

KEPUASAN PENDUDUK PROGRAM PERUMAHAN RAKYAT TERHADAP
KUALITI PERUMAHAN
KAJIAN KES: PROJEK PERUMAHAN RAKYAT SRI ISKANDAR,
PASIR PELANGI, JOHOR BAHRU DAN PROJEK PERUMAHAN RAKYAT
DESA MUTIARA, TEBRAU, JOHOR BAHRU.

MUSTAQIM BIN YUSOF

Disertasi Sarjana ini dikemukakan
sebagai memenuhi sebahagian daripada syarat penganugerahan
Sarjana Sains Perancangan – Perumahan

Fakulti Alam Bina
Universiti Teknologi Malaysia

JUN 2012

DEDIKASI

Segala pujian kepada Allah SWT untuk kekuatan dan keberkatan-Nya dalam menyiapkan disertasi ini.

Kerja ini ditujukan khas buat Saya, ibu bapa tercinta Hj Yusof bin Ahmad dan Kamaliah Abdul Aziz serta adik-beradik saya Naeemah, Muthmain, Musfirah, Mufidatul Iman, Muhammad Hudzaifah, Noramalia Diana dan Muhammad Hadif.

*Man Jadda Wa Jada
Shukran Jazilan*

PENGHARGAAN

Dengan Nama Allah Yang Maha Pemurah Lagi Maha Mengasihani, selawat dan salam buat junjungan Nabi Muhammad S.A.W.

Pertamanya ingin saya rakamkan setinggi penghargaan buat penyelia saya, Prof. Madya Dr. Nooraini bte Hj. Yusoff atas sokongan, dorongan dan tunjuk ajar beliau di dalam menyiapkan kajian ini. Saya ingin mengucapkan terima kasih untuk nasihat dan bantuan pada peringkat awal sehingga siap Disertasi ini. Tidak lupa juga kepada pembaca Disertasi ini iaitu Dr. Norsiah bte Abd. Aziz kerana tunjuk ajar beliau begitu juga pensyarah-pensyarah yang lain.

Penghargaan ikhlas juga ditujukan kepada MBBJ, JPBD Johor, SUK Perumahan Johor dan pihak pengurusan PPR Sri Iskandar dan PPR Desa Mutiara yang banyak membantu dalam menyumbangkan data penting dan statistik yang berkaitan.

Terima kasih juga kerana keluarga saya untuk sokongan moral yang tidak berkesudahan dan sangat memahami situasi yang saya lalui sepanjang menyiapkan kajian ini. Saya juga tidak dapat menafikan sumbangan idea, tenaga dan bimbingan moral yang tidak berkesudahan kepada kawan saya terutamanya Nooraslinaa, Hafizah, Adam, Waqas serta rakan yang lain terutamanya Hudzaifah, Kamarul, Amin, Abang Zul, Abang Rudy, Abang Su, Abang Majid, Uncle Epit dan sesiapa sahaja yang telah memberi bantuan.

Saya juga merakamkan penghargaan tidak terhingga kepada semua mereka yang telah menyumbang secara langsung dan tidak langsung ke arah kejayaan penghasilan kajian ini. Semoga Allah memberkati dan mambalas jasa anda semua.

ABSTRAK

Projek Perumahan Rakyat (PPR) adalah sebuah program di bawah usaha kerajaan bagi membantu penduduk setinggan dan mereka yang mempunyai pendapatan bulanan kurang daripada RM 2,500.00 sebulan. Perumahan PPR sering dikaitkan dengan isu keadaan perumahan yang kurang memuaskan untuk didiami dan menyebabkan penduduknya tidak berpuas hati. Matlamat kajian ini adalah untuk mengenalpasti tahap kepuasan penduduk berdasarkan indikator-indikator yang dibentuk terhadap kualiti perumahan PPR. Dengan menggunakan indikator yang dicadangkan pengkaji terdahulu dan piawaian perancangan perumahan, satu kajian soal selidik dijalankan melibatkan 615 responden yang mendiami dua buah PPR iaitu PPR Sri Iskandar, Pasir Pelangi dan PPR Desa Mutiara, Tebrau. Skop kajian tertumpu kepada tahap kepuasan penghuni berdasarkan lima indikator utama iaitu fizikal perumahan, sosial, keselamatan, kemudahan awam dan persekitaran. Hasil kajian dianalisis menggunakan kaedah Skala Likert untuk mengenal pasti purata (min) bagi setiap kriteria yang disoal selidik dan dipersembahkan mengikut kawasan kajian. Didapati purata (min) skor bagi tahap kepuasan setiap kawasan kajian adalah lebih kurang sama iaitu daripada 39 kriteria yang disoal selidik, responden PPR Sri Iskandar memperoleh 16 mata manakala responden PPR Desa Mutiara memperoleh 13 mata. Meskipun terdapat beberapa masalah terutamanya dari segi fizikal perumahan, keselamatan dan persekitaran, rata-rata responden berpuas hati dengan indikator yang lain iaitu indikator sosial dan kemudahan awam. Melalui analisis yang dijalankan, didapati bahawa kualiti perumahan PPR Sri Iskandar adalah pada tahap sederhana manakala PPR Desa Mutiara adalah rendah. Beberapa cadangan telah dikemukakan bagi meningkatkan kualiti hidup penduduk secara amnya. Diharapkan agar cadangan yang dikemukakan boleh dijadikan landasan kepada pihak yang terlibat dalam pembangunan perumahan khususnya PPR dalam memastikan kualiti hidup penduduk dapat ditingkatkan.

ABSTRACT

The Public Housing Program (PPR) is a government effort to help the slum dwellers and those with monthly income less than RM 2,500.00 per month. PPR housing issues are often associated with poor housing condition which causes dissatisfaction among its residents. The aim of this study is to determine the satisfaction level of residents based on indicators of housing quality. By referring to the indicator suggested by previous researchers and standard housing guidelines, a survey questionnaire is administered to 615 respondents who live in two housing areas which are PPR Sri Iskandar, Pasir Pelangi and PPR Desa Mutiara, Tebrau. The scope of the study focuses on the satisfaction level of the key aspects which are physical, social, safety, facilities and environmental aspects. The findings were analyzed using Likert Scale to determine the average (mean) for each criterion in the questionnaire and the data was presented according to each case study. The average (mean) score of the satisfaction level for each case study is quite similar. Based on the 39 criteria analyzed, respondents from PPR Sri Iskandar earned 16 points while PPR Desa Mutiara respondents earned 13 points. Although there are several problems raised especially regarding physical aspects, safety and environment, the respondents are still satisfied in terms of social aspect and facilities. The result from the analysis for the overall quality of housing occupied is moderate for PPR Sri Iskandar and low for PPR Desa Mutiara. Several suggestions are made to increase the quality of life of the residents in general. It is hoped that the research would serve as a guideline for the parties involved in housing development, particularly in ensuring the quality of life of PPR residents.

