

PENAMBAHBAIKAN PENGURUSAN PENYEMAKAN SEMULA SENARAI
NILAIAN PIHAK BERKUASA TEMPATAN

RAJA NOR WAFIAH BINTI RAJA ABDULLAH

Tesis ini dikemukakan
sebagai memenuhi syarat penganugerahan
ijazah Sarjana Sains (Harta Tanah)

Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi
Universiti Teknologi Malaysia

JANUARI 2009

ABSTRAK

Penyemakan semula Senarai Nilai (SN) adalah satu proses dalam menilai semula semua pegangan berkadar yang ada di dalam kawasan pentadbiran Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) bagi tujuan penyediaan SN yang baru. SN merupakan satu rekod lengkap yang mengandungi maklumat berkaitan semua pegangan berkadar dan perlu disediakan setiap lima tahun sekali bagi tujuan pengagihan cukai yang adil (Akta 171). Namun begitu, tidak semua PBT di Malaysia mempunyai kemampuan dari segi pengurusan mahupun proses penilaian dalam mengendalikan penyemakan semula ini secara efisien. Penyelidikan ini dijalankan bagi mengkaji faktor-faktor ketidakbolehan PBT mengendalikan penyemakan semula setiap lima tahun sekali. Tiga objektif penyelidikan telah dibentuk iaitu, yang pertama mengkaji aspek pengurusan dalam melaksanakan penyemakan semula di PBT, kedua mengkaji faktor-faktor yang menyebabkan penyemakan semula sukar dilaksanakan secara berkala di PBT, dan ketiga mengkaji implikasi pelaksanaan penyemakan semula ke atas kewangan PBT. Kaedah pengumpulan data yang digunakan adalah pengedaran borang soal selidik, temu bual dan kajian teoritikal. 19 buah PBT terdiri daripada Dewan atau Majlis Bandaraya, Majlis Perbandaran dan Majlis Daerah terlibat sebagai responden penyelidikan ini. Data terkumpul dianalisis menggunakan kaedah analisis frekuensi, analisis diskriptif dan skala *Likert*. Hasil penyelidikan menunjukkan faktor-faktor kekangan yang dialami PBT iaitu pemahaman tentang kadaran oleh PBT dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN), kekurangan kakitangan, tempoh dan kos pelaksanaan penyemakan semula serta kerjasama pemilik pegangan. Penyelidikan ini turut menjelaskan kesan positif pelaksanaan penyemakan semula yang mampu meningkatkan pendapatan sesebuah PBT. Cadangan bagi penyelesaian masalah turut disertakan iaitu dengan menambahkan bilangan kakitangan, penggunaan kaedah penilaian massa dan penswastaan. Hasil penyelidikan ini dapat membantu PBT dalam melaksanakan kerja-kerja penyemakan semula dengan sempurna pada masa akan datang.

ABSTRACT

Valuation List (VL) revision is a process of revaluating all rate-able holdings under local authorities province in order to produce a new VL. VL is a complete record of information related to all rate-able holdings and need to be prepared once every five years in order to produce more equitable distribution of property tax (171 Act). Nevertheless, not all local authorities in Malaysia capable in terms of handling the revaluation exercises efficiently based on management or valuation process. The purpose of this research is to study the inability factors of local authorities' to handle the quinquennial revaluation. Objectives of this research which are first to study the management aspects in conducting revaluation practices at local authorities, secondly to study the causing factors of hard periodic implementation in revaluation exercises, and lastly to examine the local authorities financial implication from the revaluation exercises. Data collection, questionnaire distribution, interview and theoretical study in this research were done for 19 local authorities. These local authorities are city council, town council and district council. The data collected were then analyzed using frequency analysis, descriptive analysis and *Likert* scale. Research result shows the constraint factors faced by local authorities are the local and state authority rating comprehension, lack of manpower, duration and cost to carry out the revaluation and taxpayers' co-operations. Besides that, this research also explains about the positive effects whereby the implemented revaluation can increase the local authorities' income. In the last part of this thesis, some suggestions for the problem solving were highlighted such as to increase the valuation staff, using mass valuation method and privatization. This research will help the local authorities to carry out the revaluation exercises more efficiently in the future.

ISI KANDUNGAN

BAB	PERKARA	HALAMAN
	PENGESAHAN STATUS TESIS	
	PENGESAHAN PENYELIA	
	PENGESAHAN SPS / FAKULTI	
	TAJUK	
	PENGAKUAN	ii
	DEDIKASI	iii
	PENGHARGAAN	iv
	ABSTRAK	v
	ABSTRACT	vi
	ISI KANDUNGAN	vii
	SENARAI JADUAL	xvii
	SENARAI RAJAH	xx
	SENARAI SINGKATAN	xxii
	SENARAI LAMPIRAN	xxiii
1	PENYEMAKAN SEMULA SENARAI NILAIAN DI PIHAK BERKUASA TEMPATAN (PBT)	
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Penyataan Masalah	2
	1.3 Tujuan dan Objektif Penyelidikan	7

1.4	Skop Penyelidikan	8
1.5	Kepentingan Penyelidikan	8
	1.5.1 Pihak Berkuasa Tempatan (PBT)	9
	1.5.2 Pengetahuan Ilmiah	9
1.6	Metodologi Penyelidikan	9
	1.6.1 Perancangan	10
	1.6.2 Kajian Literatur	10
	1.6.3 Pengumpulan Data	11
	1.6.4 Analisis Data dan Penemuan Penyelidikan	11
	1.6.5 Cadangan dan Kesimpulan	12
1.7	Susun Atur Penulisan	12
	1.7.1 Bab 1: Penyemakan Semula Senarai Nilaiian di Pihak Berkuasa Tempatan (PBT)	12
	1.7.2 Bab 2: Metodologi Penyelidikan	13
	1.7.3 Bab 3: Pengurusan Kadaran di Pihak Berkuasa Tempatan (PBT)	13
	1.7.4 Bab 4: Pengurusan Penyemakan Semula Senarai Nilaiian di Pihak Berkuasa Tempatan (PBT)	13
	1.7.5 Bab 5: Analisis dan Hasil Penyelidikan	15
	1.7.6 Bab 6: Penemuan, Cadangan dan Kesimpulan	15
1.8	Kesimpulan	15

2 METODOLOGI PENYELIDIKAN

2.1	Pengenalan	17
2.2	Strategi / Kaedah Penyelidikan	17
	2.2.1 Kaedah Pengumpulan Data	20

2.2.2	Pemilihan Responden	23
2.2.3	Kaedah Analisis Data	24
2.3	Kaedah Pencapaian Objektif Pertama	24
2.3.1	Kaedah Pengumpulan Data	25
2.3.2	Pemilihan Responden	26
2.3.3	Kaedah Analisis Data	26
2.4	Kaedah Pencapaian Objektif Kedua	27
2.4.1	Kaedah Pengumpulan Data	28
2.4.2	Pemilihan Responden	29
2.4.3	Kaedah Analisis Data	30
2.5	Kaedah Pencapaian Objektif Ketiga	32
2.5.1	Kaedah Pengumpulan Data	32
2.5.2	Pemilihan Responden	33
2.5.3	Kaedah Analisis Data	34
2.6	Kesimpulan	34

3 PENGURUSAN KADARAN DI PIHAK BERKUAS TEMPATAN (PBT)

3.1	Pengenalan	35
3.2	Pengurusan Secara Umum	36
3.3	Pengurusan Pencukaian	37
3.3.1	Pengurusan dalam Menyediakan SN	37
3.3.2	Pengurusan bagi Pungutan Kadaran	37
3.3.3	Pengurusan dalam Membekalkan Kemudahan dan Perkhidmatan	38
3.4	Pencukaian	39
3.5	Matlamat dan Objektif Pencukaian	40
3.5.1	Cukai Sebagai Sumber Pendapatan Kerajaan	41

