

Penerapan Hasil Riset ITB

Jejaring Kebijakan Perumahan di Indonesia

1. Pendahuluan

Indonesia termasuk di antara negara berkembang yang mengalami pertumbuhan jumlah penduduk perkotaan yang cukup tinggi. Pada tahun 2008 jumlah penduduk perkotaan di Indonesia untuk pertama kalinya melampaui separuh dari total jumlah penduduk. Perubahan ini juga diikuti oleh perubahan sosial, ekonomi, budaya dan politik dan bertambahnya berbagai kebutuhan pelayanan kota. Salah satu kebutuhan itu adalah hunian yang layak dan terjangkau di perkotaan. Namun kebutuhan hunian yang tinggi ini masih belum mampu diikuti oleh pengelolaan sumberdaya perkotaan yang baik untuk bisa menyediakan hunian layak untuk semua golongan warga. Akibatnya adalah pertumbuhan permukiman tidak terencana dan kumuh di berbagai kota besar dan metropolitan di Indonesia, yang ditandai oleh rumah-rumah tidak layak huni dan informal yang dihuni oleh golongan berpendapatan rendah dan miskin.

Data hasil Sensus Penduduk tahun 2010 menunjukkan angka kekurangan rumah yang sangat tinggi (13,5 juta unit) dan permukiman kumuh yang sangat luas (49.000 Ha lebih). Setiap tahunnya ada sekitar 1,2 juta unit kebutuhan rumah baru, dimana ada 850 ribu berasal dari pertumbuhan jumlah penduduk dan 350 ribu unit berasal dari upaya menekan angka kekurangan rumah setiap tahunnya. Kekurangan rumah layak huni yang akut ini pula yang menyebabkan golongan berpendapatan rendah dan miskin di perkotaan menyediakan huniannya secara informal, tidak terencana dan tidak terorganisir, sehingga menyebabkan lingkungan permukiman yang tidak sehat akibat bangunan yang tidak layak dan kurangnya tersedia prasarana permukiman secara memadai.

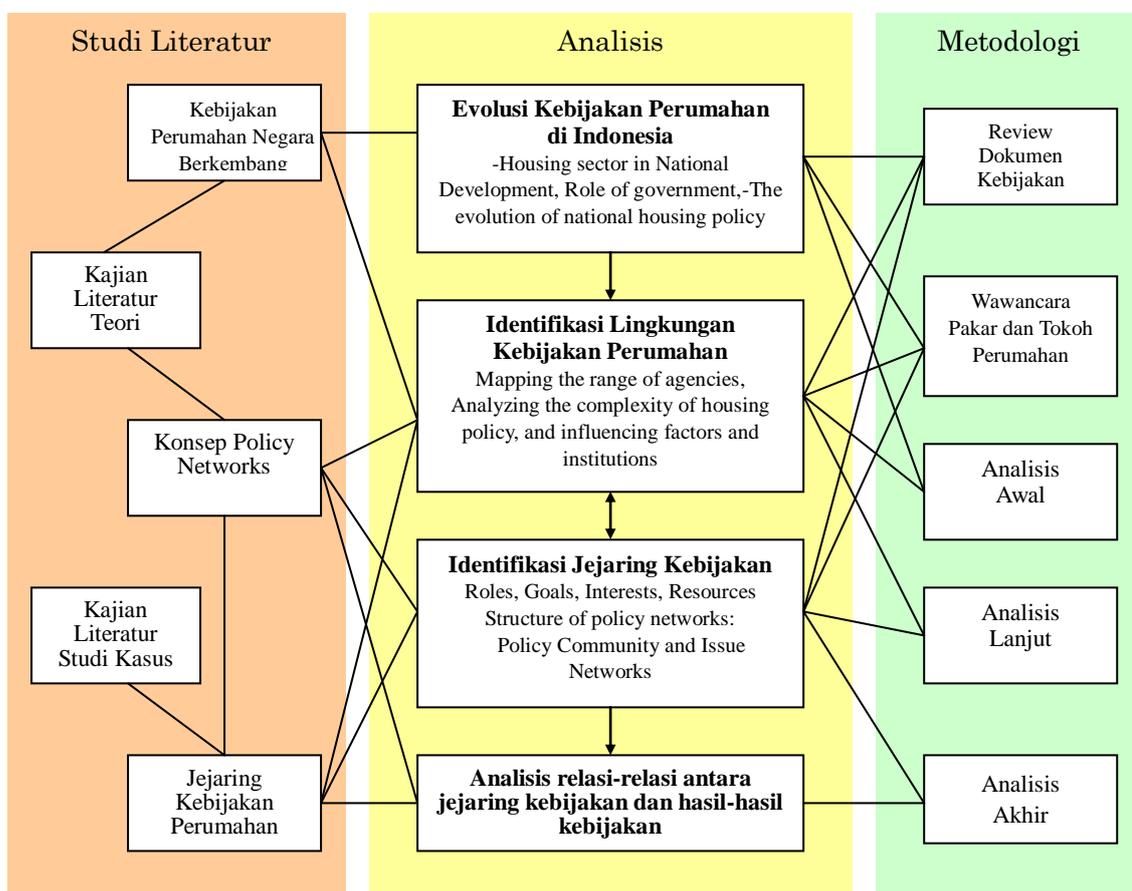
Kompleksitas permasalahan hunian kota itu menyebabkan pula kompleksitas pembuatan kebijakan, dimana pemerintah belum memiliki strategi dan langkah penanganan yang menjanjikan untuk bisa ditangani secara bertahap, sistematis dan tuntas. Angel dan Houlihan menyebutkan, *It is widely realized that housing is one of the most complex policy area* (Angel, 2000; Houlihan, 1988). Dikatakannya bahwa sektor perumahan melibatkan beragam sektor terkait dan adanya saling ketergantungan, seperti dengan sektor pertanahan, tata ruang, tata bangunan, dan penyediaan prasarana permukiman. Kompleksitas ini akhirnya bermuara pada berbagai masalah dan tantangan seperti kompetisi memperoleh sumberdaya, duplikasi fungsi, kebijakan yang muncul dan menghilang dan terciptanya fragmentasi kelembagaan pemerintah. Akibatnya, muncul diskontinuitas dalam pembuatan dan hasil-hasil kebijakan perumahan.