ISI KANDUNGAN

PENGESAHAN PENYELIA		i
PENGAKUAN		ii
DEDIKASI		iii
PENGHARGAAN		iv
ABSTRAK		v
ABSTRACT		vi
ISI KANDUNGAN		vii
SENARAI JADUAL		xi
SENARAI RAJAH		xii
SENARAI SIMBOL		xvi
SENARAI SINGKATAN		xvii
SENARAI LAMPIRAN		xviii
1	Pengenalan	1
	1.1 Latar Belakang Kajian	1
	1.2 Persoalan Penyelidikan	2
	1.3 Matlamat dan Objektif Penyelidikan	4
	1.4 Kajian Kes	5
	1.5 Skop Penyelidikan	6
	1.6 Metodologi Kajian	7
	1.7 Kepentingan Penyelidikan	9
	1.8 Struktur Organisasi Kajian	9
2	KONSEP KEPUASAN PENDUDUK PROJEK PERUMAHAN RAKYAT TERHADAP KUALITI PERUMAHAN	11
	2.1 Pengenalan	11

2.2	Pembangunan PPR di Malaysia	14
2.3	Ciri-ciri PPR di Malaysia	16
2.4	Konsep Kepuasan Penduduk Terhadap Kualiti Perumahan	22
2.5	Kajian Terdahulu Mengenai Kepuasan Penduduk Terhadap Kualiti Perumahan	23
2.6	Pembentukan Indikator Kepuasan Penduduk Terhadap Kualiti Perumahan	25
2.7	Rumusan	29
3	LATAR BELAKANG KAWASAN KAJIAN	30
3.1	Pengenalan	30
3.2	PPR Sri Iskandar	31
3.2.1	Komponen Pembangunan PPR Sri Iskandar	33
3.3	PPR Desa Mutiara, Tebrau	33
3.3.1	Komponen Pembangunan PPR Desa Mutiara	34
3.4	Karakter Kawasan Kajian	35
3.5	Kesimpulan	36
4	METODOLOGI KAJIAN	37
4.1	Pengenalan	37
4.2	Kaedah Pengumpulan Data	37
4.3	Pembentukan Borang Soal Selidik	37
4.3.1	Penentuan Sampel Responden	38
4.3.2	Pengagihan Sampel	38
4.3.3	Borang Soal Selidik	38
4.4	Analisis dan Sintesis	39
5	ANALISIS TAHAP KEPUASAN PENDUDUK TERHADAP KUALITI PERUMAHAN PROJEK PERUMAHAN RAKYAT	42
5.1	Pengenalan	42
5.2	Profil Responden	43

5.2.1	Jantina	45
5.2.2	Umur	45
5.2.3	Bangsa	46
5.2.4	Status Perkahwinan	47
5.2.5	Bilangan Isi Rumah	47
5.2.6	Sektor Pekerjaan	48
5.2.7	Pendapatan Isi Rumah Sebulan	49
5.3	Maklumat Kediaman	50
5.3.1	Kawasan Perumahan Terdahulu	50
5.3.2	Tempoh Mendiami	51
5.3.3	Sebab Berpindah	52
5.3.4	Bilangan bilik tidur di rumah dahulu	54
5.3.5	Keselesaan di rumah sekarang	55
5.3.6	Pemilikan kenderaan	56
5.3.7	Mod Pengangkutan	57
5.3.8	Jarak ke lokasi tertentu	58
5.4	Tahap Kepuasan Penghuni PPR Sri Iskandar	60
5.4.1	Indikator Fizikal Perumahan	60
5.4.2	Indikator Sosial	63
5.4.3	Indikator Keselamatan	66
5.4.4	Indikator Kemudahan Awam	69
5.4.5	Indikator Persekitaran	73
5.5	Tahap Kepuasan Penduduk PPR Desa Mutiara	75
5.5.1	Indikator Fizikal Perumahan	75
5.5.2	Indikator Sosial	79
5.5.3	Indikator Keselamatan	82
5.5.4	Indikator Kemudahan Awam	86

5.5.5	Indikator Persekitaran	90
5.6	Tahap Kepuasan Penduduk Keseluruhan	93
5.7	Kesimpulan	95
6	KESIMPULAN DAN CADANGAN	96
6.1	Pengenalan	96
6.2	Penemuan Kajian	96
6.2.1	Pencapaian Objektif Pertama	97
6.2.2	Pencapaian Objektif Kedua	97
6.2.3	Pencapaian Objektif Ketiga	98
6.2.4	Cadangan Responden	100
6.3	Cadangan Kepada Pihak-Pihak Berkaitan	101
6.4	Cadangan Kajian Lanjutan	101
6.5	Kesimpulan	102
	SENARAI RUJUKAN	104
	LAMPIRAN A: BORANG SOAL SELIDIK	109

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	HALAMAN
Jadual 1.1:	Latar belakang PPR di Johor Bahru	5
Jadual 2.1:	Jenis perumahan kos rendah di Johor Bahru	17
Jadual 2.2:	Perkembangan saiz rumah dan bilangan bilik tidur perumahan kos rendah di Malaysia.	17
Jadual 2.3:	Spesifikasi elemen ruang di dalam perumahan kos rendah	18
Jadual 2.4:	Jarak peribadi yang diperlukan oleh setiap individu	25
Jadual 2.5:	Jadual Matrix	26
Jadual 2.6:	Pembentukan indikator sebagai ukuran dalam kajian	27
Jadual 3.1:	Latar belakang PPR di Johor Bahru	29
Jadual 3.2:	Komponen Pembangunan PPR Sri Iskandar	33
Jadual 3.3:	Komponen Pembangunan PPR Desa Mutiara	34
Jadual 3.4:	Faktor persekitaran dan kejitiran yang terdapat di kawasan kajian	35
Jadual 4.1:	Skala Likert	41
Jadual 4.2:	Skala untuk menentukan tahap kualiti perumahan	41
Jadual 5.1:	Frekuensi profil responden	43
Jadual 5.2:	Jadual Matrix	93
Jadual 5.2:	Skala untuk menentukan tahap kualiti perumahan	95