3.5.2	Cukai Sebagai Penggalak Ekonomi	41
3.5.3	Cukai Sebagai Alat Pengagihan Semula Pendapatan	42
3.5.4	Cukai Sebagai Alat untuk Menstabilkan Harga	42
3.6	Prinsip Pencukaian	43
3.6.1	Keadilan (<i>Equity</i>)	44
3.6.2	Kepastian (<i>Certainty</i>)	44
3.6.3	Mudah dan Ringkas (<i>Convenience</i>)	45
3.6.4	Kecekapan (<i>Efficiency</i>)	45
3.7	Pencukaian Harta Tanah di Malaysia	46
3.8	Kadaran	48
3.9	Asas Penilaian Kadaran	50
3.9.1	Nilai Tahunan	50
3.9.2	Nilai Tambah	53
3.10	Prinsip Penentuan Nilai	54
3.11	Pihak yang Dikenakan Kadaran	56
3.12	Pengecualian Kadaran	56
3.13	Prinsip-prinsip Penilaian bagi Maksud Kadaran	57
3.13.1	Aras Senarai (<i>Tone of the List</i>)	57
3.13.2	Penyewa Hipotesis (<i>Hypothetical Tenant</i>)	58
3.13.3	Rebus Sic Stantibus	59
3.14	Kaedah Penilaian bagi Tujuan Kadaran	59
3.14.1	Kaedah Perbandingan Sewa	60
3.14.2	Kaedah Kos dan Kontraktor	61
3.14.3	Kaedah Keuntungan / Pendapatan	62
3.15	Kesimpulan	62

**4 PENGURUSAN PENYEMAKAN
SEMULA SENARAI NILAIAN DI
PIHAK BERKUASA TEMPATAN (PBT)**

4.1	Pengenalan	64
4.2	Pihak Berkuasa Tempatan (PBT)	65
4.3	Struktur Organisasi PBT	66
4.4	Ciri-ciri PBT	67
4.5	Kategori PBT	69
4.6	Peranan dan Tugas PBT	70
4.7	Sumber Kewangan PBT	74
4.8	Senarai Nilai (SN)	77
4.9	Kepentingan SN	78
4.10	Proses Penyediaan SN	79
	4.10.1 Mesyuarat Kelulusan Cadangan	80
	4.10.2 Pengisytiharan Cadangan	81
	4.10.3 Perancangan	82
	4.10.4 Proses Membuat Penilaian	82
	4.10.5 Notis Pemberitahuan	84
	4.10.6 Pengisytiharan Penyemakan	84
	4.10.7 Bantahan	85
	4.10.8 Mesyuarat Pengesahan SN	87
	4.10.9 Pengisytiharan Pelaksanaan	88
4.11	Pindaan Terhadap SN	88
4.12	Penyemakan Semula SN	90
4.13	Tujuan Penyemakan Semula Dilakukan	91
4.14	Langkah dan Prosedur Penyemakan Semula	92
4.15	Pengurusan Penyemakan Semula SN	95
4.16	Implikasi Pelaksanaan Penyemakan Semula Kepada PBT	98

4.17	Masalah-masalah Pengurusan dalam Menguruskan Penyemakan Semula SN	99
4.17.1	Penyimpanan Data	99
4.17.2	Kakitangan	99
4.17.3	Masa	101
4.17.4	Kos	101
4.17.5	Penentuan Kawasan	102
4.17.6	Pengurusan Data / Rekod Pegangan Berkadar	102
4.17.7	Kelulusan dari Ahli-ahli Majlis PBT dan PBN	103
4.17.8	Masalah Tunggakan Kadaran	104
4.17.9	Pemilik Harta / Pegangan Berkadar	105
4.18	Kesimpulan	105

5 ANALISIS DAN HASIL PENYELIDIKAN

5.1	Pengenalan	106
5.2	Kajian Soal Selidik	107
5.3	Analisis Kajian bagi Pencapaian Objektif Pertama: Mengkaji Aspek Pengurusan dalam Melaksanakan Penilaian Semula di PBT	107
5.3.1	Analisis Bahagian A	107
5.3.1.1	Jumlah Responden Mengikut Kategori PBT	108
5.3.1.2	Bilangan Kakitangan Jabatan / Bahagian Penilaian di PBT	110

5.3.1.3	Jumlah Pegangan Berkadar di dalam Kawasan PBT	111
5.3.1.4	Jumlah Kakitangan Berbanding Jumlah Pegangan Berkadar	113
5.3.2	Analisis Bahagian B	114
5.3.2.1	Sela Tempoh Penyemakan Semula Dijalankan	114
5.3.2.2	Kaedah / Cara PBT Menjalankan Penyemakan Semula	116
5.3.2.3	Proses Kerja Penyemakan Semula	117
5.3.2.4	Cara Pelaksanaan Penyemakan Semula Berbantuan Komputer	119
5.3.2.5	Penggunaan Komputer dalam Pengurusan Kadaran	120
5.3.3	Hasil Pertama: Mengkaji Pengurusan dalam Melaksanakan Penyemakan Semula di PBT	121
5.4	Analisis Kajian bagi Pencapaian Objektif Kedua: Mengkaji Faktor- faktor yang Menyebabkan Penyemakan Semula Sukar Dilaksanakan di PBT	124
5.4.1	Analisis Bahagian C	124
5.4.1.1	Data dan Maklumat	124
5.4.1.2	Kakitangan	126
5.4.1.3	Pemilik Harta	127
5.4.1.4	Lain-lain	129

5.4.2	Rumusan Analisis: Faktor-faktor yang Menyebabkan Penyemakan Semula Tidak Dapat Dijalankan untuk Tempoh Setiap Lima Tahun Sekali	130
5.4.3	Hasil Kedua: Mengkaji Faktor-faktor yang Menyebabkan Penyemakan Semula Sukar Dilaksanakan di PBT	132
5.5	Analisis Kajian bagi Pencapaian Objektif Ketiga: Mengkaji Implikasi Pelaksanaan Penyemakan Semula ke atas Kewangan PBT	135
5.5.1	Analisis Bahagian D	136
5.5.1.1	Peningkatan Kutipan Cukai PBT Sebelum dan Selepas Penyemakan Semula Dijalankan	136
5.5.1.2	Anggaran Kos yang Terlibat dalam Melaksanakan Penyemakan Semula	138
5.5.1.3	Taburan Kos Penyemakan Semula Berbanding Peningkatan Kutipan Cukai	140
5.5.1.4	Taburan Peningkatan Jumlah Perbelanjaan PBT Berbanding Peningkatan Kutipan Cukai	142
5.5.2	Hasil Ketiga: Mengkaji Implikasi Pelaksanaan	

	Penyemakan Semula ke atas Kewangan PBT	144
5.6	Analisis Bahagian E dan F Borang Soal Selidik	145
5.6.1	Pandangan Terhadap Penyemakan Semula	146
5.6.2	Kaedah Terbaik dalam Menjalankan Penyemakan Semula	148
5.6.3	Keperluan Pelaksanaan Penilaian Massa di PBT	150
5.6.4	Pengetahuan tentang Konsep dan Keupayaan Penilaian Massa	151
5.6.5	Pengetahuan tentang CAMA	152
5.7	Kesimpulan	154

6 PENEMUAN, CADANGAN DAN KESIMPULAN

6.1	Pengenalan	155
6.2	Penemuan Penyelidikan	155
6.2.1	Penemuan Pertama: Aspek Pengurusan dalam Melaksanakan Penyemakan Semula di PBT	156
6.2.2	Penemuan Kedua: Faktor- faktor yang Menyebabkan Penyemakan Semula Sukar Dilaksanakan di PBT	156
6.2.3	Penemuan Ketiga: Implikasi Pelaksanaan Penyemakan	