Penelitian ini mengkaji perkembangan kebijakan perumahan di Indonesia dalam kaitannya dengan hubungan-hubungan jejaring antar para pelaku yang mempengaruhi kebijakan di bidang tersebut. Kajian ini berupaya menggambarkan apa yang terjadi di dalam hubungan-hubungan yang mempengaruhi kebijakan perumahan di tengah-tengah kompleksitas sektor perumahan itu sendiri. Untuk mencapai tujuan tersebut, penelitian kebijakan ini menggunakan pendekatan kualitatif dalam analisisnya. Untuk mendukung analisis kualitatif tersebut diperlukan pemahaman konteks pembangunan dan sejarah perkembangan kebijakan perumahan sebagai kajian awal penelitian ini, termasuk kajian kelembagaan dan kerangka peraturan yang ada.

2. Teori Jejaring Kebijakan (*Policy Networks*)

Teori Jejaring Kebijakan (*Policy Networks*) yang digunakan dalam penelitian ini merupakan pendekatan yang relatif baru dalam studi-studi di bidang sosial, politik dan ekonomi. Definisi kebijakan yang dimaksud di sini adalah kebijakan publik yang dijalankan oleh pemerintah sebagai bentuk intervensi pemerintah, termasuk tujuan kebijakan, prinsip kebijakan, arah kebijakan, dan instrumen kebijakan.

Dengan analisis Jejaring Kebijakan maka studi ini mengkaji bentuk relasi-relasi di antara lembaga-lembaga di sektor publik dengan cara mengkaji agregat kepentingan-kepentingan, pola-pola intermediasi dalam tata kelola pemerintahan, dan mengeksplorasi bagaimana kekuasaan digunakan dan siapa yang mendapat keuntungan, serta berupaya mengenali bentuk baru tata kelola pemerintahan (*governance*) yang membedakannya dengan bentuk lama dari struktur pasar dan birokrasi pemerintahan.

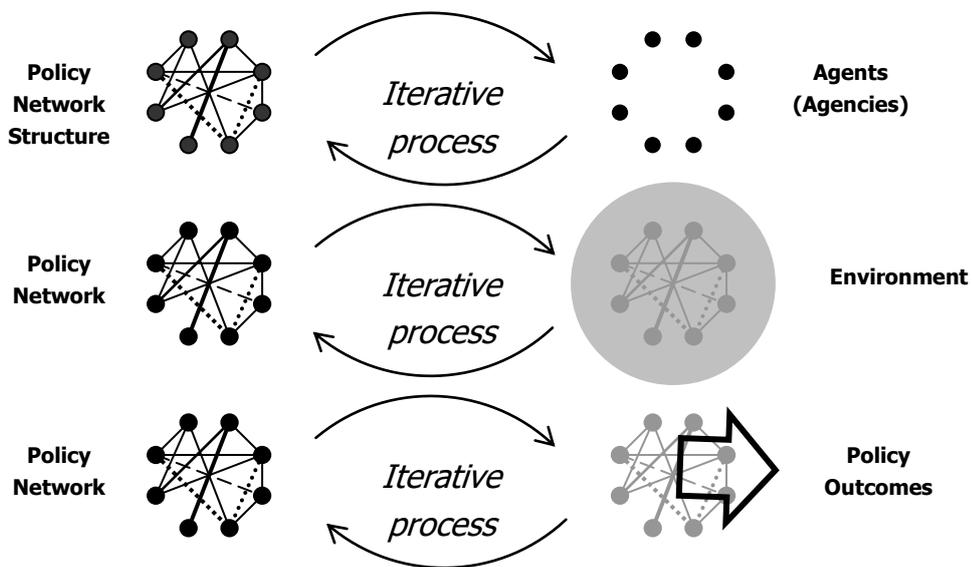


Gambar 1. Kerangka Penelitian

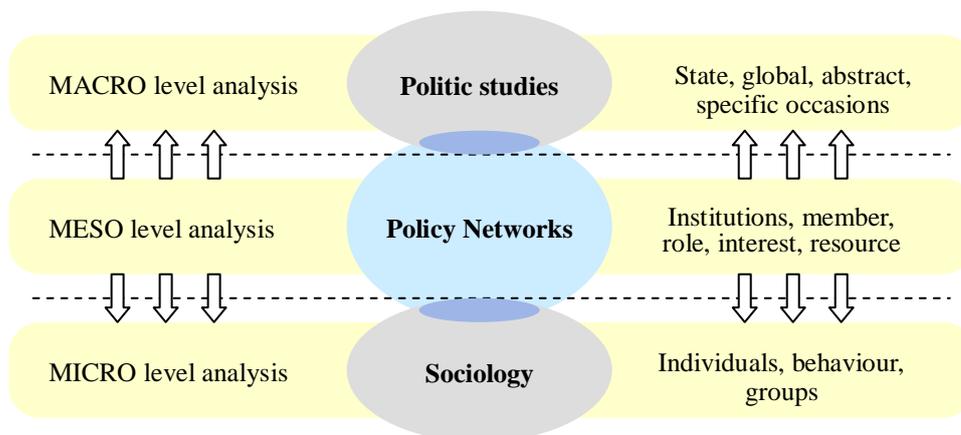
Analisis Jejaring Kebijakan menggunakan metodologi **induktif-deskriptif**, yaitu melalui pengamatan terhadap perkembangan kontemporer yang mengeksplorasi event-event dan era atau periode perkembangan dan lembaga-lembaga. Juga metoda **formal-legal**, yaitu melalui analisis konstitusi dan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta kebijakan-kebijakan tertentu yang dijalankan. Juga sebagai metoda **komparasi-sejarah**, yaitu mengkaji lembaga-lembaga sektor tertentu antar negara maupun antara sektor dan sub-sektor di dalam suatu negara.