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	HALAMAN
Rajah 1.1:	Carta Alir Kajian	10
Rajah 2.1:	Asas kepuasan penduduk terhadap persekitaran kediaman	24
Rajah 5.1:	Pecahan responden	43
Rajah 5.2:	Jantina responden	45
Rajah 5.3:	Umur responden	46
Rajah 5.4:	Bangsa responden	46
Rajah 5.5:	Status perkahwinan responden	47
Rajah 5.6:	Bilangan isi rumah responden	48
Rajah 5.7:	Pekerjaan responden	49
Rajah 5.8:	Pendapatan isi rumah responden	50
Rajah 5.9:	Kawasan perumahan terdahulu responden bagi PPR Sri Iskandar	50
Rajah 5.10:	Kawasan perumahan terdahulu responden bagi PPR Desa Mutiara	51
Rajah 5.11:	Tempoh mendiami bagi PPR Sri Iskandar	52
Rajah 5.12:	Tempoh mendiami bagi PPR Desa Mutiara	52
Rajah 5.13:	Sebab berpindah bagi PPR Sri Iskandar	53
Rajah 5.14:	Sebab berpindah bagi PPR Desa Mutiara	53
Rajah 5.15:	Bilangan bilik sebelum berpindah bagi PPR Sri Iskandar	54
Rajah 5.16:	Bilangan bilik sebelum berpindah bagi PPR Desa Mutiara	55
Rajah 5.17:	Keselesaan di rumah sekarang bagi PPR Sri Iskandar	55
Rajah 5.18:	Keselesaan di rumah sekarang bagi PPR Desa Mutiara	56
Rajah 5.19:	Pemilikan kenderaan PPR Sri Iskandar	56
Rajah 5.20:	Pemilikan kenderaan PPR Desa Mutiara	57
Rajah 5.21:	Mod pengangkutan PPR Sri Iskandar	57
Rajah 5.22:	Mod pengangkutan PPR Desa Mutiara	58

Rajah 5.23: Jarak ke lokasi tertentu bagi PPR Sri Iskandar	58
Rajah 5.24: Jarak ke lokasi tertentu bagi PPR Desa Mutiara	59
Rajah 5.25: Kepuasan terhadap saiz dan ruang bilik kediaman	60
Rajah 5.26: Bilik tidur 2 dan 3	60
Rajah 5.27: Ruang tamu yang juga dijadikan ruang makan.	60
Rajah 5.28: Kepuasan terhadap saiz dan ruang bilik kediaman	61
Rajah 5.29: Bahagian dapur yang telah diubahsuai seorang penduduk.	61
Rajah 5.30: Tandas yang agak sempit.	61
Rajah 5.31: Tempat yang dijadikan untuk meletak barang/ stor	62
Rajah 5.32: Mutu binaan rumah	62
Rajah 5.33: Penggunaan kipas dan lampu	63
Rajah 5.34: Perhubungan sesama jiran	63
Rajah 5.35: Membantu jika adan mengadakan jamuan/kenduri	64
Rajah 5.36: Kaum ibu akan memasak sewaktu aktiviti gotong royong dijalankan.	64
Rajah 5.37: Surau Sri Iskandar ini akan dibersihkan pada setiap hujung minggu.	64
Rajah 5.38: Jiran berkunjung sewaktu hari raya	65
Rajah 5.39: Penglibatan dalam program kemasyarakatan	65
Rajah 5.40: Ke kerap Program Kemasyarakatan	66
Rajah 5.41: Tahap Keselamatan Individu Penduduk	66
Rajah 5.42: Pandangan Terhadap Kawalan Keselamatan	67
Rajah 5.43: Pandangan Terhadap Akses Keluar Masuk	67
Rajah 5.44: Penglibatan dalam Program Mengawal Keselamatan	68
Rajah 5.45: Kes jenayah yang pernah dialami	68
Rajah 5.46: Tahap kepuasan penghuni terhadap kemudahan utiliti	69
Rajah 5.47: Permasalahan terhadap kemudahan utiliti	70
Rajah 5.48: Mempunyai kemudahan asas	70
Rajah 5.49: Tabika perpaduan di PPR Sri Iskandar.	71
Rajah 5.50: Surau PPR Sri Iskandar ini sentiasa aktif dikunjungi penduduk.	71
Rajah 5.51: Padang bola sepak ini terletak di tengah-tengah PPR.	71
Rajah 5.52: Gelanggang futsal yang selalu digunakan penduduk.	71
Rajah 5.53: Kedapatan ke kemudahan tertentu	71
Rajah 5.54: Tahap kepuasan terhadap kemudahan pengangkutan	72
Rajah 5.55: Masalah berhubung kemudahan pengangkutan	72
Rajah 5.56: Menghadapi masalah perkhidmatan pengurusan sampah	73

Rajah 5.57: Keadaan persekitaran PPR Sri Iskandar sentiasa dijaga rapi oleh penduduk dan pihak pengurusannya.	73
Rajah 5.58: Rumah sampah yang sentiasa dibersihkan dan dicuci sebaik sahaja lori sampah mengangkut sampah.	73
Rajah 5.59: Menghadapi masalah pencemaran	74
Rajah 5.60: Tahap pencemaran	75
Rajah 5.61: Kepuasan terhadap saiz dan ruang bilik kediaman	75
Rajah 5.62: Tandas yang agak sempit.	76
Rajah 5.63: Ruang tamu yang kecil menyebabkan seorang penduduk ini menjadikan bilik tidur kedua menjadi ruang tamunya.	76
Rajah 5.64: Kepuasan terhadap saiz dan ruang bilik kediaman	76
Rajah 5.65: Tempat yang dijadikan untuk meletak barang/ stor	77
Rajah 5.66: Ruang tamu terpaksa dipenuhi dengan barang-barang disebabkan tidak cukup ruang.	77
Rajah 5.67: Keadaan dapur yang sempit dengan barang-barang penghuni.	77
Rajah 5.68: Mutu binaan rumah	78
Rajah 5.69: Penggunaan kipas dan lampu	78
Rajah 5.70: Perhubungan sesama jiran	79
Rajah 5.71: Membantu jika adan mengadakan jamuan/kenduri	80
Rajah 5.72: Jiran berkunjung sewaktu hari raya	80
Rajah 5.73: Penglibatan dalam program kemasyarakatan	81
Rajah 5.74: Ke kerapannya program kemasyarakatan	81
Rajah 5.75: Penduduk PPR Desa Mutiara mengambil bahagian dalam sambutan Maulidur Rasul bulan April 2012 yang lalu.	82
Rajah 5.76: Penduduk dari pelbagai peringkat umur bekerjasama menjayakan sambutan Maulidur Rasul ini.	82
Rajah 5.77: Tahap Keselamatan Individu Penduduk	82
Rajah 5.78: Pandangan Terhadap Kawalan Keselamatan	83
Rajah 5.79: Pandangan Terhadap Akses Keluar Masuk	83
Rajah 5.80: Jalan masuk utama ke PPR Desa Mutiara	84
Rajah 5.81: Kewujudan gerai-gerai makanan yang menarik orang luar masuk ke kawasan perkedaiannya ini.	84
Rajah 5.82: Penglibatan dalam Program Mengawal Keselamatan	84
Rajah 5.83: Kes jenayah yang pernah dialami	85

