelewatan pihak pemaju menyiapkan projek dalam tempoh masa yang telah ditetapkan itu telah datang daripada pihak kerajaan sendiri adalah seperti berikut:

Kehendak PBT dan Jabatan Teknikal Membebankan

Proses pertimbangan yang dibuat oleh Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) agak ketat sehingga menyebabkan projek gagal disiapkan dalam tempoh waktu dikehendaki. Namun, apa yang menjadi rungutan sebenarnya terhadap prosedur berkenaan ialah pemaju terpaksa berurusan dengan beberapa buah jabatan teknikal yang lain dalam usaha untuk mendapatkan sokongan jabatan berkenaan. Sokongan daripada jabatan inilah yang akan mempengaruhi kelulusan mendapatkan Sijil Layak Menduduki (CF) daripada PBT. Penglibatan pelbagai pihak ini menyebabkan proses mendapatkan kelulusan menjadi agak melambatkan bermula daripada Penukaran Syarat Tanah Kebenaran Merancang, Pecah Sempadan Tanah, Kelulusan Pelan Bangunan dan Sijil Layak Menduduki. Biasanya, pemaju akan merasakan kehendak yang diminta oleh PBT dan jabatan teknikal ialah bebanan kerana terpaksa membuat banyak pembetulan pada pelan-pelan perancangan terutama sekali pada peringkat akhir kelulusan hendak diberikan.

Perubahan Polisi Jabatan

Perubahan polisi kerajaan akan memberi kesan terhadap projek pemaju adalah apabila pihak Bank Negara mengenakan kadar faedah yang tinggi terhadap pinjaman di institusi kewangan yang telah memberi kesan terhadap suntikan modal pinjaman oleh pemaju. Ini menyebabkan pemaju gagal menyiapkan projek dengan cepat. Masalah lain yang diberitahu ialah perubahan polisi yang kerap dibuat oleh agensi pembinaan telah menyebabkan masalah kepada kerja mereka.

KELEWATAN PIHAK PEMAJU

Selain kerajaan pihak pemaju juga kadangkala menghadapi masalah semasa projek pembinaan dijalankan. Antara punca kelewatan penyediaan projek yang disebabkan oleh masalah pemaju projek perumahan sendiri adalah seperti berikut:

(i) *Masalah Kewangan*

Masalah kewangan dilihat sebagai antara masalah utama yang menghalang projek dapat disiapkan dalam tempoh waktu yang telah ditetapkan. Inflasi telah menyebabkan kenaikan kos bahan mentah, sewaan jentera dan kos buruh. Kemelesetan ekonomi yang berlaku ini juga menyebabkan mereka mengalami kehabisan modal untuk meneruskan kerja pembinaan. Pemaju sangat bergantung kepada pinjaman tambahan daripada institusi kewangan tempatan.

(ii) *Masalah Tenaga Buruh*

Masalah kekurangan tenaga buruh juga boleh menyebabkan projek pembinaan tergendala. Sektor pembinaan di Malaysia sangat bergantung kepada buruh binaan yang dibawa masuk. Pada masa yang sama keperluan mendapatkan tenaga buruh berpengalaman juga diperlukan kerana ia tidak boleh sangat bergantung kepada buruh asing tetapi terhadap buruh tempatan yang telah lama berkecimpung dalam bidang pembinaan.

(iii) *Kenaikan Kos Buruh*

Selain daripada menghadapi masalah kekurangan tenaga buruh berkemahiran, pemaju juga menghadapi masalah kenaikan kos seperti kos buruh sendiri. Kenaikan kos ini tidak dapat dielakkan dan ia turut memberi kesan kepada kecairan tunai syarikat dan seterusnya memberi kesan kepada perbelanjaan modal projek. Kesan kenaikan kos ini boleh menjejaskan prestasi pembangunan projek kerana modal yang terhad dan dengan demikian akan menjejaskan kelicinan pelaksanaan projek.