BAB 1

PEYEMAKAN SEMULA SENARAI NILAIAN DI PIHAK BERKUASA TEMPATAN (PBT)

1.1 Pengenalan

Struktur pentadbiran negara terbahagi kepada tiga iaitu Kerajaan Persekutuan, Kerajaan Negeri atau Pihak Berkuasa Negeri (PBN) dan Kerajaan Tempatan atau Pihak Berkuasa Tempatan di mana setiap unit pentadbiran tersebut mempunyai peranan dan tugas yang berbeza. Kerajaan Tempatan atau PBT (selepas ini disebut sebagai PBT) merupakan struktur pentadbiran awam yang terendah dan yang paling dekat kepada orang ramai di mana-mana negara (Zahari Ab. Rashid, 1991). Menurut Ahmad Atory Hussain (1991), PBT merupakan satu unit atau institusi pemerintahan yang berkuasa di peringkat bawahan dalam sesuatu tempat atau daerah kecil dengan kuasa dan tugas-tugas yang tertentu. Di Malaysia, PBT dibahagikan kepada tiga kategori iaitu Majlis / Dewan Bandaraya, Majlis Perbandaran dan Majlis Daerah. Fungsi dan peranan yang dijalankan oleh PBT ini adalah seperti yang diperuntukkan di dalam Bahagian XI Seksyen 73, Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171) yang mana PBT bertanggungjawab dalam menyediakan dan memelihara tempat-tempat awam, menyediakan perkhidmatan pembuangan dan pelupusan sampah serta sisa pepejal dan memelihara kesihatan awam seperti mencegah penyakit daripada berjangkit.

Bagi menyediakan perkhidmatan-perkhidmatan ini, PBT memerlukan sumber kewangan yang mencukupi bagi memberikan perkhidmatan yang sempurna selari dengan keperluan penduduk di dalam kawasan pentadbirannya. Menurut Akta 171 Bahagian V Seksyen 39, PBT dibenarkan mendapat kewangan dari beberapa sumber sebagai hasil pendapatan. Punca-punca pendapatan ini adalah seperti sewa, lesen,

bayaran, keuntungan, geran tahunan, derma atau sumbangan, denda dan cukai taksiran (Zahari Ab. Rashid, 1991).

1.2 Penyataan Masalah

Cukai taksiran atau kadaran (selepas ini disebut sebagai kadaran) merupakan penyumbang utama kepada hasil pendapatan PBT di Malaysia iaitu sehingga 65% (Mani Usilappan, 1998) atau dua pertiga (Buang Alias, 2001) daripada jumlah keseluruhan pendapatan PBT. Sebagai contoh, pada tahun 2006, MPJBT dan MPSJ memperoleh pendapatan yang tinggi daripada hasil cukai, di mana MPJBT memperoleh sebanyak 61.2% (Laporan Kewangan MPJBT, 2007), manakala MPSJ sebanyak 74.9% (Laporan Kewangan MPSJ, 2007).

Menurut Seksyen 127, Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171), kadaran dikenakan ke atas semua pegangan di dalam kawasan sesebuah PBT, di mana PBT boleh mengenakan apa-apa kadar yang difikirkan perlu ke atas semua pegangan yang ada. Kadaran bagi sesebuah harta tanah dikenakan setelah penilaian ke atas harta tanah tersebut dilakukan. Proses penilaian yang dijalankan melibatkan peringkat kerja seperti pengumpulan data, analisis data dan penentuan nilai (Haslinawati Hasan, 1998). Proses penilaian ini dilakukan dengan tujuan menentukan nilai tahunan atau nilai tambah bagi sesebuah pegangan (Phuah Tick Lai, 1993). Semua nilai tahunan atau nilai tambah yang telah ditentukan beserta maklumat berkaitan harta tanah akan dikumpul dan disimpan di dalam satu rekod dan ianya dikenali sebagai Senarai Nilai (SN).

SN merupakan suatu rekod lengkap berkaitan maklumat semua pegangan berkadar bagi sesebuah PBT (Ahmad Ariffian Bujang dan Hasmah Abu Zarin, 2001). Setiap PBT mempunyai SN yang tersendiri yang mana SN ini membolehkan PBT menganggar bilangan atau jumlah pegangan yang ada serta dapat membantu PBT dalam membuat anggaran pendapatan yang dijangkakan daripada cukai taksiran untuk sesuatu tahun kewangan (Mohamad Yazid Mohamed, 1991). Oleh itu, SN ini haruslah sentiasa diperbaharui bagi memenuhi fungsinya iaitu sebagai bank data

yang menyimpan segala maklumat pegangan berkadar seperti maklumat pemilikan, nilai tahunan dan pengenaan kadaran (Ahmad Ariffian Bujang dan Hasmah Abu Zarin, 2001). Menurut Seksyen 137 (4), sesuatu SN baru yang mengandungi butir-butir seperti dalam Seksyen 137 (1) akta yang sama, hendaklah disediakan dan disiapkan sekali setiap lima tahun atau dalam tempoh yang dilanjutkan sebagaimana yang ditentukan oleh PBN. SN perlu diperbaharui untuk mengemaskini pertambahan pegangan berkadar yang berlaku, meningkatkan pendapatan tahunan PBT serta mengurangkan berlakunya ketidakadilan dalam pembayaran cukai di kalangan pemilik pegangan berkadar (Bird dan Slack, 2002). Bagi penyediaan SN baru, satu proses kerja yang melibatkan kerja-kerja lawat periksa dan mengemaskinikan maklumat semua pegangan berkadar yang ada perlu dilaksanakan (Y.K. Leung dan Mani Usilappan, 1997). Proses kerja ini lebih dikenali sebagai penyemakan semula.

Dalam memberikan keadilan kepada pemilik pegangan, kerja-kerja penyemakan semula ini perlulah dilaksanakan dengan tepat dan berkala. Penyemakan semula yang dijalankan dengan lebih kerap akan memberikan penilaian yang lebih adil serta dapat mengurangkan rasa tidak puas hati di kalangan pembayar cukai (Kitchen, 2003). Kekekapan pelaksanaan kerja-kerja penyemakan semula ini juga dapat membantu PBT dalam melihat pertambahan jumlah pegangan berkadar yang ada dan melalui pertambahan itu juga secara tidak langsungnya dapat membantu dalam meningkatkan sumber pendapatan PBT tersebut (Phang Siew Nooi, 1990). Mc Cluskey *et al.* (1997) menyatakan, bagi mencapai tahap keadilan dan prinsip ekuiti, pegangan berkadar mestilah dibuat penyemakan semula secara berkala iaitu pada kebiasaannya setiap tiga, lima atau tujuh tahun sekali. Smith (1990) pula berpendapat, penilaian semula perlu dilakukan setiap lima tahun sekali supaya perubahan dalam tingkat nilai yang sesuai bagi sesebuah harta tanah dapat ditunjukkan. Manakala di dalam Akta 171, Seksyen 137 (4) turut dinyatakan mengenai tempoh penyediaan SN baru di mana ianya perlu dilaksanakan setiap lima tahun sekali.