Rajah 5.84: Tahap kepuasan penghuni terhadap kemudahan utiliti	86
Rajah 5.85: Permasalahan terhadap kemudahan utiliti	87
Rajah 5.86: Koridor diantara unit rumah ini dijadikan tempat menyidai baju oleh penduduk.	87
Rajah 5.87: Mempunyai kemudahan asas	87
Rajah 5.88: Klinik 1 Malaysia yang disediakan untuk penduduk	88
Rajah 5.89: Balai polis yang terletak di blok 16 berhampiran pejabat pengurusan.	88
Rajah 5.90: Kedapatan ke kemudahan tertentu	88
Rajah 5.91: Tahap kepuasan terhadap kemudahan pengangkutan	89
Rajah 5.92: Masalah berhubung kemudahan pengangkutan	89
Rajah 5.93: Menghadapi masalah perkhidmatan pengurusan sampah	90
Rajah 5.94: Menghadapi masalah pencemaran	91
Rajah 5.95: Tahap pencemaran	91
Rajah 5.96: Keadaan rumah sampah yang tidak terurus di Blok 4, PPR Desa Mutiara	92
Rajah 5.97: Keadaan sampah yang dibiarkan beberapa hari tanpa dipungut akan menyebabkan bau busuk.	92

SENARAI SIMBOL

μ	-	Mean/ min
\bar{x}	-	Sample mean
α	-	Probability of Type I error
ν	-	Degrees of Freedom
m	-	Meter

SENARAI SINGKATAN

PPR	-	Projek Perumahan Rakyat
SUK	-	Setiausaha Kerajaan
JPBD	-	Jabatan Perancangan Bandar dan Desa
MBJB	-	Majlis Bandaraya Johor Bahru
IKH	-	Indeks Kualiti Hidup
KPKT	-	Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan
SPK	-	Standard Perumahan Kebangsaan
MBJB	-	Majlis Bandaraya Johor Bahru

SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN	TAJUK	HALAMAN
A	Borang Soal Selidik	109

BAB 1

PENGENALAN

1.1 Latar Belakang Kajian

Rumah merupakan suatu keperluan wajib bagi sesebuah keluarga dan individu. Sesebuah rumah boleh ditakrifkan sebagai pembangunan fizikal yang memberi tempat berlindung atau tempat berteduh bagi penggunanya (Rohana, 2008). Perumahan bukan saja merupakan struktur fizikal yang menyediakan perlindungan kepada penghuninya tetapi juga berkait rapat dengan sosio ekonomi, politik, kejuruan dan persekitaran (Bourne, 1981).

Kepentingan memiliki sebuah rumah bagi satu keluarga merupakan salah satu matlamat kerajaan di dalam Dasar Ekonomi Baru (DEB). Kepentingan sektor perumahan di perhatikan di dalam strategi pembangunan Rancangan Malaysia Kesembilan (RMK-9) iaitu memastikan kesejahteraan rakyat dipertingkatkan dengan peningkatan kualiti kehidupan di kawasan perumahan terutamanya kepada golongan yang berpendapatan rendah. Bagi melaksanakan tanggungjawab sosial dalam menyediakan rumah kos rendah, pihak Kerajaan Persekutuan menyalurkan pinjaman kepada Kerajaan Negeri untuk melaksanakan program perumahan. Melalui Dasar Perumahan Negara, kerajaan telah menggariskan dasar untuk menyediakan kediaman yang sesuai, mampu dimiliki dan berkualiti kepada rakyat bagi semua tingkat pendapatan terutamanya golongan berpendapatan rendah (Dasar Perumahan Negara, 2012).

Perumahan Awam Kos Rendah atau PAKR diwujudkan bertujuan untuk menyediakan kemudahan perumahan yang sempurna kepada golongan berpendapatan rendah di luar bandar dan pinggir bandar di samping kemudahan-kemudahan asas dan sosial (Nor Adilah, 2005). Kerajaan telah menubuhkan beberapa program perumahan bagi menangani masalah tersebut. Antara program-program perumahan yang telah dibuat oleh kerajaan adalah seperti; Perumahan Awam Kos Rendah (PAKR), Projek Perumahan Rakyat Termiskin (PPRT), Projek Perumahan Ibu Tunggal dan Projek Perumahan Mesra Rakyat (Liyana Jalwati, 2010).

Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) memberikan definisi perumahan awam kos rendah sebagai rumah yang dibina untuk golongan yang berpendapatan tidak melebihi RM1, 500 sebulan dengan jenis rumah seperti rumah pangsa, rumah teres dan rumah kayu sesebuah dengan keluasan lantai tidak kurang daripada 650 kaki persegi dan mempunyai 3 bilik tidur, satu ruang tamu, dapur serta bilik air dan tandas berasingan (Garis Panduan Pelaksanaan Harga Baru Rumah Kos Rendah (Pindaan), 2002). Namun begitu, kajian ini akan memfokuskan permasalahan Program Perumahan Rakyat atau PPR dengan lebih mendalam terhadap isu berhubung kualiti perumahannya.

1.2 Persoalan Penyelidikan

Menurut Rosnita (2010), keselesaan yang dialami oleh penghuni di perumahan kos rendah adalah rendah. Ini disebabkan oleh saiz rumah yang kecil untuk saiz keluarga yang besar. Masalah ini terjadi kerana pelaksanaan rumah kos rendah lebih mementingkan kos pembinaan dari aspek-aspek lain. Rumah kos rendah hanya memenuhi ciri-ciri minimum yang perlu sahaja. Oleh itu, jika terdapat penghuni yang tidak berpuas hati dengan kualiti dan reka bentuk, mereka terpaksa mengubahsuai rumah itu sendiri.

Dalam penyediaan Perumahan Awam Kos Rendah, faktor-faktor keselesaan serta keperluan penghuni perlu diambil kira dan diberi perhatian. Walaupun harga rumah kos rendah dalam lingkungan RM 28,000 hingga RM42,000 mengikut lokasi,

tidak semestinya faktor harga menjadi alasan untuk tidak menyediakan perumahan yang berkualiti dan mempunyai kemudahan yang lengkap sama seperti perumahan kos sederhana dan tinggi (Rohana, 2008). Perumahan kos rendah perlu menitikberatkan kesesuaian perletakan, kualiti, keselesaan rekabentuk, persekitaran dan juga penetapan kouta. Aspek-aspek ini harus diambil kira supaya pembangunan rumah kos rendah akan lebih berkesan dan efisien (Liyana Jalwati, 2010). Pembinaan rumah kos rendah semata-mata tidak akan membawa makna jika penghuni tidak dapat menikmati kehidupan yang selesa. Banyak kajian menunjukkan bahawa kepuasan terhadap perumahan merupakan salah satu komponen penting yang mempengaruhi kualiti hidup (Zakiah et. al, 2001).