(iv) *Subkontraktor yang Kurang Pengalaman*

Tidak semua projek perumahan dilaksanakan oleh kontraktor yang dilantik oleh pemaju. Biasanya mereka akan mendapatkan subkontraktor yang berkemahiran tertentu untuk menyiapkan kerja tertentu. Masalah yang imbul ialah tidak semua subkontraktor yang dipilih berpengalaman dalam melaksanakan kerja yang dipersetujui. Ini menyebabkan pemaju gagal menyiapkan projek dalam tempoh yang telah ditetapkan. Kontraktor yang mendapatkan projek biasanya tidak akan menjalankan kerja pembinaan sendiri kerana terdapat bidang tertentu yang mereka kurang mahir dan perlu mendapatkan bantuan kontraktor yang lain.

KESAN KELEWATAN PROJEK PERUMAHAN KEPADA PEMAJU

Seterusnya bahagian ini akan menghuraikan kesan kelewatan terhadap pemaju, sekiranya pemaju tidak dapat menyiapkan projek dalam tempoh yang ditetapkan. Antaranya yang bakal timbul adalah seperti berikut:

(i) *Peningkatan Kos*

Antara kesan kelewatan dalam menyiapkan projek mengikut tempoh waktu yang ditetapkan ialah keseluruhan kerja menyiapkan pembinaan menjadi tidak lagi ekonomik. Kelambatan menyiapkan projek mengakibatkan pemaju terpaksa menanggung kos pemegangan yang lebih tinggi terhadap pinjaman yang dibuat terhadap pihak institusi kewangan. Bebanan bayaran faedah menjadi bertambah banyak dan keadaan ini bukanlah sesuatu yang menyenangkan pihak pemaju. Selain daripada terpaksa menanggung kos pemegangan yang bertambah, pemaju juga terpaksa menanggung kos operasi yang turut sama meningkat. Akibat daripada

kelewatan menyiapkan projek dalam tempoh waktu yang dikehendaki, pemaju juga terpaksa menanggung kos lain seperti kos upah tenaga kerja, kos bayaran sewa peralatan kerana kos ini sangat bergantung pada tempoh masa ia digunakan atau disewakan. Lebih lama ia digunakan, maka lebih tinggi kos yang terpaksa ditanggung oleh pemaju.

(ii) *Reputasi Pemaju*

Masalah kedua yang akan ditanggung oleh pemaju ialah terpaksa menjaga maruah syarikat. Kebanyakan pemaju berpendapat bahawa kegagalan mereka menyiapkan projek dalam tempoh yang ditetapkan akan menyebabkan nama baik syarikat akan turut tercemar. Ini boleh memberi kesan terhadap projek mereka pada masa hadapan di mana keyakinan pembeli telah mulai pudar. Pembeli pada masa hadapan akan merasa kuarir untuk membeli hartanah syarikat berkenaan. Keadaan ini jika dibiarkan boleh menyebabkan pemaju terbabit terpaksa menukarkan haluan perniagaan mereka. Ia juga boleh menyebabkan pemaju menghadapi kesukaran untuk mendapatkan pinjaman dengan institusi kewangan yang lain untuk menjalankan projek pada masa hadapan.

(iii) *Kesukaran Memperoleh Pekerja*

Pemaju juga terpaksa menghadapi masalah pekerja kerana mereka telah mencari pekerjaan yang lain disebabkan tidak boleh menunggu dengan lebih lama. Kadar pekerja yang berhenti tinggi jika sesuatu projek tertangguh. Pemaju seterusnya menghadapi masalah apabila hendak menyelesaikan pekerjaan yang tertangguh kerana terpaksa mencari pekerja baru sama ada buruh mahir atau buruh kasar. Kesan ini akhirnya boleh menyebabkan sesuatu projek lambat disiapkan.