Walaupun telah diketahui kepentingan dalam pelaksanaan penyemakan semula ini, ianya masih tidak dapat dilaksanakan dengan sempurna di kebanyakan PBT di Malaysia. Sebagai contoh, pada tahun 2005, Majlis Daerah (MD) Mersing masih menggunakan SN yang disediakan pada tahun 1982. Selain itu, Majlis Perbandaran Alor Gajah (MPAG) turut mengalami perkara yang sama di mana

sehingga ke hari ini, MPAG masih menggunakan SN yang disediakan pada tahun 1987. Mani Usilappan (1998) turut menyatakan antara tahun 1982 hingga 1990, sebanyak 84 buah PBT telah menjalankan penyemakan semula dengan bantuan Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) kerana SN yang digunakan merupakan SN lama dan nilai tahunan tersebut tidak mempunyai hubungkait dengan nilai pasaran semasa harta tanah. Persoalan yang timbul berdasarkan keadaan ini adalah, mengapa PBT tidak dapat menjalankan penyemakan semula bagi tujuan memperbaharui SN sedia ada seperti yang telah diperuntukkan di dalam Akta 171?

Oliver Valentine Eboy (2003) menyatakan antara sebab PBT menghadapi kesulitan dalam menyediakan SN adalah pengurusan dan pengendalian data yang banyak, pendekatan yang digunakan, kekurangan kakitangan, kos yang tinggi, ruang penyimpanan fail yang besar dan tempoh pelaksanaan penyemakan semula yang lama. Marbeck (1986) pula berpendapat bahawa kebanyakan PBT mengalami kesukaran dalam menyediakan SN yang baru kerana kaedah penyimpanan data dan maklumat pegangan berkadar dilakukan secara manual iaitu dengan menggunakan sistem fail. Pengurusan data secara manual ini menimbulkan pelbagai kesulitan kepada PBT seperti keperluan ruang penyimpanan yang luas, peningkatan kos, kebarangkalian kehilangan maklumat adalah tinggi dan sebagainya (Dzurllkarnian Daud, Buang Alias dan Oliver Valentine Eboy, 2003). Selain itu, tempoh masa yang diambil adalah panjang untuk menjalankan kerja-kerja penyemakan semula data kerana fail-fail lama perlu dibuka kembali bagi mendapatkan maklumat setiap lot harta tanah. Oleh sebab maklumat bagi setiap lot harta tanah disimpan dalam fail yang berasingan, maka kerja-kerja penyemakan data-data tersebut memerlukan tempoh masa yang lama untuk disempurnakan.

Selain itu, kekurangan kakitangan berpengalaman dan berkelayakan di Bahagian / Jabatan Penilaian di kebanyakan PBT turut menyebabkan kesukaran PBT melaksanakan kerja-kerja penilaian semula. J.Lee (1977) menyatakan masalah yang dihadapi oleh PBT dalam melaksanakan kerja-kerja penilaian semula adalah berkaitan kekurangan kakitangan yang berpengalaman. Ahmad Ariffian Bujang dan Hasmah Abu Zarin (2001) pula menyatakan antara sebab PBT menghadapi pelbagai masalah dalam menyediakan SN adalah ketiadaan satu bahagian khusus bagi melaksanakan kerja-kerja penyediaan SN serta menghadapi kekurangan kakitangan

yang berkelelahan. Masalah berkaitan kekurangan kakitangan ini akan menjadi rumit disebabkan pertambahan bilangan pegangan berkadar yang berlaku pada setiap tahun tanpa disokong dengan pertambahan bilangan kakitangan (Norinna Mohamed, 2005).

Sebagai contoh, pertambahan bilangan pegangan berkadar yang berlaku di Majlis Perbandaran Johor Bahru Tengah (MPJBT). MPJBT mengalami pertambahan bilangan harta tanah sebanyak 6,900 unit pada tahun 2005 dan 5,900 unit pada tahun 2006 (Laporan Jabatan Penilaian MPJBT, 2007). Pertambahan bilangan pegangan ini tidak disokong dengan pertambahan bilangan kakitangan yang ada sejak tahun 2004 iaitu seramai 13 orang. Pada tahun 2004 bilangan pegangan yang dikendalikan oleh seorang kakitangan adalah sebanyak 10,900 unit iaitu 1: 10,900. Beban tugas ini bertambah pada tahun 2005 iaitu sebanyak 11,400 unit (1:11,400). Pada tahun 2005, Jabatan Penilaian MPJBT masih lagi mengalami pertambahan beban kerja bagi seorang kakitangan iaitu 11,900 unit (1:11,900). Setiap kakitangan ini mempunyai peranan dalam memantau serta mengemaskinikan maklumat bagi setiap pegangan berkadar yang ada di bawah tanggungjawab mereka.

Selain daripada pengurusan berkaitan kakitangan, keadaan kewangan bagi sesebuah PBT turut menjadi faktor yang penting dalam memastikan penyemakan semula bagi tujuan penyediaan SN dapat dilaksanakan dengan sempurna. Perkara yang perlu dititikberatkan berkaitan kewangan PBT adalah kos yang diperlukan bagi tujuan pelaksanaan penyemakan semula. Dalam usaha untuk melaksanakan penyemakan semula, PBT perlu terlebih dahulu mengkaji kedudukan kewangan mereka. PBT boleh mendapatkan sumber kewangan bagi tujuan ini samada melalui peruntukan PBT sendiri atau pinjaman dari Kerajaan Negeri (Rokiyah Yusof, 1992). Kajian terhadap kedudukan kewangan PBT ini perlu dilakukan terlebih dahulu kerana proses penyemakan semula merupakan satu proses kerja yang akan melibatkan sejumlah perbelanjaan yang besar dan semakin lama tempoh yang diperlukan bagi menyiapkannya maka semakin banyaklah kos yang akan terlibat (Zahari Ab. Rashid, 1991; Mark dan Goldberg, 1988). Selain itu, peningkatan dalam perbelanjaan untuk mengendalikan penyemakan semula ini juga terjadi sekiranya PBT mengambil keputusan untuk menswastakan kerja-kerja penyemakan semula tersebut. Ini kerana PBT perlu menanggung kos kewangan untuk dibayar kepada

firma swasta berdasarkan jumlah pegangan selain kos untuk menyediakan pejabat, penyediaan borang-borang yang diperlukan bagi kerja-kerja penyemakan semula serta kos-kos sampingan lain (Mohd Azuan Othman, 2000).

Seterusnya, perkara yang boleh mempengaruhi keadaan kewangan sesebuah PBT adalah tunggakan kadaran. Kegagalan PBT dalam mengutip semua kadaran yang dikenakan menyebabkan masalah berkaitan tunggakan kadaran ini tidak pernah berakhir. Masalah berkaitan tunggakan kadaran ini turut mempengaruhi PBT dalam usaha untuk mengendalikan kerja-kerja penyemakan semula bagi tujuan penyediaan SN baru. Suraya Omar (2003) menyatakan masalah yang wujud dalam pelaksanaan SN ialah wujudnya tunggakan kadaran yang mana PBT gagal mengutip kadaran yang dikenakan pada setiap penggal iaitu penggal pertama antara bulan Januari hingga Jun dan antara bulan Julai hingga Disember bagi penggal kedua. Bil tuntutan kadaran dikeluarkan pada awal bulan Januari bagi penggal pertama dan hendaklah dijelaskan sehingga akhir bulan Februari. Manakala bagi penggal kedua pula, bil tuntutan kadaran dikeluarkan pada awal bulan Julai dan pemilik pegangan perlulah menjelaskan bayaran kadaran tersebut sehingga akhir bulan Ogos. Kegagalan pemilik pegangan berkadar dalam menjelaskan bil tuntutan kadaran sehingga akhir bulan Februari atau bulan Ogos bagi setiap tahun ini dianggap sebagai satu tunggakan (Seksyen 147 (2), Akta 171). Masalah tunggakan kadaran yang dialami ini akan memberi kesan terhadap keadaan kewangan PBT sekaligus menyebabkan kerja-kerja penyemakan semula tidak dapat dilaksanakan oleh kerana PBT tidak mempunyai sumber kewangan yang mencukupi. Rokiyah Yusof (1992) menyatakan jika tunggakan kadaran ini dibiarkan berterusan, ianya akan mengesani pendapatan serta menjejaskan pelaksanaan pembangunan dan perkhidmatan di dalam kawasan pentadbiran PBT. Tunggakan kadaran yang tinggi yang dialami oleh PBT turut memberi kesan negatif kepada PBN dalam memberi kelulusan terhadap penyemakan semula bagi tujuan penyediaan SN yang baru (Buang Alias, 2001; Mohamad Ismail, 2003; Mahadzir Rahim, 2005). Ini kerana PBN berpendapat jika kadaran yang dikutip bertambah tinggi maka kebarangkalian pemilik atau pemunya harta tanah tidak mahu membayar kadaran juga turut bertambah. Dengan itu, masalah tunggakan kadaran yang dialami oleh PBT ini tidak akan menemui jalan penyelesaiannya dan seterusnya memberi kesan terhadap pendapatan sesebuah PBT itu.