Kualiti perumahan sebagaimana yang disebutkan dalam Doktrin Perancangan dan Pembangunan Sejangat seharusnya selesa; mesra; indah; berkualiti dan beridentiti; mencukupi dan mampu dimiliki; bersih dan harmoni, lengkap dan selamat. Di Malaysia, KPKT telah menggariskan empat aspek utama berkenaan piawaian dalam memenuhi keperluan konsep perumahan yang sebenar iaitu menjamin keselamatan individu dan harta benda; kemudahan prasarana; kesihatan fizikal dan mental; serta kesihatan masyarakat (Irdyati, 2008).

Perumahan sempurna akan memberi kesan positif manakala perumahan yang tidak sempurna akan memberi kesan yang negatif kepada kehidupan, kerana perumahan merupakan faktor penting yang menyumbang kepada kesejahteraan hidup secara keseluruhannya. Persekitaran sosial dan fizikal perumahan yang sempurna adalah penting bagi kehidupan manusia kerana ia merupakan komponen yang kritikal menyumbang kepada kesejahteraan hidup (Suzilynda, 2008).

Suzilynda (2008) juga menyatakan perumahan yang sempurna ialah yang dapat memenuhi keperluan penghuni, memberi kesejahteraan kepada isirumah dan seterusnya memangkin kepada peningkatan kualiti hidup. Di samping itu, terdapat enam ciri perumahan berkualiti selain daripada memenuhi fungsi asas sebagai tempat perlindungan, iaitu rumah memberikan suasana selesa, nyaman, dingin, bercahaya dan membekalkan peredaran udara yang baik. Dari aspek keselamatan, ia merangkumi rumah yang selamat dari segi rekabentuk, persekitaran luaran yang dikawal rapi dan persekitaran dalaman yang teratur.

Perumahan yang tidak sempurna dan berkualiti mempengaruhi secara langsung atau tidak langsung dari segi kepuasan perumahan, ketenteraman, kesihatan keluarga, pencapaian akademik bagi kanak-kanak, hubungan kekeluargaan dan indikator sosial yang lain terutamanya kanak-kanak yang sedang membesar. Kualiti perumahan menurut Ahmad Ariffian (2010) merangkumi aspek fizikal dan bukan fizikal. Aspek fizikal mencakupi lokasi, rekabentuk rumah, jenis rumah dan keselesaan penduduk. Manakala bagi aspek bukan fizikal pula seperti sosio ekonomi, penduduk setempat dan kadar jenayah. Oleh itu, kajian ini akan menggunakan indikator kualiti perumahan iaitu fizikal perumahan, sosial, kemudahan awam, persekitaran dan keselamatan untuk mengukur tahap kepuasan penduduk di bawah program PPR ini.

1.3 Matlamat dan Objektif Penyelidikan

Matlamat penyelidikan ini adalah untuk mengenalpasti kualiti perumahan Projek Perumahan Rakyat. Objektif kajian yang dikemukakan adalah seperti berikut:

a) Menenalpasti konsep kepuasan penduduk berdasarkan ciri-ciri perumahan yang berkualiti.

Konsep kepuasan penduduk terhadap kualiti perumahan yang baik menurut persepsi masyarakat akan dikaji untuk melihat sejauh mana kediaman sedia ada menepati ciri-ciri persekitaran yang berkualiti.

b) Menenalpasti indikator yang digunakan dalam menjelaskan kepuasan penduduk terhadap kualiti perumahan.

Indikator yang mampu menjelaskan tahap kepuasan penduduk terhadap kualiti perumahan mereka dibina oleh pengkaji berdasarkan contoh daripada pengkaji terdahulu, penyelidikan luar negara serta Indeks Kualiti Hidup Malaysia.

c) Menenalpasti tahap kepuasan penduduk terhadap kualiti perumahan PPR yang didiami

Soal selidik untuk melihat tahap kepuasan penduduk terhadap perumahan dilakukan bergantung kepada indikator yang dibentuk melibatkan beberapa indikator iaitu fizikal perumahan, sosial, keselamatan, kemudahan awam dan persekitaran.

1.4 Kajian Kes

Bagi kajian ini, kawasan kajian yang dipilih adalah di bawah pentadbiran Majlis Bandaraya Johor Bahru. Terdapat empat PPR di dalam kawasan Johor Bahru iaitu PPR Kempas, PPR Desa Mutiara, PPR Sri Iskandar dan PPR Sri Stulang. Kesemua PPR ini jenis disewa pada kadar RM 124.00 sebulan. Butiran ringkas mengenai PPR tersebut adalah seperti di Jadual 1.1 di bawah:

Jadual 1.1: Latar belakang PPR di Johor Bahru

No.	PPR	Bil. Unit	Bil. tingkat	Latar belakang
1	PPR Sri Iskandar, Pasir Pelangi, Mukim Plentong	960 unit	5 tingkat	<ul style="list-style-type: none"> • Mula dibina pada tahun 2004 dan siap pada tahun 2007. • Majoriti penduduk adalah daripada bekas penghuni Flat Lumba Kuda serta penduduk di sekitar Johor Bahru. • Diuruskan oleh ZP Management
2	PPR Desa Mutiara, Mukim Tebrau	2000	5 tingkat	<ul style="list-style-type: none"> • Mula dibina pada tahun 2004 dan siap pada tahun 2007. • Majoriti penduduk berasal daripada setinggan di Tebrau. • Diuruskan oleh Munira & Co
3	PPR Tampoi, Mukim Tebrau	2252	18 tingkat	<ul style="list-style-type: none"> • Mula dibina pada tahun 2003 dan siap pada tahun 2006. • Majoriti penduduk berasal daripada setinggan di Kempas serta penduduk di kawasan sekitarnya. • Diuruskan oleh Naung Seribu

4	PPR Sri Stulang Jalan Pantai, Mukim Plentong.	1500 unit	5 tingkat	<ul style="list-style-type: none"> • Mula dibina pada tahun 2004 dan siap pada tahun 2007. • Majoriti penduduk adalah daripada bekas penghuni Flat Bukit Cagar serta penduduk di sekitar Johor Bahru. • Diuruskan oleh Mutiara Q Tech
---	--	-----------	-----------	--

Bagi kajian kepuasan penduduk PPR ini, hanya dua buah PPR yang akan dipilih iaitu PPR Sri Iskandar dan PPR Desa Mutiara yang akan diterangkan lebih lanjut lagi di dalam Bab 3 nanti.

1.5 Skop Penyelidikan

Setelah permasalahan kajian dihuraikan dan objektif kajian ditetapkan, skop kajian dibentuk agar kajian ini selaras dengan objektif yang ditetapkan. Kajian ini tertumpu kepada PPR Sri Iskandar dan PPR Desa Mutiara sahaja. Ini disebabkan dua buah PPR ini mempunyai karakter yang sama dari segi bilangan tingkat, peletakan, lokasi dan kemudahan asas sedia ada.