Konsep Jejaring Kebijakan (*Policy Networks*) menganalisis hubungan antara jejaring-jejaring kebijakan yang dapat diidentifikasi dan hasil-hasil kebijakan yang dibuat, melalui pemahaman susunan kelembagaan dari jejaring yang ada, dimana jenis-jenis kebijakan berhubungan dengan jenis-jenis jejaring tertentu.

Sebagai alat analisis kebijakan publik, maka pendekatan Jejaring Kebijakan cukup sensitif untuk mengidentifikasi, menganalisis dan mengkategorisasi hubungan-hubungan antara aktor pemerintah, aktor dari kelompok kepentingan dan kelompok lainnya. Kemudian analisis tersebut menghasilkan skema klasifikasi jejaring-jejaring secara komparatif, seperti misalnya menempatkannya di dalam sebuah kontinum jejaring mulai dari jejaring yang paling kuat membentuk komunitas kebijakan hingga yang paling lemah ikatannya yang hanya mengandalkan isu-isu semata.



Gambar. Dialektika Jejaring Kebijakan



Gambar. Jejaring Kebijakan sebagai Analisis Tingkat Meso

3. Arena Kebijakan Perumahan

Sebagai kebijakan yang kompleks, kebijakan di bidang perumahan (dan permukiman) menyebar di beberapa arena (bidang) kebijakan dan melibatkan banyak lembaga-lembaga pemerintah yang terkait. Berdasarkan temuan dari analisis data dokumen dan hasil wawancara, ada 7 (tujuh) arena kebijakan yang terkait perumahan, di mana proses pembuatan kebijakan perumahan mengambil tempat. Ketujuh arena tersebut adalah: **Arena Perumusan Kebijakan dan Strategi Perumahan, Arena Tanah untuk Perumahan, Arena Pembiayaan Perumahan, Arena Prasarana Permukiman, Arena Penataan Ruang, Arena Teknologi dan Konstruksi Bangunan dan Arena Pembuatan Lembaga dan Instrumen.**

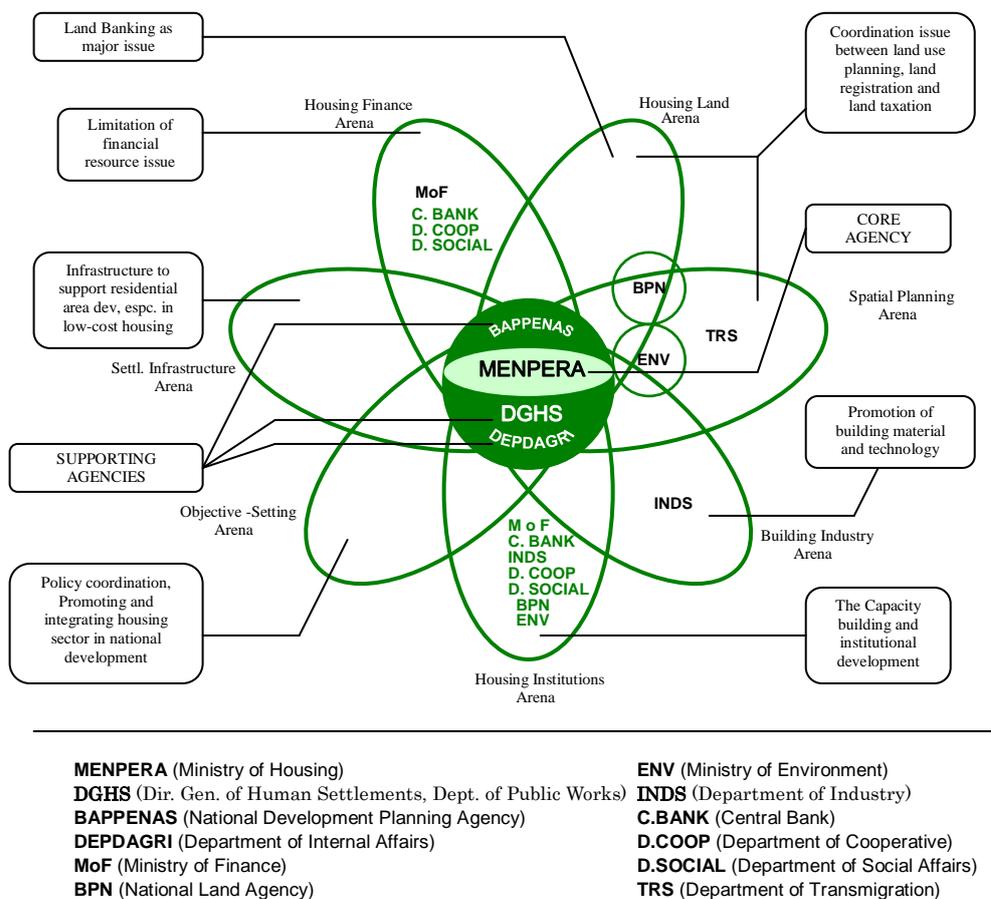
Tabel . Lembaga-lembaga Terkait Perumahan dan Perannya

Dokumen dan Wawancara	Lembaga-lembaga dan perannya
Keputusan Presiden 35/1974, 8/1985, 8/1989, dan 37/1994 tentang pembentukan BKPN (BKP4N), dan Laporan Rapat BKPN Tahun 1992	KEMENTERIAN PERUMAHAN RAKYAT: Housing policy formulation and implementation coordination, housing land banking, finance system, building industry, guideline formulation, institutional system and capacity building
	DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM: Building security and safety, housing land reservation, Building standards, infrastructure development, Research and development in building material and technology including its capacity building.
	DEPARTEMEN DALAM NEGERI: Integrating housing to local, regional and national development, capacity building, planning system, and local economy.
	BAPPENAS: Promoting housing sector and program to be in priority of national development agenda.
	DEPARTEMEN KEUANGAN: Build up the fund, coordinate state financial institutions, stimulate and develop the market to finance housing development.
	BANK INDONESIA: promote housing bank, stipulate and coordinate banks in housing loan, provide liquidity and interest rate in housing loan.
	BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN): housing land registration, security of land tenure, land administration and coordination, and capacity building in land management.
	DEPARTEMEN KOPERASI: support saving cooperatives development to finance housing, building the capacity of cooperatives in housing.
	DEPARTEMEN PERINDUSTRIAN: promote building material industry to support low cost housing, capacity building, coordination in research implementation.
	KEMENTERIAN LINGKUNGAN HIDUP: support land administration and management with regard to environmental aspects and promotion of natural material.
DEPARTEMEN TRANSMIGRASI: integrate transmigration settlement to the local and regional spatial plan of the designated transmigration area.	
DEPARTEMEN SOSIAL: support low income group to build up housing finance, and develop community participation in housing.	