Secara kesimpulannya, perkara-perkara yang perlu dititikberatkan dalam pengurusan untuk melaksanakan penyemakan semula yang sempurna terbahagi kepada tiga iaitu pengurusan data atau maklumat pegangan berkadar, bilangan kakitangan yang terlibat serta keadaan kewangan sesebuah PBT yang merangkumi pengurusan pungutan kadaran. Pengurusan yang baik adalah perlu bagi memastikan kerja-kerja penyemakan semula ini dapat dilaksanakan dengan tepat dan sempurna mengikut tempoh yang telah ditetapkan. Walau bagaimana pun, berdasarkan hasil penyelidikan terdahulu didapati kebanyakan PBT tidak dapat menjalankan penyemakan semula untuk setiap tempoh yang ditetapkan dan seterusnya SN yang digunakan tidak dapat dikemaskinikan. Oleh itu, penyelidikan ini dijalankan bagi mengkaji faktor-faktor yang menyebabkan PBT tidak dapat melaksanakan penyemakan semula setiap lima tahun sekali. Selain itu, penyelidikan ini turut dilaksanakan bagi mengkaji implikasi pelaksanaan penyemakan semula harta tanah terhadap keadaan kewangan sesebuah PBT itu. Penyelidikan ini merupakan satu usaha untuk menganalisis masalah pengurusan penyemakan semula secara empirikal yang lebih menyeluruh lanjutan daripada masalah-masalah penyemakan semula yang telah dinyatakan oleh penulis-penulis terdahulu.

1.3 Tujuan dan Objektif Penyelidikan

Tujuan penyelidikan ini dijalankan adalah untuk mengkaji faktor-faktor yang menyebabkan PBT tidak dapat mengendalikan penyemakan semula harta tanah pada setiap lima tahun sekali. Berdasarkan tujuan tersebut, tiga objektif telah digariskan bagi memenuhi kehendak dan matlamat penyelidikan ini iaitu:

- 1.3.1 Mengkaji aspek pengurusan dalam melaksanakan penyemakan semula di PBT.
- 1.3.2 Mengkaji faktor-faktor yang menyebabkan penyemakan semula sukar dilaksanakan secara berkala di PBT.
- 1.3.3 Mengkaji implikasi pelaksanaan penyemakan semula ke atas kewangan PBT.

1.4 Skop Penyelidikan

Bagi menjalankan penyelidikan berkaitan masalah pengurusan dalam penyemakan semula kadaran, sebanyak 19 PBT terlibat sebagai sampel kajian. Persampelan yang dilakukan adalah secara rawak. Pemilihan PBT adalah mengambil kira asas kadaran yang digunakan iaitu nilai tahunan bagi semua negeri di Malaysia kecuali negeri Johor yang menggunakan nilai tambah sebagai asas nilai kadaran. Selain itu, senarai PBT yang terbabit terdiri daripada kategori yang berbeza iaitu, Dewan Bandaraya, Majlis Bandaraya, Majlis Perbandaran dan Majlis Daerah di mana setiap kategori PBT mempunyai beban tugas dan tanggungjawab yang berbeza. Penyelidikan ini dijalankan dengan hanya melibatkan bidang pengurusan penyemakan semula di PBT serta kesan pelaksanaan penyemakan semula terhadap keadaan kewangan PBT. Penyelidikan ini lebih tertumpu kepada masalah-masalah pengurusan yang dihadapi oleh PBT dalam mengendalikan penyemakan semula harta tanah. Selain itu, penyelidikan ini turut mengambil kira keadaan kewangan PBT kesan daripada penyemakan semula yang dijalankan. Bagi tujuan tersebut hanya pendapatan daripada hasil kadaran sahaja yang diambil kira.

1.5 Kepentingan Penyelidikan

Penyelidikan yang dijalankan ini diharap dapat memberi panduan kepada pihak-pihak tertentu, antaranya adalah:

1.5.1 Pihak Berkuasa Tempatan (PBT)

Bagi melaksanakan penyemakan semula, PBT perlu berhati-hati dan mengambilkira masalah-masalah yang perlu diatasi jika ingin memastikan SN yang disedia akan diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN). Penyelidikan ini dijalankan dengan meneliti masalah-masalah pengurusan yang dihadapi oleh PBT

dalam mengendalikan penyemakan semula harta tanah. Hasil penyelidikan ini amat penting dalam membantu PBT untuk mengenal pasti masalah dalam melaksanakan penyemakan semula dan seterusnya merangka strategi yang bersepadu untuk mengatasi masalah tersebut. Ini akan dapat meningkatkan pendapatan PBT dan seterusnya dapat membantu PBT melaksanakan tanggungjawab kepada pemilik pegangan berkadar dengan lebih baik.

1.5.2 Pengetahuan Ilmiah

Penyelidikan ini diharap dapat menjadi satu sumber rujukan atau panduan kepada pelajar-pelajar atau pihak-pihak tertentu untuk mendalami bidang pencukaian harta tanah di PBT khususnya bidang penyemakan semula harta tanah. Selain itu, penyelidikan ini turut menerangkan perkara-perkara berkaitan penyediaan SN dengan menghuraikan proses-proses kerja yang terlibat secara terperinci.

1.6 Metodologi Penyelidikan

Secara ringkas, metodologi penyelidikan ditunjukkan dalam Rajah 1.1. Pelaksanaan penyelidikan ini terbahagi kepada lima peringkat iaitu:

1.6.1 Perancangan (I)

Pada peringkat pertama, penyelidik menyediakan cadangan penyelidikan dengan menetapkan pernyataan isu utama. Pernyataan masalah di sini adalah mengenai bentuk dan masalah pengurusan yang ada di PBT dalam menguruskan penyemakan semula untuk tempoh setiap lima tahun seperti yang diperuntukkan di

dalam Akta 171. Berdasarkan pernyataan masalah ini, skop penyelidikan ditentukan dan penyelidik menggariskan tiga objektif yang perlu dicapai menerusi kajian literatur, pendedaran borang soal selidik, temu bual dan analisis ke atas data-data yang diperoleh. Objektif bagi penyelidikan ini adalah mengkaji pengurusan dalam melaksanakan penyemakan semula di PBT, mengkaji faktor-faktor yang menyebabkan penyemakan semula sukar dilaksanakan secara berkala di PBT dan mengkaji implikasi pelaksanaan penyemakan semula ke atas kewangan PBT.