Kajian kepuasan penduduk akan melibatkan lima indikator iaitu fizikal perumahan, keselamatan, sosial, persekitaran dan kemudahan awam. Bagi fizikal perumahan antara kriteria yang dikaji adalah saiz ruang dan bilik serta mutu binaan rumah. Di dalam indikator kemudahan awam, kriteria yang dikaji ialah kemudahan keagamaan, rekreasi, pendidikan, kesihatan, perkedaian dan pengangkutan awam. Bagi indikator keselamatan, kriteria yang dikaji ialah jenayah kekerasan dan jenayah harta benda. Indikator persekitaran akan mengkaji kepuasan penduduk dari segi pencemaran air, udara, bunyi dan juga penyediaan dan penyelenggaraan landskap. Di dalam indikator sosial, kriteria yang akan dikaji adalah aktiviti kejiwaan dan hubungan sesama jiran.

1.6 Metodologi Kajian

Metodologi kajian merupakan kaedah penyelidikan yang akan digunapakai di dalam kajian ini. Ianya bertujuan untuk memastikan tujuan penyelidikan dibuat berasaskan penemuan-penemuan dalam kajian awal yang dilakukan sama ada melalui sumber bacaan atau pengalaman pengkaji.

Peringkat I - Kajian awal

Pernyataan masalah menjurus kepada isu-isu semasa berhubung perumahan PPR di media cetak dan elektronik. Selain itu, temu bual dilakukan kepada pihak-pihak berkaitan seperti pegawai dari Setiausaha Kerajaan Negeri (Bahagian Perumahan) Johor dan pihak pengurusan PPR sendiri untuk mengetahui lebih lanjut mengenai keadaan semasa di kedua-dua buah PPR tersebut. Daripada isu yang diperolehi, pembentukan matlamat dan objektif dapat dibentuk bagi mencapai hasil penyelidikan yang diharapkan.

Peringkat II - Kajian literatur

Pada peringkat ini, pembacaan dilakukan bagi membentuk kajian teoritis dengan melihat kepada dua keadaan iaitu yang pertama menjelaskan kerangka teoritis berhubung dengan teori-teori yang berkaitan dengan pengertian perumahan, piawai perancangan perumahan PPR dan penglibatan pihak kerajaan serta swasta dalam pelaksanaan PPR di Malaysia. Dasar-dasar yang menitikberatkan konsep kualiti perumahan dalam perancangan perumahan PPR akan diperdalamkan. Rujukan awal juga dibuat bagi menentukan skop dan indikator yang perlu dikaji dalam penyelidikan yang dilakukan. Seterusnya akan diterangkan pula ciri-ciri kualiti perumahan melalui indikator fizikal, persekitaran, kemudahan, sosial dan keselamatan yang mengukur kepuasan penduduk terhadap perumahan yang didiami.

Peringkat III – Pengumpulan data dan maklumat

Bagi mencapai objektif yang ditetapkan, pengumpulan data dan maklumat diperlukan. Pada peringkat ini kajian lapangan di kawasan kajian dilakukan bagi mengumpul data dan maklumat. Kajian ini dilakukan berdasarkan dua sumber data iaitu data primer dan data sekunder. Pengumpulan data-data diperolehi daripada rujukan terhadap penulisan yang lalu oleh orang perseorangan atau jabatan serta

pakar-pakar yang berkaitan dengan penyelidikan. Antara jabatan yang dapat memberi sokongan bagi memastikan kelancaran kajian ini adalah seperti Setiausaha Kerajaan Negeri (Bahagian Perumahan) dan Majlis Bandaraya Johor Bahru.

Selain itu, laporan-laporan, buku-buku, surat khabar, jurnal dan sebagainya yang berkaitan akan menjadi bahan rujukan bagi kajian ini. Kaedah kaji selidik di kawasan kajian pula dilakukan melalui pengedaran borang kaji selidik. Sampel telah dipilih menggunakan kaedah strata bersistematik dengan ralat persampelan yang kecil. Sebanyak 615 borang kaji selidik akan diedarkan di dua kawasan tersebut.

Peringkat IV - Analisis dan Sintesis

Setelah kawasan kajian dikenalpasti dan soal selidik dijalankan, analisis terhadap kawasan kajian dijalankan berdasarkan maklumat daripada data primer dan data sekunder yang diperolehi. Pada peringkat ini juga, tumpuan diberikan terhadap dua aspek iaitu pertama, menjelaskan latar belakang fizikal, sosial dan ekonomi kawasan kajian. Yang kedua pula, menjelaskan ciri-ciri rekabentuk dan kemudahan kawasan kajian. Kaedah skala likert yang dapat mengukur tahap kepuasan penduduk akan digunakan untuk membandingkan setiap indikator yang akan dipilih. Semua soalan yang disediakan adalah berbentuk ordinal di mana satu skala pengukuran diberikan mengikut susunan. Lima skala pengukuran disediakan iaitu bermula dari sangat memuaskan sehingga sangat tidak memuaskan.

Peringkat V – Rumusan dan Cadangan

Setelah analisis selesai dijalankan, hasil penyelidikan akan dikeluarkan untuk membuat rumusan mengenai perkara yang telah dikaji serta cadangan akan diusulkan. Pembentukan cadangan ini akan diselaraskan dengan objektif kajian yang mendasari keseluruhan kajian ini. Diharap kajian ini dapat menghasilkan suatu impak yang dapat memberi sumbangan kepada pihak pelaksana dalam merancang strategi pembangunan Projek Perumahan Rakyat.