(iv) *Pasaran Perumahan Terjejas*

Apabila projek lambat disiapkan, mana-mana perumahan yang belum dapat dijual akan menghadapi masalah. Terdapat juga rungutan pemaju yang mana projek telah tertangguh menghadapi masalah pembeli membatalkan pembelian rumah walaupun terpaksa menanggung kerugian bayaran wang pendahuluan. Selain itu, pemaju juga terpaksa mendapatkan semula permit jualan daripada Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan kerana permit jualan yang telah luput. Proses mendapatkan kelulusan tersebut memakan masa dan seterusnya akan menjejaskan daya pasaran perumahan yang telah dibina.

(v) *Pemaju Meninggalkan Projek*

Kegagalan pemaju untuk menyiapkan sesuatu projek kerana beberapa masalah menyebabkan mereka tidak lagi berminat untuk meneruskan projek berkenaan. Kegagalan tersebut akan menyebabkan projek terbengkalai dan pemaju akan kerugian dan boleh digolongkan sebagai muflis. Keadaan ini akan memburukkan lagi keadaan kerana ia akan memberi kesan kepada pembeli yang terpaksa membayar balik pinjaman yang telah dikeluarkan oleh pihak pemberi pinjaman sedangkan mereka tidak boleh mendiami rumah berkenaan.

CADANGAN PENYELESAIAN

Untuk membantu industri perumahan supaya tidak terus menghadapi masalah tidak dapat menyiapkan projek dalam tempoh masa ditetapkan beberapa cadangan daripada pengkaji

dikemukakan. Antara cadangan yang boleh dikemukakan bagi membolehkan pemaju menyiapkan projek dalam tempoh waktu yang telah ditetapkan ialah seperti berikut:

(i) *Menambahkan Pusat Latihan Pembinaan*

Salah satu sebab yang mendorong industri perumahan bermasalah untuk menyiapkan projek dalam tempoh yang munasabah adalah kerana kebergantungan industri terhadap pekerja asing dan pekerja tempatan yang mahir. Menurut Ketua Pengarah Jabatan Buruh, Tengku Datuk Omar Tengku Bot menjelaskan kekurangan tenaga buruh menyebabkan kerajaan terpaksa membuka pintu kepada buruh asing. (Utusan Malaysia, 13 Julai 1995). Kita tidak boleh terus bergantung kepada kepakaran orang asing untuk menjanakan industri perumahan negara. Oleh hal demikian, disyorkan lebih banyak pusat latihan teknikal dalam bidang pembinaan khususnya didirikan yang memberi tumpuan khas terhadap pengetahuan dan kemahiran dalam bidang pembinaan sendiri bagi melatih lebih banyak tenaga mahir dan separuh mahir sedang penawaran buruh tempatan dalam bidang industri pembinaan sangat berkurangan.

(ii) *Pemilihan Kontraktor yang Berwibawa*

Pemaju perumahan juga dicadangkan supaya berhati-hati ketika memilih kontraktor pembinaan yang biasanya perlu mempunyai rekod yang baik dan berpengalaman. Pada masa yang sama, kontraktor juga hendaklah di kalangan mereka yang mempunyai modal pusingan yang mencukupi. Kontraktor yang bermasalah perlu disenarai hitamkan dan tidak dibenarkan lagi mengambil mana-mana kontrak. Hal ini boleh dilakukan kerana pihak kontraktor mempunyai persatuan gabungan mereka sendiri.

(iii) *Mewujudkan dan Mempromosikan Dana Pembinaan*

Bagi mengatasi masalah kewangan yang sering membelenggu pemaju perumahan, adalah disyorkan dana pembinaan ditubuhkan bagi membantu pemaju meminjam modal bagi menjayakan projek dan tidak hanya bergantung kepada institusi kewangan dengan mengadakan kadar faedah yang lebih menarik.

Dana juga menjadi tidak berfaedah sekiranya tidak ramai yang sanggup membuat pinjaman daripada institusi yang telah dipertanggungjawabkan. Kaedah mempromosikannya perlu di samping memberi pendedahan berkenaan peluang untuk mendapatkan dana pembinaan kepada pemaju perumahan seperti TPPKR, SPN, SPP dan sebagainya. Untuk menarik lebih banyak pemaju perumahan mendapatkan pinjaman ini, institusi ini perlu mengenakan faedah yang lebih menarik dengan syarat-syarat pinjaman yang lebih mudah.