1.6.2 Kajian Literatur (II)

Kajian literatur merupakan kajian teoritikal yang menjelaskan tentang takrif, konsep pencukaian, peranan dan kewangan PBT, kadaran, penyemakan semula harta tanah dan isu-isu yang berkaitan penyemakan semula ini. Di peringkat ini, penyelidikan mengenai pencukaian di PBT serta pengurusan penyemakan semula harta tanah dijalankan dengan terperinci berdasarkan kajian-kajian terdahulu yang mempunyai kaitan dengan pernyataan masalah seperti di peringkat pertama. Kajian literatur ini akan dibincangkan dalam dua bab yang berbeza iaitu Bab 3 (Pengurusan Kadaran di PBT) dan Bab 4 (Pengurusan Penyemakan Semula SN di PBT).

Di peringkat ini penyelidik akan mengkaji tentang peranan dan kewangan PBT iaitu peranan PBT dalam menyediakan kemudahan, perkhidmatan dan lain-lain kepada penduduk di dalam kawasannya. Seterusnya, penyelidikan berkaitan kewangan PBT yang mengambil kira sumber-sumber kewangan PBT. Peringkat ini juga menerangkan konsep kadaran secara terperinci. Penyelidik turut membincangkan berkaitan pengurusan penyemakan semula harta tanah di PBT dengan membincangkan masalah-masalah pengurusan yang menyebabkan penyemakan semula tidak dapat dijalankan untuk tempoh setiap lima tahun sekali. Penerangan berkaitan implikasi pelaksanaan penyemakan semula juga akan dilakukan di peringkat ini.

1.6.3 Pengumpulan Data (III)

Data-data yang akan dikumpulkan oleh penyelidik adalah berkaitan dengan kadaran dan penyemakan semula. Pengumpulan data dijalankan dengan menggunakan kaedah kualitatif dan kuantitatif. Sumber data yang dikumpulkan terbahagi kepada dua iaitu:

1.6.3.1 Data Primer

Data primer merupakan data mentah yang diperoleh oleh penyelidik melalui beberapa kaedah. Antaranya adalah kaedah pemerhatian, temu bual dan pengedaran soal selidik.

1.6.3.2 Data Sekunder

Data sekunder pula merupakan data yang dikumpulkan berdasarkan kajian-kajian terdahulu mengenai sebarang penulisan berkaitan pernyataan masalah yang telah ditetapkan. Data-data ini diperoleh daripada sumber-sumber seperti buku, monograf, jurnal, kertas seminar, hasil kajian terdahulu dan lain-lain lagi.

1.6.4 Analisis Data dan Penemuan Penyelidikan (IV)

Data-data yang telah dikumpulkan perlu dikemas kini supaya dapat dirumuskan sejajar dengan objektif penyelidikan ini. Penganalisan yang teliti perlu di dalam mengetahui kesan daripada pernyataan masalah yang telah dinyatakan sebelum ini. Dengan itu proses membuat kesimpulan dan cadangan akan dapat dirangka. Di peringkat ini penyelidik menjangkakan faktor-faktor yang menyebabkan kesukaran dalam menjalankan penyemakan semula dapat dikenal pasti. Seterusnya, penyelidik akan menentukan faktor yang manakah yang menjadi faktor utama yang menghalang kelancaran pelaksanaan kerja-kerja penyemakan semula harta tanah di PBT. Kesan kewangan PBT hasil daripada penyemakan semula juga dapat dilihat setelah analisis ke atas data-data yang diperoleh dilakukan.

1.6.5 Cadangan dan Kesimpulan (V)

Berdasarkan analisis yang telah dijalankan, maka cadangan akan merujuk kepada matlamat penyelidikan ini, iaitu mengkaji faktor-faktor yang menyebabkan PBT tidak dapat mengendalikan penyemakan semula harta tanah pada setiap lima tahun sekali. Selain itu, cadangan juga diberikan bagi membantu kewangan PBT dengan mengambil kira objektif ketiga penyelidikan ini. Cadangan akan dirangka di dalam penyelidikan ini untuk membantu PBT dalam mengatasi masalah penyemakan semula dan ini merupakan hasil rumusan serta kesimpulan bagi penyelidikan yang dijalankan secara keseluruhannya.

1.7 Susun Atur Penulisan

Penulisan bagi penyelidikan ini merangkumi enam bahagian seperti berikut:

1.7.1 Bab 1: Penyemakan Semula Senarai Nilai di Pihak Berkuasa Tempatan (PBT)

Bab 1 menerangkan latar belakang penyelidikan yang merangkumi pengenalan, pernyataan masalah, objektif dan skop penyelidikan. Selain itu, bab ini turut menerangkan kepentingan penyelidikan ini dilaksanakan, metodologi penyelidikan secara ringkas dan susun atur bab bagi tujuan penulisan.

1.7.2 Bab 2: Metodologi Penyelidikan

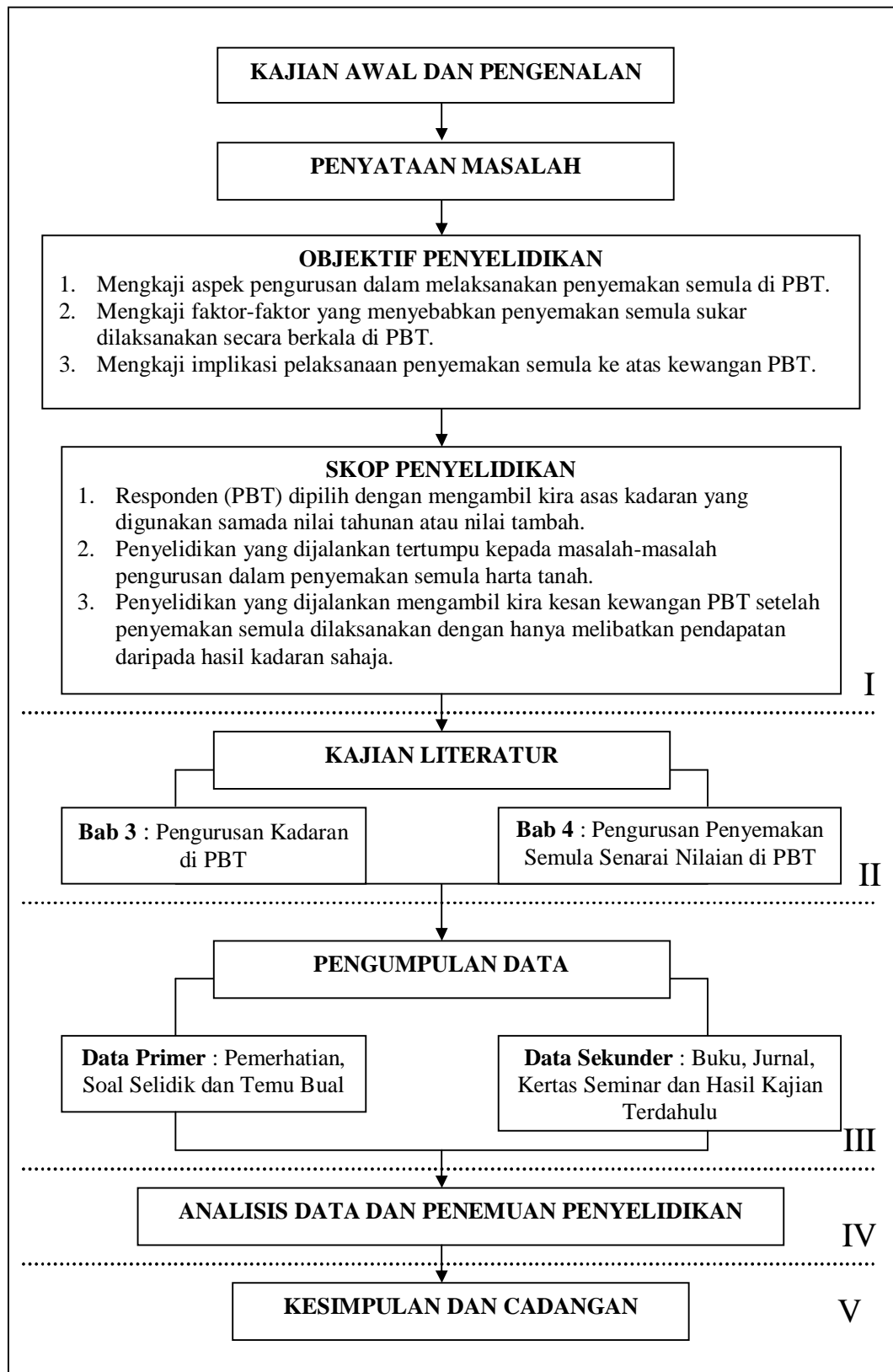
Bab ini menerangkan kaedah yang digunakan dalam pengumpulan dan analisis data. Di dalam bab ini, penerangan bagi kaedah pengumpulan dan analisis data dibincangkan mengikut setiap objektif yang telah ditetapkan.