Identifikasi lembaga-lembaga terkait perumahan dan perannya pada tabel di atas adalah langkah awal yang diperlukan untuk memulai kajian Jejaring Kebijakan, dalam rangka untuk melihat batas-batas lingkungan kebijakan perumahan (*housing policy environment*).

Peran-peran yang diidentifikasi bukan hanya peran formal berdasarkan peraturan, namun juga termasuk peran-peran yang dipraktikkan di luar itu, yang diperoleh melalui wawancara terhadap para pelaku kunci.

Tujuh arena-arena kebijakan perumahan dan para pelakunya dapat diilustrasikan sebagai berikut.



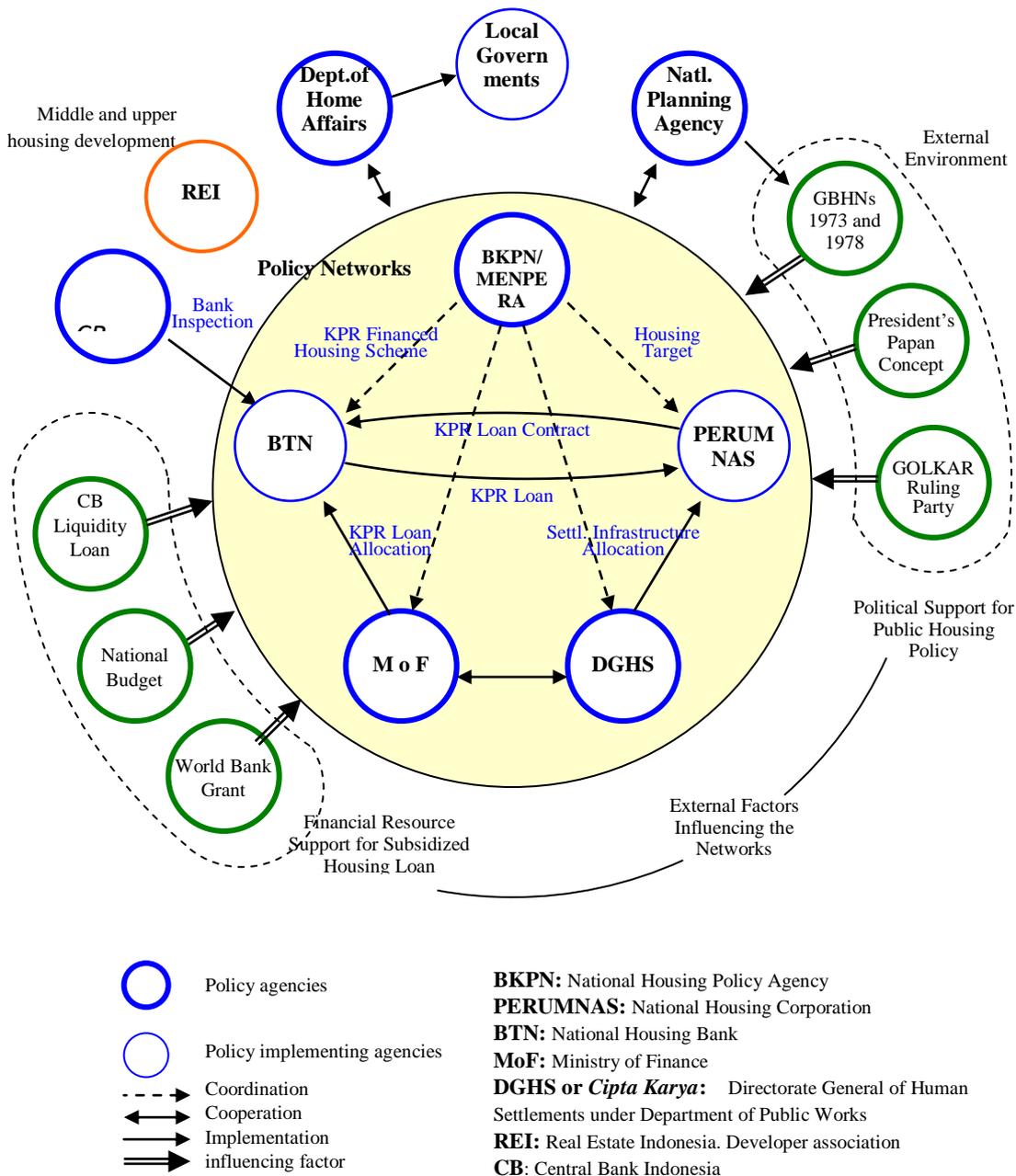
Gambar. Arena-arena Kebijakan Perumahan dan Para Pelaku