(iv) *Garis Panduan yang Jelas*

Salah satu punca yang menyebabkan kegagalan pemaju menyiapkan projek sehingga gagal memperoleh Sijil Layak Menduduki (CF) kerana tidak dapat mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi teknikal yang memberi kelulusan. Apa yang boleh dibuat ialah agensi ini mewujudkan satu bentuk garis panduan yang dapat menghebahkan maklumat terbaru kepada pemaju atau melalui Persatuan Pemaju Perumahan di setiap cawangan negeri.

Antara tindakan yang boleh dilakukan adalah dengan mengadakan lebih banyak brosur dan maklumat bertulis yang mudah diberikan kepada orang ramai mahupun pemaju. Dicadangkan juga supaya sebuah laman “web” diwujudkan bagi kemudahan setiap pihak terutama sekali dalam era teknologi maklumat ini.

KESIMPULAN

Keperluan perumahan masa kini menjadikan pemaju berlumba-lumba menyahut hasrat kerajaan menyediakan rumah yang baik, selesa dan berkualiti untuk rakyat. Namun adakalanya rumah yang dijanjikan untuk disiapkan telah mengalami kelewatan. Faktor serta masalah daripada pihak pemaju yang menyebabkan kelewatan pembinaan telah dijelaskan dengan terperinci dalam artikel ini. Setelah diteliti masalah kelewatan ini bukannya hanya daripada pihak pemaju sahaja, tetapi ia datangnya daripada pelbagai pihak seperti Pihak Berkuasa Tempatan, institusi kewangan dan juga perubahan oleh dasar kerajaan. Cadangan yang diberikan diharapkan akan dapat dimanfaatkan bersama demi mencapai hasrat menuju ke arah kemajuan negeri Kedah pada 2010.

RUJUKAN

- Baharuddin, M. A. (2000). Polisi dan prioriti pembangunan sektor perumahan negara. Dalam *Kertas Kerja Seminar ke Arah Pemesatan Pembangunan Sektor Perumahan Negeri Kedah Darul Aman*.
- Benard, T.H.W. (1987). *Construction and development*. Kuala Lumpur: Pelanduk Publications.
- David, Drakakis-Smith (Terj.), (1993). *Perbandaran, perumahan dan proses pembangunan*. Pulau Pinang: Universiti Sains Malaysia.
- Ghani, S., & Lee, L. M. (1997). *Low cost housing in Malaysia*. Kuala Lumpur: Utusan Publication,
- Kamariah, O. (1993). *Meeting housing needs: Issues policy directions*. Kuala Lumpur: International of Strategic and International Studies.
- Lawrence, C. (1997). *The industry viewpoint*. In housing the nation: A definitive study. Cagamas Berhad.
- Malaysia, (1970). *Rancangan Malaysia Kedua (1970-1975)*. Jabatan Percetakan Negara.
- Malaysia, (1976). *Rancangan Malaysia Ketiga (1976-1980)*. Jabatan Percetakan Negara.
- Malaysia, (1981). *Rancangan Malaysia Keempat (1981-1985)*. Jabatan Percetakan Negara.
- Malaysia, (1986). *Rancangan Malaysia Kelima (1986-1990)*. Jabatan Percetakan Negara.
- Malaysia, (1991). *Rancangan Malaysia Keenam (1991-1995)*. Jabatan Percetakan Negara.
- Malaysia, (1996). *Rancangan Malaysia Ketujuh (1996-2000)*. Jabatan Percetakan Negara.
- Malaysia, (2000). *Rancangan Malaysia Kelapan (2001-2005)*. Jabatan Percetakan Negara.
- Mohd. Razali, A. (2001). *Perumahan awam di Malaysia: Dasar dan amalan*. Utusan Publications & Distributors Sdn. Bhd.
- Nurizan, Y. (1998). *Kemiskinan dan perumahan di bandar: Peranan pemerintah dan Penyelesaian*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.