1.7.3 Bab 3: Pengurusan Kadaran di Pihak Berkuasa Tempatan (PBT)

Bab 3 ini menerangkan tentang pengurusan secara umum, pengurusan pencukaian, konsep pencukaian yang merangkumi definisi, matlamat dan objektif serta prinsip-prinsip pencukaian. Bab ini turut menerangkan berkaitan pencukaian harta tanah di Malaysia, konsep pencukaian harta tanah di PBT yang terdiri daripada definisi kadaran, asas penilaian kadaran, pihak yang dikenakan kadaran, pengecualian kadaran, prinsip dan kaedah penilaian bagi maksud kadaran.

1.7.4 Bab 4: Pengurusan Penyemakan Semula Senarai Nilai di Pihak Berkuasa Tempatan (PBT)

Bab ini pula menerangkan berkaitan PBT, SN dan penyemakan semula. Bermula dengan penerangan berkaitan PBT yang merangkumi definisi, struktur organisasi, ciri-ciri, kategori, peranan dan tugas serta sumber kewangan. Seterusnya berkaitan SN yang terdiri daripada definisi, kepentingan dan proses penyediaan SN. Penerangan berikutnya berkaitan penyemakan semula iaitu definisi, tujuan, langkah dan prosedur, pengurusan pengendalian, implikasi pelaksanaan serta masalah-masalah pengurusan dalam melaksanakan penyemakan semula.



Rajah 1.1: Ringkasan Metodologi Penyelidikan

1.7.5 Bab 5: Analisis dan Hasil Penyelidikan

Bab 5 menjelaskan analisis yang dijalankan ke atas data-data yang diperoleh dari pengumpulan data yang dijalankan. Analisis yang dijalankan adalah mengikut tiga objektif seperti yang ditetapkan di dalam Bab 1. Melalui analisis ini dapat menentukan faktor-faktor yang menyebabkan penyemakan semula tidak dapat dilakukan untuk tempoh setiap lima tahun oleh PBT. Bab ini turut menerangkan hasil yang diperoleh berdasarkan analisis yang telah dijalankan.

1.7.6 Bab 6: Penemuan, Cadangan dan Kesimpulan

Bab terakhir ini menerangkan penemuan-penemuan bagi penyelidikan berdasarkan hasil analisis, cadangan penyelidikan iaitu cadangan bagi mengatasi masalah pengurusan dalam penyemakan semula serta cadangan lanjutan. Seterusnya rumusan dan kesimpulan bagi penyelidikan ini dapat disediakan.

1.8 Kesimpulan

Proses penyemakan semula merupakan proses penting dalam menyediakan SN baru atau mengemaskinikan SN yang sedia ada. SN merupakan satu rekod penting bagi membantu PBT dalam mengenakan kadar bagi sesebuah pegangan di bawah pentadbiran sesebuah PBT. Walau bagaimana pun, pelbagai masalah timbul di PBT dalam menjalankan penyemakan semula ke atas pegangan berkadar yang ada. Oleh itu, penyelidikan ini dijalankan dengan tujuan untuk membantu melancarkan kerja-kerja penyemakan semula harta tanah di PBT dengan menumpukan pada masalah-masalah pengurusan yang dihadapi oleh PBT dalam proses kerja ini. Selain itu, cadangan penyelesaian perlu dilakukan dan seterusnya tindakan ke atas cadangan tersebut perlu dilaksanakan bagi mengatasi masalah yang ada. Keberkesanan PBT dalam mengatasi masalah ini akan memberikan hasil yang lebih tinggi kerana semua pegangan dinilai mengikut kadar yang sesuai dan seimbang. Keadaan ini seterusnya

dapat memberikan pelbagai kemudahan serta kemajuan yang lebih baik kepada penduduk di dalam kawasan pentadbiran PBT itu.

SENARAI RUJUKAN

- Aaker *et al.* (1998). *Marketing Research*. Canada: John Wiley & Sons, Inc.
- Abbott D. (1978). *Ensiklopedia Terma-terma Real Estate*.
- Aedalianawati Hj Embok Cheni (2003). *Perkaitan Antara Perbelanjaan PBT Dengan Kepuasan Perkhidmatan Yang Disediakan. Kes Kajian: Majlis Daerah Pontian (MDP)*. Tesis Sarjana Muda. Universiti Teknologi Malaysia.
- Ahmad Ariffian Bujang dan Hamah Abu Zarin (2001). *Prinsip Penilaian Statut*. Johor Bahru: Universiti Teknologi Malaysia.
- Ahmad Atory Hussain (1991). *Kerajaan Tempatan: Teori dan Peranan di Malaysia*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Ahmad Fuad Saleh (1982). *Sumbangan Kadaran Kepada Kewangan Kerajaan Tempatan. Kes Kajian: Di Kuala Lumpur*. Tesis Sarjana Muda. Universiti Teknologi Malaysia.
- Ahmad Mahdzan Ayob (2005). *Kaedah Penyelidikan Sosioekonomi*. Edisi Ketiga. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Azhar Harun dan Nawī Abdullah (2004). *Metodologi Penyelidikan Ekonomi Dan Sains Sosial*. Kuala Lumpur: Thomson Learning.
- Baldwin G. (1994). Property Management in Hong Kong : An Overview. *Property Management*. Volume 12: page 18-23.
- Barjoyai Bardai (1987). *Pencukaaian, Prinsip dan Amalan di Malaysia*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Bird R. M. dan Slack E. (2002). Land and Property Taxation: A Review. *Property Tax Journal*.
- Buang Alias (2000). *Analysis of Factors That Contribute to the Accumulation of Uncollected Rates in Local Authorities in Malaysia*. Tesis Doktor Falsafah. Universiti Teknologi Malaysia.