4. Ilustrasi Jejaring Kebijakan Perumahan

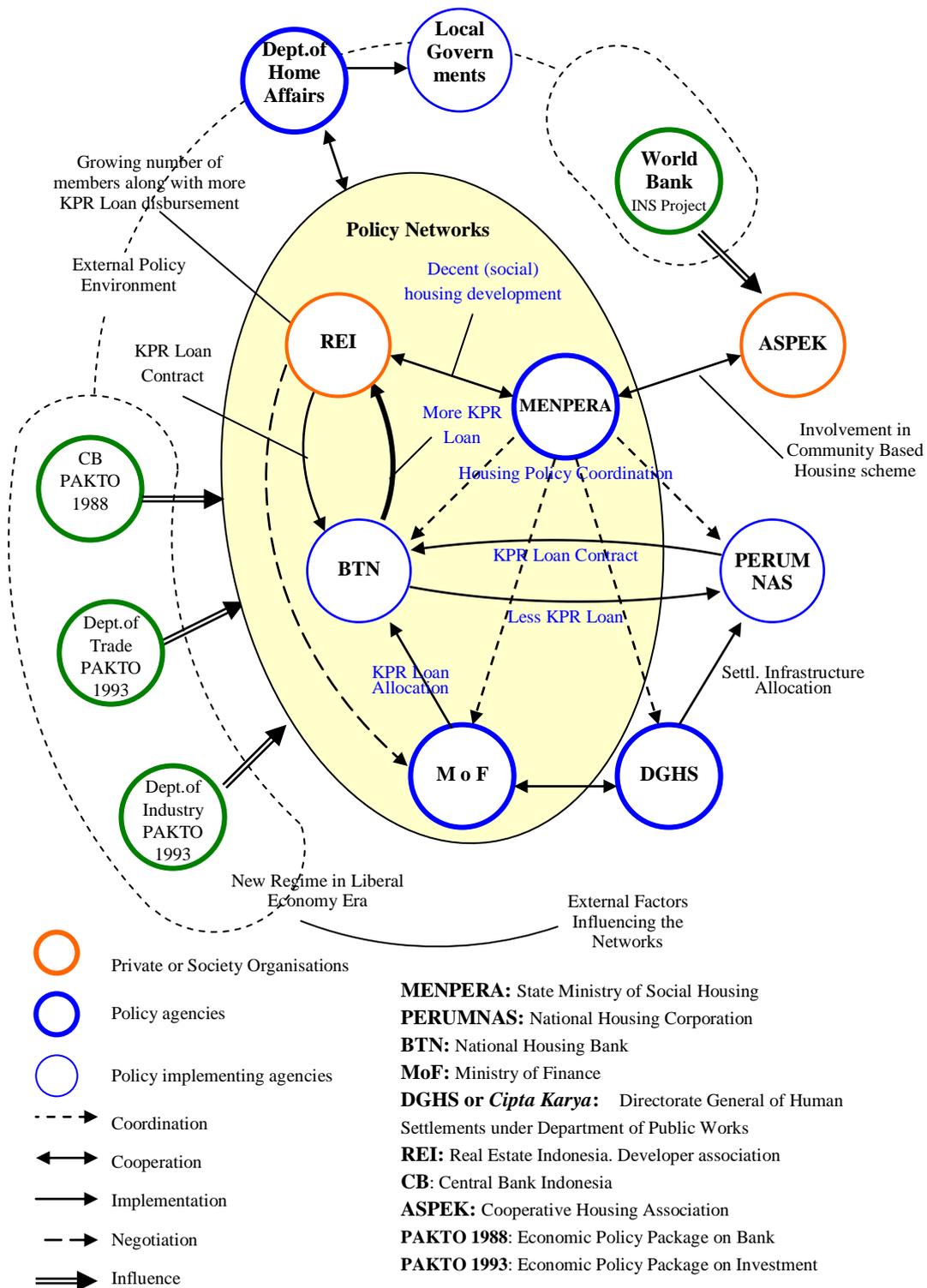
Berdasarkan analisis data dari dokumen kebijakan dan hasil wawancara pelaku kunci pembuatan kebijakan perumahan di Indonesia, maka penelitian ini dapat mengidentifikasi tiga jejaring kebijakan perumahan, yaitu:

1. Jejaring Kebijakan Perumahan Rakyat
2. Jejaring Kebijakan Pembiayaan Perumahan, dan
3. Jejaring Kebijakan Tanah untuk Perumahan.

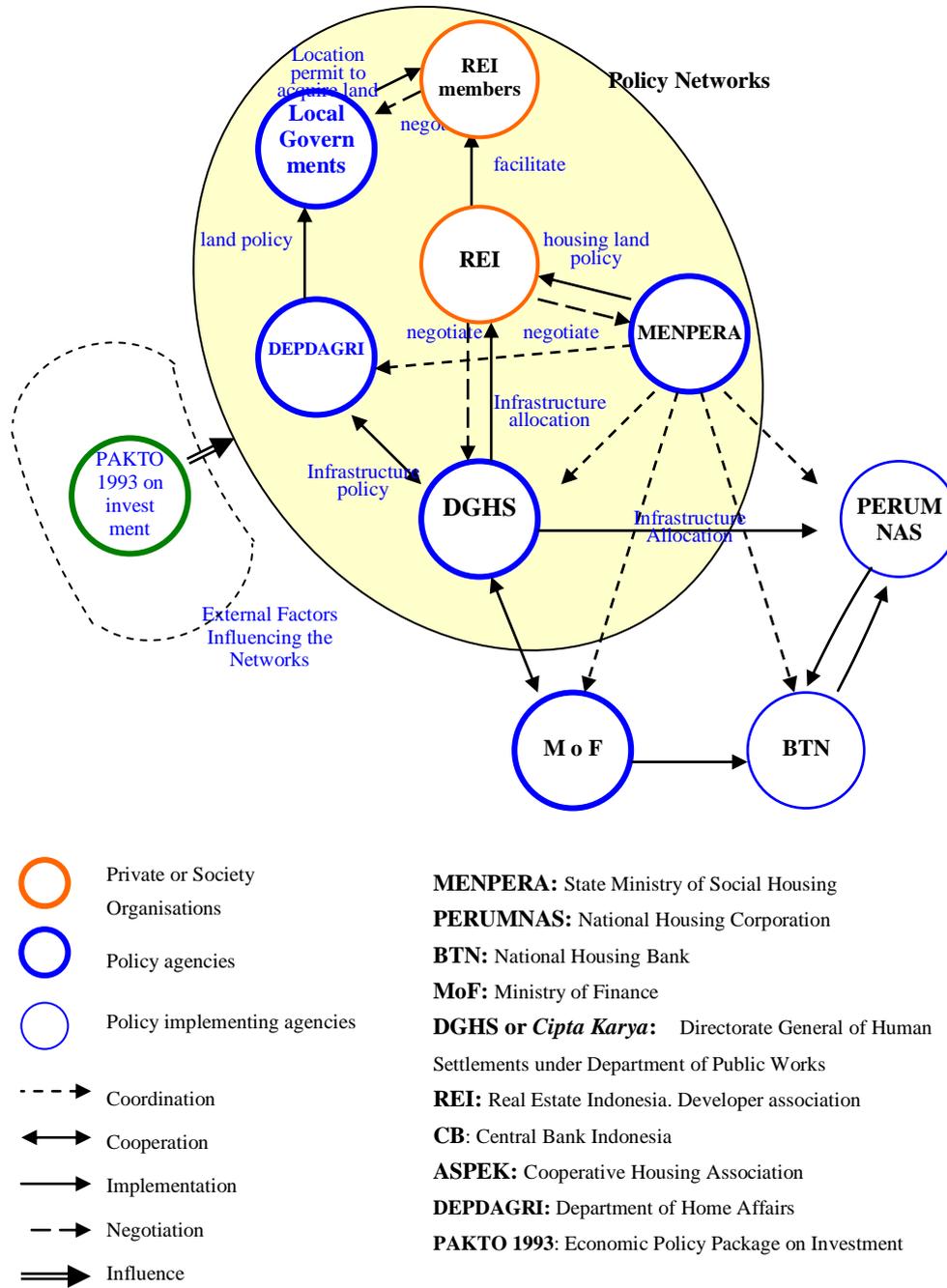
Sebagai ringkasan hasil penelitian, makalah ini menyajikan beberapa struktur jejaring kebijakan tersebut yang diilustrasikan sebagai berikut. Struktur Jejaring Kebijakan Perumahan Rakyat dan lainnya dapat dilihat pada gambar di bawah.