1.7 Kepentingan Penyelidikan

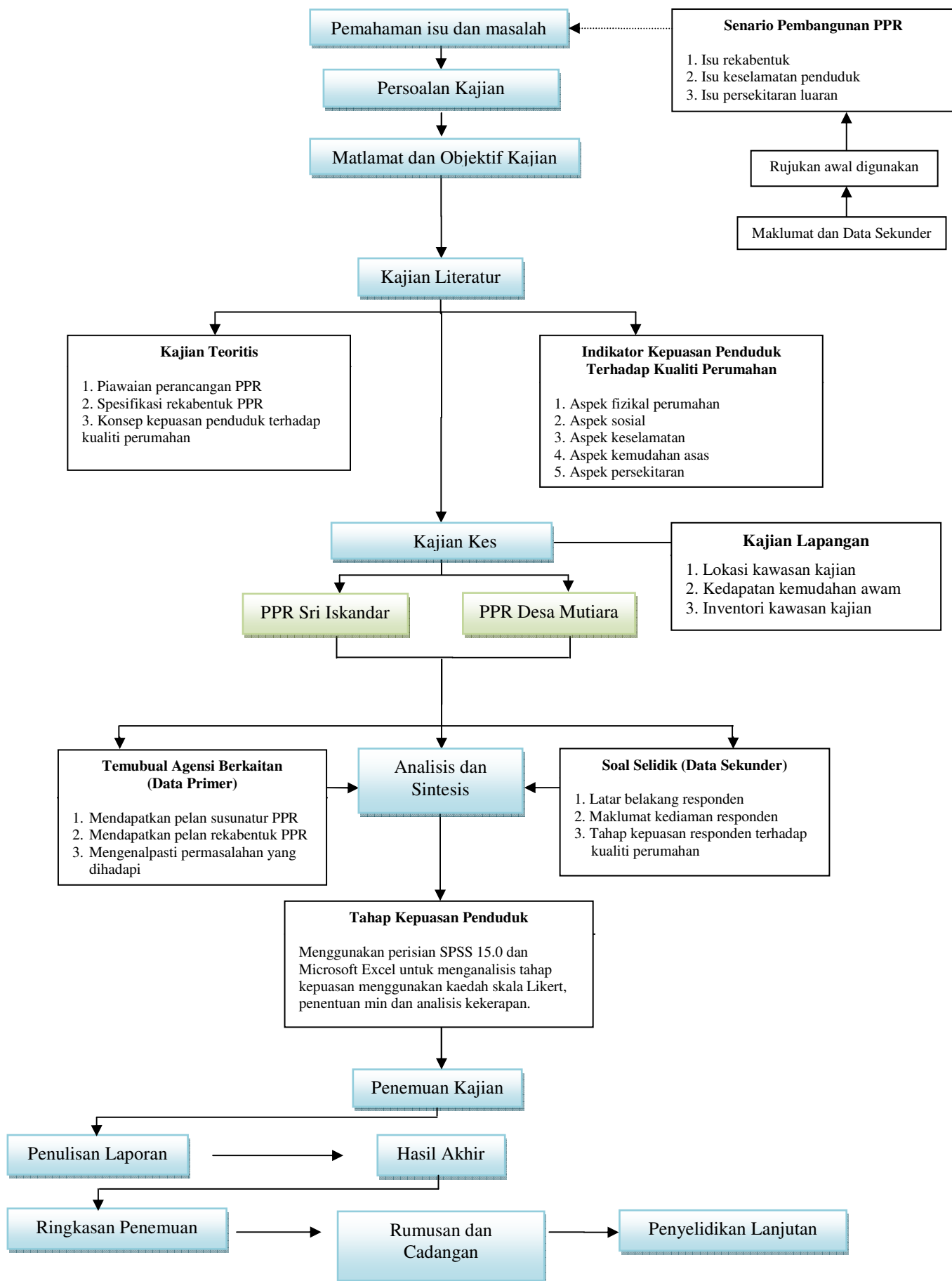
Cadangan strategi pelaksanaan PPR akan dibentuk agar dapat membantu dan memberi sumbangan kepada pihak berkuasa tempatan dan agensi berkaitan. Antara agensi yang terlibat adalah seperti Jabatan Perancangan Bandar dan Desa, SUK Bahagian Perumahan, Jabatan Perumahan Negara, Pihak Berkuasa Tempatan dan pihak pengurusan PPR. Kajian ini diharapkan dapat membantu pihak berkenaan dalam perancangan awal, spesifikasi reka bentuk dan pengurusan PPR kelak.

1.8 Struktur Organisasi Kajian

Kajian ini akan dibahagikan kepada beberapa bab. Bab pertama kajian akan menjelaskan tentang permasalahan penyelidikan, matlamat dan objektif kajian, persoalan dan pernyataan permasalahan penyelidikan, hipotesis, skop penyelidikan, kepentingan penyelidikan, kaedah penyelidikan, kajian kes dan akhir sekali struktur organisasi tesis. Di dalam bab kedua, konsep dan kerangka teoritis akan diuraikan sebagai latar belakang kajian. Huraian dan penjelasan mengandungi konsep dan teori kepuasan penduduk, ciri-ciri Projek Perumahan Rakyat, kualiti perumahan serta isu-isu dan masalah yang dihadapi penduduk PPR.

Bab tiga pula akan membincangkan tentang latar belakang kawasan kajian dengan lebih terperinci dari segi komponen pembangunan dan keadaan sedia ada. Bab empat akan menjurus kepada metodologi kajian yang merangka kaedah kajian dan soal selidik yang dijalankan. Bab 5 merupakan peringkat analisis dan merupakan bahagian paling penting dalam kajian ini kerana peringkat ini akan membincangkan dengan terperinci hasil analisis yang didapati dari kajian yang dijalankan di kawasan kajian. Bab enam pula merupakan perbincangan mengenai implikasi kualiti perumahan sedia ada terhadap kepuasan dan persepsi penduduk dan cadangan penambahbaikan perancangan perumahan PPR akan dirumuskan.

Rajah 1.1: Carta Alir Kajian



Peringkat 1: Kajian Awal
 Peringkat 2: Kajian Literatur
 Peringkat 3: Pengumpulan Data
 Peringkat 4: Analisis dan Sintesis
 Peringkat 5: Rumusan dan Cadangan

SENARAI RUJUKAN

- Adriananse, C. (2007). *Measuring Residential Satisfaction: A Residential Environmental Satisfaction Scale (RESS)*. Housing and the Built Environment.
- Ahmad Ariffian Bujang (2008). *Role of Local Authority in Providing Quality Housing for Lower Income Group in Kuala Lumpur City Hall*. Diakses daripada: <http://teknologimalaysia.academia.edu>
- Amerigo, M., and Aragonés, J.I. (1997). *A Theoretical and Methodological Approach to the Study of Residential Satisfaction*. *Journal of Environmental Psychology*,17,47-57.
- Bourne, L. S. (1981). *The Geography of Housing*. New York: Edward Arnold.
- Dasar Perumahan Negara. (2012). Jabatan Perumahan Negara. Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan. Diakses daripada: [http://www.kpkt.gov.my/lain_terbitan/DRN_KPKT_\(BM\).pdf](http://www.kpkt.gov.my/lain_terbitan/DRN_KPKT_(BM).pdf).
- Fashbir Noor Sidin (2000). *Konsep Asas Tentang Rumah dan Keselesaannya*. Kuala Lumpur: Utusan Publications and Distributors.
- Garis Panduan Piawaian Perancangan Perumahan. (1986).
- Garis Panduan Pelaksanaan Harga Baru Rumah Kos Rendah (Pindaan). (2002). Jabatan Perumahan Negara. Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan. Diakses daripada: <http://ehome.kpkt.gov.my/ehome/input/garispanduanharga.pdf>