Gambar. Jejaring Kebijakan Perumahan Rakyat



Gambar. Jejaring Kebijakan Pembiayaan Perumahan



Gambar. Jejaring Kebijakan Tanah untuk Perumahan

5. Kesimpulan

1. Perkembangan kebijakan perumahan rakyat selama empat dekade di Indonesia menunjukkan bahwa urusan perumahan rakyat memiliki kompleksitas yang tinggi. Hal ini ditandai oleh timbul tenggelamnya Kementerian Perumahan Rakyat (Kemenpera). Hasil wawancara menyimpulkan bahwa Kemenpera dipandang sebagai lembaga pilar yang penting dari urusan perumahan rakyat di Indonesia dan memiliki peran yang jelas, yaitu merumuskan kebijakan perumahan dan koordinasi pelaksanaan kebijakan tersebut. Namun demikian, Kemenpera tidak pernah memiliki instrumen yang jelas untuk menjalankan koordinasi tersebut, kecuali bergantung pada ketokohan dan kepemimpinan sosok Menteri Perumahan Rakyat (Menpera), terutama Menpera pada masa Orde Baru. Kompleksitas juga diindikasikan oleh belum jelasnya (formal, terukur dan terdefinisi) peran lembaga-lembaga dalam mendukung program perumahan rakyat, seperti Kementerian Dalam Negeri, Badan Pertanahan Nasional, Kementerian Pekerjaan Umum, dan Perumnas. Di antara lembaga-lembaga terkait tersebut, Direktorat Jenderal Cipta Karya di bawah Kementerian Pekerjaan Umum adalah lembaga yang paling dekat karena sering bekerja-sama dengan Kemenpera.
2. Dalam upaya mengidentifikasi jejaring kebijakan perumahan rakyat, diperoleh gambaran bahwa kebijakan-kebijakan terkait perumahan tersebar di beberapa arena kebijakan, seperti pertanahan, pembiayaan, prasarana (infrastruktur) dan pembangunan daerah. Identifikasi Jejaring Kebijakan Perumahan Rakyat di Indonesia akhirnya menemukan adanya tiga jejaring kebijakan yang dikonstruksi di dalam arena-arena kebijakan tersebut, yaitu: Jejaring Kebijakan Pembiayaan Perumahan, Jejaring Kebijakan Tanah untuk Perumahan dan Jejaring Kebijakan Perumahan Rakyat.
 - a. **Jejaring Kebijakan Perumahan Rakyat** adalah jejaring yang terbentuk di antara pelaku-pelaku yang memiliki orientasi untuk membangun sistem penyediaan perumahan rakyat secara objektif, yaitu yang berasal dari Kemenpera, Direktorat Jenderal Cipta Karya Kementerian Pekerjaan Umum dan Kementerian Keuangan. Ketiga kementerian ini bekerjasama melalui lembaga-lembaga pelaksana yang ditunjuk melaksanakan kebijakan dan program perumahan rakyat, yaitu PERUMNAS dan BTN (Bank Tabungan Negara), dimana Kemenpera bertindak sebagai koordinator pelaksanaan kebijakan. Jejaring ini mulai terbentuk di awal Repelita II yaitu tahun 1974, dan terus menguat hingga akhir Repelita-III pada tahun 1983. Kedekatan Kemenpera, DJCK dan Perumnas tampak dari rotasi jabatan di antara pejabat-pejabatnya di seputar tiga lembaga tersebut. Sedangkan BTN lebih bertindak sebagai lembaga pendukung dari sisi pembiayaan KPR bersubsidi. Ada tiga faktor di lingkungan pembuatan kebijakan yang memperkuat terbentuknya jejaring kebijakan ini, yaitu dukungan kebijakan dari Presiden, disusunnya kebijakan perumahan rakyat menjadi bagian dari GBHN di tingkat nasional, dan iklim ekonomi yang kondusif untuk menggulirkan pembiayaan perumahan yang terjangkau. Hasilnya adalah program perumahan rakyat yang relatif konsisten dan berkelanjutan seperti KPR dan RSS.
 - b. **Jejaring Kebijakan Pembiayaan Perumahan**, adalah jejaring kebijakan yang muncul kemudian seiring melemahnya jejaring kebijakan perumahan rakyat sejak akhir Repelita-III pada tahun 1983. Jejaring baru ini muncul seiring menguatnya peran pengembang melalui asosiasi Real Estat Indonesia (REI) di arena pembuatan

kebijakan perumahan rakyat. Adanya iklim baru pembangunan ekonomi (Pakto 1983) dan pemberian subsidi Kredit Perumahan Rakyat menjadi daya tarik keterlibatan pengembang dalam penyediaan perumahan bersubsidi. Dukungan Menteri Perumahan Rakyat terhadap berkembangnya peran developer dan dukungan kebijakan untuk memberi kucuran anggaran Subsidi KPR. Indikator berkembangnya Jejaring Pembiayaan Perumahan ini terlihat dari korelasi yang kuat antara pertumbuhan Subsidi KPR dan penambahan jumlah anggota REI mulai awal Repelita-IV (1983-1988). Sejak periode ini, produksi rumah sederhana bersubsidi sebagai program utama perumahan rakyat dijalankan oleh REI dua kali lipat dari yang dijalankan oleh Perumnas. Jejaring pembiayaan perumahan ini semakin menguat sejalan dengan semakin besarnya pemberian KPR Bersubsidi kepada pengembang swasta pada periode berikutnya (Repelita-IV). Peran Jejaring Kebijakan Pembiayaan Perumahan semakin kuat seiring semakin besarnya pemberian KPR Bersubsidi dan dominasi pengembang swasta yang semakin menguat hingga periode Repelita-V dan Repelita-VI.

- c. **Jejaring Kebijakan Tanah untuk Perumahan**, adalah jejaring kebijakan ketiga yang teridentifikasi sebagai jejaring kebijakan terkait akuisisi tanah rakyat untuk pembangunan bisnis perumahan oleh para pengembang swasta. Akuisisi tanah oleh para pengembang untuk bisnis perumahan dilakukan mulai dari skala kecil hingga skala besar di lokasi-lokasi strategis di dalam dan di sekitar kota-kota besar. Para pengembang mengajukan izin-izin pemanfaatan tanah tersebut, termasuk untuk mendapatkan dukungan prasarana permukiman dan perkotaan, dari Pemerintah Daerah dan Pemerintah Pusat. Akhirnya jejaring kebijakan tanah perumahan ini semakin menguat di periode Repelita-V (1988-1993) dan Repelita-VI (1993-1998) yang diindikasikan oleh semakin banyaknya tanah-tanah di kawasan perkotaan yang dikuasai oleh para pengembang swasta. Di sisi lain, sebagian pelaku dari kalangan pemerintah mulai melihat penguasaan tanah dan perizinan oleh pengembang swasta ini semakin tidak terkendali, sehingga mendorong dibuatnya kebijakan Lingkungan Hunian Berimbang (LHB) dan Kawasan Siap Bangun (Kasiba) untuk lebih mengendalikan dominasi kebijakan tanah perumahan. Kebijakan LHB dan Kasiba yang mulai dikeluarkan pada akhir periode Repelita-V ini hingga kini belum bisa dijalankan secara efektif. Kondisi ini menunjukkan bahwa Jejaring Kebijakan Tanah Perumahan semakin terbentuk dan menguat.
3. Jejaring-jejaring Kebijakan Perumahan di Indonesia memiliki korelasi sangat kuat dalam menghasilkan kebijakan perumahan.
4. Terjadi perubahan-perubahan bentuk dan arah Jejaring Kebijakan Perumahan dari periode ke periode, yaitu mulai dari Kepemimpinan Sektor Publik di awal kemudian berubah menjadi Kepemimpinan Sektor Swasta.
5. Masalah koordinasi dalam kondisi ketidak-jelasan peran dan tanggung-jawab, menjadi isu yang sulit diatasi. Berbeda dengan periode awal yang dipimpin oleh lembaga-lembaga utama (Kemenpera, BTN, Perumnas dan DJCK) yang relatif mudah berkoordinasi karena adanya tujuan bersama yang jelas, maka pada perkembangan selanjutnya tantangan koordinasi menjadi semakin menonjol dan sulit diatasi.

Tabel. Perbandingan Tiga Jejaring Kebijakan Perumahan

Jejaring Kebijakan Perumahan Rakyat	Jejaring Kebijakan Pembiayaan Perumahan	Jejaring Kebijakan Tanah untuk Perumahan
<p>Repelita-I s/d III</p> <p>Jejaring Kebijakan terbentuk antara lembaga-lembaga pemerintah terkait perumahan rakyat,</p> <p>Anggota: MENPERA, BTN, PERUMNAS, Kemenkeu, dan DJCK Kementerian PU..</p> <p>Pengaruh yang kuat dari GBHN, dukungan Presiden, pejabat pemerintah terkait, serta dan iklim ekonomi dan subsidi.</p> <p>Kebijakan yang konsisten dan program yang berkelanjutan yaitu RSS, Subsidi KPR dan Rusunawa.</p>	<p>Repelita-IV s/d VI</p> <p>Jejaring Kebijakan antara pengembang swasta dan pemerintah daerah dan pemerintah pusat,</p> <p>Anggota: MENPERA, BTN, Kemenkeu, dan Pengembang (REI).</p> <p>Pengaruh yang kuat dari liberalisasi ekonomi dalam kebijakan pembiayaan pembangunan (PAKTO 88 and PAKTO 93),</p> <p>Kebijakan yang konsisten dan menguat dalam pemberian Subsidi KPR kepada Pengembang Swasta, sejalan dengan bertambahnya jumlah anggota asosiasi pengembang.</p>	<p>Repelita-IV s/d VI</p> <p>Jejaring Kebijakan antara pengembang swasta dan pemerintah daerah dan pemerintah pusat,,</p> <p>Anggota: MENPERA, DJCK-PU, Pemda, Depdagri dan Pengembang (REI)..</p> <p>Pengaruh yang kuat dari liberalisasi ekonomi dalam kebijakan akuisisi tanah untuk mempermudah investasi (PAKTO 88 and PAKTO 93)</p> <p>Kebijakan yang konsisten dan menguat untuk memfasilitasi perolehan tanah dan perizinan pemanfaatan tanah kepada Pengembang Swasta, sejalan dengan bertambahnya jumlah anggota asosiasi pengembang. Di sisi lain, tetap lemahnya kebijakan Kasiba dan LHB.</p>