- Garis Panduan Perancangan dan Pembanguna Sejagat. (1997). Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia. Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan.
- Garis Panduan Perancangan dan Rekabentuk Perumahan Kos Rendah, Bahagian Penyelidikan dan Pembangunan, Jabatan Perumahan Negara, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan.
- Habsah Hashim (2005). *Harmonious Community Living in Urban Neighbourhoods A Case of Central Shah Alam*. Universiti Teknologi Mara: Tesis Doktor Falsafah.
- Halizah Sipun (2010). *Penempatan Semula Setinggalan Negeri Perak Kawasan Kajian: Rancangan Perkampungan Tersusun Seri Murni, Seri Keramat dan Tok Chendang, Mukim Ulu Kinta, Daerah Kinta*. Universiti Teknologi Malaysia: Tesis Sarjana.
- Haryati Shafii and Sharifah Meryam Shareh Musa. *Pengangkutan di bandar: Isu dan Penyelesaian*. Journal of Techno-Social. University Tun Hussein Onn Malaysia. Diakses daripada:
<http://penerbit.uthm.edu.my/ojs/index.php/JTS/article/viewFile/324/201>
- Ilyani Ibrahim (2006). *Aksesibiliti dan Harga Rumah dalam Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Rumah. Kajian Kes: Daerah Johor Bahru*. Universiti Teknologi Malaysia: Projek Sarjana Muda.
- Irdyati Abdul Air (2005). *Kadar Ketersediaan Tanah untuk Pembangunan Perumahan di Kawasan Bandar Menurut Rancangan Tempatan Daerah: Keberkesanannya dari Perspektif Pemaju*. Universiti Teknologi Malaysia: Tesis Sarjana.
- Keller, S. (1986). *The Urban Neighbourhood. A Sociological Perspective*. New York: Random House.

- Lee Khin Soon (1999). *Kualiti Hidup Perumahan Kos Rendah di Metopolitan Johor Bahru*. Universiti Teknologi Malaysia: Projek Sarjana Muda.
- Liyana Jalwati Alias (2010). *Kepuasan Penghuni Terhadap Kawasan Kejiranan Yang Didiami Di Kawasan Perumahan Kos Rendah 1 Tingkat, Taman Universiti, Skudai, Johor Darul Takzim*. Universiti Teknologi Malaysia: Projek Sarjana Muda.
- Liliyana Salleh (1998). *Low Cost Housing Quality and Anomie, Case Study: Rumah Panjang Larkin dan Rumah Panjang Sri Serdang*. Pembentangan Seminar Kebangsaan Perancangan Bandar ke XVII, 8-9 Mac. Skudai: Universiti Teknologi Malaysia.
- Low Cost Housing: Quality & Anomie. (1999). Kertas Seminar Kebangsaan Perancangan Bandar Ke XVII. Jabatan Perancangan Bandar dan Desa. Skudai: Universiti Teknologi Malaysia.
- Maslow, A. (1954). *Motivation and Personality*. Journal of Psychology. New York: Harper.
- Mohd. Razali Agus (1992). *Pembangunan Perumahan: Isu dan Prospek*. Kuala Lumpur : Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Nazri Abdul Ghani (1998). *Kajian Terhadap Persekitaran Kediaman Yang Dapat Mempengaruhi Kualiti Hidup Penduduk Perumahan Kos Rendah*. Universiti Teknologi Malaysia: Projek Sarjana Muda.
- Nor Adilah Che Ibrahim (2005). *Kajian Terhadap Projek Perumahan Di Kelantan*. Universiti Teknologi Malaysia: Projek Sarjana Muda.
- Noraliah Idrus dan Ho Chin Siong. (2008). *Affordable and Quality Housing through the Low Cost Housing Provision in Malaysia*. Skudai: Universiti Teknologi Malaysia.
- Nurizan Yahaya (1998). *Kemiskinan dan Perumahan di Bandar*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.

Newman, O. (1972). *Defensible Space*. New York : The Macmillan Company.

Program Perumahan Rakyat (PPR) Bersepadu. Jabatan Perumahan Negara. Diakses daripada: <http://ehome.kpkt.gov.my/ehome/profil/pprbersepadu.cfm>

Rohana Mokhtar (2008). *Persepsi Penghuni Terhadap Keselesaan di Kawasan Perumahan Kos Rendah Awam dan Swasta Kajian Kes: Perumahan Awam Kos Rendah Taman Cendana dan Taman Scientex, Pasir Gudang*. Universiti Teknologi Malaysia: Projek Sarjana Muda.

Rosli Jantan (1993). *Satu Analisis Terhadap Faktor Jarak dalam Mempengaruhi Peletakan Kawasan Perumahan*. Universiti Teknologi Malaysia: Projek Sarjana Muda.

Rosnita Mohd Jan (2010). *Rumah Kos Rendah (Council Homes) Dalam Membantu Meningkatkan Tahap Kualiti Hidup Masyarakat. Kajian Kes: Perumahan Rakyat MPSJ*. Universiti Teknologi Malaysia: Projek Sarjana Muda.

Shahuddin Salleh (2008). *Faktor yang Dipertimbangkan dalam Menentukan Harga Jualan Rumah oleh Pemaju Perumahan: Kajian Di Negeri Kedah dan Perlis. Kertas Penyelidikan Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta Negeri Perlis*. Diakses daripada: <http://www.inspen.gov.my/inspen/v2/IG/2008>

Siti Mardhiyah Ahmad (2009). *Pengaruh Lokasi dan Kejiranan Terhadap Pemilihan Perumahan*. Universiti Teknologi Malaysia: Projek Sarjana Muda.

Skogan, W. G. (1988). *Crime and Justice: A Review of the Research*. (Vol. 10). Chicago: University of Chicago Press.

Smith, T., Nelischer, M., and Perkins, N. (1997). *Quality of an Urban Community: A Framework for Understanding the Relationship Between Quality and Physical Form*. Elsevier Landscape and Urban Planning, 39, 229-241.

Standard Perumahan Bagi Perumahan Kos Rendah Pangsa (CIS2:1998), Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan Malaysia.

Suzilynda Sukimin (2008). *Persepsi Terhadap Kualiti dan Kepuasan Perumahan Dalam Kalangan Pemilik Rumah Kos Rendah Di Kota Kinabalu Sabah Malaysia*. Universiti Teknologi Malaysia: Projek Sarjana Muda.

Unit Perancang Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri. (2006). *Rancangan Malaysia ke Sembilan 9 (2006-2010)*. Kuala Lumpur: Percetakan Nasional Berhad.

Zakiah Jamaludin et. al. (2004). *Rumah Kos Rendah: Masalah dan Penyelesaian*. Sintok: Universiti Utara Malavsia.

Zehner, R. B. (1997). *Indicators of the Quality of Life in New Communities*. Massachuset: Ballinger Publishing Company.