6. Adanya sosok Menpera sebagai orang kuat dalam mengatasi koordinasi yang efektif di sektor Perumahan Rakyat yang kompleks dan cenderung terfragmentasi.
7. Kementerian Perumahan Rakyat tanpa tugas pokok dan fungsi yang jelas dalam bentuk otoritas sektoral, tanpa instrumen pelaksanaan kebijakan maupun tiada kapasitas untuk operasional, menjadi tidak berkelanjutan pada periode reformasi di mana tidak ada lagi figur sentral dan sosok menteri yang politisi lingkaran dalam kekuasaan yang menjadi penggerak program perumahan rakyat di periode Orde Baru.
8. Adanya komitmen politik yang kuat dalam penyediaan perumahan rakyat di periode awal Orde Baru belum diikuti oleh pelebagaan sistem penyediaan perumahan rakyat.
9. Ada kebutuhan akan peran dari pemerintah untuk melakukan intervensi yang efektif dalam penyediaan perumahan rakyat, dimana hal ini hadir dalam bentuk kekuasaan yang terpusat di Era Orde Baru namun sejak Era Reformasi belum tampak hingga kini.
10. Teori Jejaring Kebijakan (*Policy Networks Theory*) menunjukkan efektifitasnya sebagai pendekatan analisis kebijakan secara kualitatif. Pendekatan ini mampu menjelaskan secara efektif adanya saling kepentingan dan saling pengaruh yang terbentuk di antara aktor-aktor di suatu arena pembangunan yang membentuk jejaring kebijakan tertentu berkorelasi positif terhadap luaran-luaran kebijakan di bidang tersebut.

REFERENSI

- Adams, Carolin Teich, 1990, *Introduction to The Decentralization of Housing*, Part I in Vliet, van Willem, and Weesep van Jan (editors), 1990, *idem*.
- Angel, Shlomo, 2000, *Housing Policy Matters*, Oxford University Press.
- Bogason, Peter, and Theo A.J.Toonen, 1998, Introduction: Network in Public Administration, *Public Administration*, Vol 76, Summer 1998, Blackwell Publishers.
- Evans, Mark, 2001, Understanding Dialectics in Policy Network Analysis, *Political Studies*, Political Studies Association, Blackwell Publisher, USA.
- Feldman, Marshal M.A., Richard L. Florida, 1990, Part I in Vliet, van Willem, and Weesep van Jan (editors), 1990, *idem*, *Economic Restructuring and The Changing Role of the State in U.S. Housing*
- Finch, Janet, 1986, *Research and Policy. The Uses of Qualitative Methods in Social and Educational Research*. London: Falmer.
- Government of Indonesia, Department of Settlements and Regional Infrastructure, Directorate General of Housing and Settlements, 2001, *Housing Market in Indonesia, HOMI Project Report*, technical assistance project with World Bank (WB) support.
- Government of Indonesia, Department of Settlements and Regional Infrastructure, Directorate General of Housing and Settlements, 2003, *Neighborhood Upgrading and Shelter Sector Project (NUSSP)Report*, technical assistance project with Asian Development Bank (ADB) support.
- Houlihan, Barrie, 1988, *Housing Policy and Central-Local Government Relations*, Avebury, Gower Publishing Company Limited, England.
- Jenkins, Paul, Harry Smith, 2001, An Institutional Approach to Analysis of State Capacity in Housing Systems in the Developing World: Case Studies in South Africa and Costa Rica *Housing Studies*, Vol. 16, No. 4
- Koenigsberger, Otto, 1986, Third World Housing Policies Since 1950s, *Habitat International* Vol.10 No.3, 1986, Pergamon Press Ltd.
- Meier, Kenneth J., Multilevel Governance and Organizational Performance: Investigating the Political Bureaucratic Labyrinth, *Journal of Policy Analysis and Management*, Vol 23, (1), Wiley Inter Science.
- Marsh, David and Martin Smith, 2000, Understanding Policy Networks, Towards a Dialectical Approach, *Political Studies*, Blackwell Publisher.
- Milward, H. Brinton, Keith G. Provan, 2001, Do Networks Really Work? A Framework for Evaluating Public-Sector Organizational Networks, *Public Administration Review*, Vol 61, No.4, August 2001, Blackwell Publishers.
- Njoh, Ambe J., 1996, Interorganisational Relations and Effectiveness in a Developing Housing Policy Field, *Habitat International*, Vol. 20, No. 2 p. 253-264.
- Nord, Lars, 1990, *National Housing Policy and Local Politics in Sweden*, in Part I in Vliet, van Willem, and Weesep van Jan (editors), Government and Housing, Sage Publication, Inc
- Paris, Chris, 1990, *Local Government, the State, and Housing Provision: Lesson from Australia*. In Part I in Vliet, van Willem, and Weesep van Jan (editors), Government and Housing, Sage Publication, Inc.
- Pugh, Cedric, 2001, The Theory and Practice of Housing Sector Development for Developing Countries *Housing Studies*, Vol. 16, No. 4.
- Reid, Barbara, 1997, *A little local revolution? Reshaping the organisation of social housing services*, Research Report in The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS Research), England.
- Rhodes, R.A.W, 1997, *Understanding Governance: Policy Networks, Governance, Reflexivity, and Accountability*, Open University Press.
- Smith, Harry 2003, Housing Networks in San Jose, Costa Rica, *Habitat International*, Vol. 27, p. 83-105.
- Turner, John F.C., 1983, From Central Provision to Local Enablement: New Directions for Housing Policies, *Habitat International*, Vol. 7 No.5, Pergamon Press Ltd.
- Turner, John F.C., 1986, Future Directions in Housing Policies, *Habitat International*, Vol. 10, No.3, Pergamon Press Ltd.
- Van Bueren, Ellen, Erik-Hans Klijn, and Joop F.M.Koppenjan, 2003, Dealing with Wicked Problems in Networks: Analyzing an Environmental Debate from a Network Perspective, *Journal of Public Administration Research and Theory*, pp 193-212
- Van Huyck, Alfred P., 1986, New Directions in Asian Housing Policies, *Habitat International* Vol.10 No.1, 1986, Pergamon Press Ltd.
- Vliet, van Willem, and Weesep van Jan (editors), 1990, *Government and Housing*, Sage Publication, Inc.