- Che Azmi Hassan (2003). *Kajian Terhadap Tahap Pengurusan Perkhidmatan Oleh PBT Dan Hubungkait Dengan Tunggakan Cukai Taksiran. Kes Kajian: Bandar Bukit Beruntung, Majlis Daerah Hulu Selangor*. Tesis Sarjana. Universiti Teknologi Malaysia.
- Chong Yoke Loi (2005). *Aplikasi Sistem Maklumat Geografi (GIS) Dalam Pengurusan Pencukaaian Bagi Pihak Berkuasa Tempatan*. Tesis Sarjana Muda. Universiti Teknologi Malaysia.
- Dass R. (1986). Rating in Malaysia: An Overview. *The Second National Seminar on Rating and Local Government Finance*. Bangi.
- David Widdicombe, David Trustram Eve dan Anthony Anderson (1976). *Ryde on Rating: The Law and Practice*. 13th Edition. London: Butterworth & Co. (Publishers) Ltd., Shaw & Sons Ltd.
- Diane Butler, Penterjemah : Ismail Omar (1991). *Penilaian Gunaan*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Dzurllkarnian Daud dan Oliver Valentine Eboy (2003). *Development of Computer Assisted Mass Appraisal for Rating Purpose. Case Study: Majlis Perbandaran Kuantan (MPK)*. Laporan Penyelidikan. Universiti Teknologi Malaysia.
- Fadilah Mohd Taufek dan Kamsiah Hj. Sirat (1987). *Pengenalan Penilaian Harta Tanah*. Petaling Jaya: Penerbitan Fajar Bakti Sdn. Bhd.
- Fatimah Abdul Wahab (2001). *Punca-punca Tunggakan Cukai Taksiran. Kes Kajian: Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB)*. Tesis Sarjana. Universiti Teknologi Malaysia.
- Haslinawati Hassan (1998). *Proses Penilaian Kadaran Bagi Pegangan Yang Baru Dikeluarkan Sijil Kelayakan Menduduki*. Tesis Sarjana Muda. Universiti Teknologi Malaysia.
- Hazman Shah Abdullah (1992). *Pentadbiran Kewangan Kerajaan Tempatan di Semenanjung Malaysia*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Ian Lambert (1992). Some Modern Principles of Taxation – Adam Smith Revisited. *The Third Annual Convention of the Congress of Political Economists*. Brazil: Rio de Janeiro.
- Ishak Amin (1998). *Penilaian Untuk Maksud Kadaran. Kes Kajian: Stesyen Pencawang Elektrik*. Tesis Sarjana Muda. Universiti Teknologi Malaysia.

- Ismail Omar (1992). *Penilaian Harta Tanah*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Jaafar Ismail (1992). Penswastaan Kerja-kerja Penilaian Semula di Sebuah PBT. *Seminar Kebangsaan Kadaran dan Kerajaan Tempatan*. 24 – 25 Februari 1992. Universiti Teknologi Malaysia Skudai.
- John Charman (1986). *The Administration of Property: A Manual of Effective Practice*. Cambridge, England: ICSA Publishing.
- Jonathan Mark dan Michael A. Goldberg (1988). Multiple Regression Analysis and Mass Assessment: A Review of the Issues. *The Appraisal Journal*. Volume 56: page 89.
- Kamus Dewan (2000). Edisi Ketiga. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Kerajaan Malaysia. *Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974*.
- Kerajaan Malaysia. *Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171)*.
- Kerajaan Malaysia. *Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976*.
- Kerajaan Malaysia. *Akta Setem 1949*.
- Kerajaan Malaysia. *Kanun Tanah Negara 1965*.
- Kementerian Kewangan Malaysia (2003). *Laporan Ekonomi 2002/2003*. Kuala Lumpur: Percetakan Nasional Malaysia Berhad.
- Kreitner R. (1983). *Management*. Boston: Houghton Mifflin Company.
- Lake R. W. (1979). *Real Estate Tax Delinquency – Private Disinvestment & Public Response*. New Jersey: The Center For Urban Policy Research.
- Lee Jordan (1977). Menilai Semula Harta-harta Tanah dalam Penguasa-penguasa Tempatan. *Seminar Kadaran*. 25 – 26 Julai 1977. Kuala Lumpur.
- Leung Yew Kwong (1985). *Property Tax in Singapore*. Singapore: Butterworth and Co (Publishers) Ltd.
- Leung Yew Kwong dan Mani Usilappan (1997). *Property Tax in Singapore and Malaysia*. Edisi Kedua. Singapore: Butterworths.
- Low Kam Thin (1992). Keberkesanan Penggunaan Komputer dalam Kerja-kerja Penilaian dan Penyediaan Senarai Nilai. *Seminar Kebangsaan Kadaran dan Kerajaan Tempatan*. 24 – 25 Februari 1992. Universiti Teknologi Malaysia Skudai.
- Mahadzir Rahim (2005). *Masalah-masalah Dalam Penyemakan Semula Senarai Nilai Bagi PBT. Kes Kajian: Majlis Bandaraya Alor Star (MBAS), Majlis*

Perbandaran Kulim (MPK) dan Majlis Perbandaran Seberang Perai (MPSP). Tesis Sarjana Muda. Universiti Teknologi Malaysia.

- Mani Usilappan (1998). Rating: Current and Future Challenges. *Kursus Kadaran PBT 1998*. Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta.
- McCluskey W. J. (1999). An Empirical Investigation into the Effects of a Change in the Basis of the Ad Valorem Residential Property Tax in Northern Ireland. *Property Management*. Volume 17: page 8-23.
- Md Anuar Sahar (1980). *Kadaran*. Kes Kajian: Kuala Lumpur. Tesis Sarjana Muda. Universiti Teknologi Malaysia.
- Md Zyadi Md Tahir dan Rogayah Mat Zin (1990). *Ekonomi Pencukaian*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Mohamad Shahfinaz Radzali (1992). *Satu Kajian Ke atas Penyediaan Senarai Nilai dan Kaitannya dengan Kecekapan Pencukaian*. Kes Kajian: Majlis Perbandaran Johor Bahru. Tesis Sarjana Muda. Universiti Teknologi Malaysia.
- Mohamad Yazid Mohamed (1991). *Masalah Perlaksanaan Penilaian Semula untuk Kadaran oleh Pihak Berkuasa Tempatan*. Kes Kajian: Majlis Daerah Kulai. Tesis Sarjana Muda. Universiti Teknologi Malaysia.
- Mohd Azuan Othman (2000). *Masalah Penilaian Semula (Penyemakan Semula) PBT Negeri Pahang Darul Makmur*. Kes Kajian: Majlis Daerah Pekan. Tesis Sarjana Muda. Universiti Teknologi Malaysia.
- Mohd Rashdi Adam (1992). *Kepentingan Cukai Taksiran Kepada Pembangunan Kawasan Majlis Perbandaran Kuantan*. Tesis Sarjana Muda. Universiti Teknologi Malaysia.
- Mohd Salim Jasiman (2005). *Satu Tinjauan Ke Atas Sistem Kutipan Hasil Cukai Di Peringkat PBT*. Tesis Sarjana. Universiti Teknologi Malaysia.
- Muhammad Noor Khairuddin Seman (2005). *Pengurusan Pencukaian di PBT*. Kes Kajian: MBBB, MPJBT dan MPKu. Tesis Sarjana Muda. Universiti Teknologi Malaysia.
- Murphy *et al.* (1999). *Concepts in Federal Taxation*. Ohio: South-Western College Publishing.
- Mustafa Omar (2004). *Penggunaan Teknik Analisis Regresi Berganda (MRA) Dalam Penilaian Massa Untuk Tujuan Percukaian*. Tesis Sarjana. Universiti Teknologi Malaysia.

- Nick French (2004). The Valuation of Specialised Property: A Review of Valuation Methods. *Property Investment and Finance*. Volume 22: page 533-541.
- Norinna Mohamed (2005). *Kajian Kesesuaian Penggunaan Sistem "CAMA-Computer Assisted Mass Appraisal" bagi PBT*. Tesis Sarjana Muda. Universiti Teknologi Malaysia.
- Norris M. W. (1980). *Local Government in Peninsular Malaysia*. England: Gower Publishing Company Limited.
- Peddle F. (1989). *Philosophies of Taxation in Contemporary Society*. Ottawa.
- Phang Siew Nooi (1997). *Financing Local Government in Malaysia*. Kuala Lumpur: University of Malaya Press.
- Phang Siew Nooi (1989). *Sistem Kerajaan Tempatan di Malaysia*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Phang Siew Nooi (1990). Isu dan Masalah dalam Pengurusan Kerajaan Tempatan – Meningkatkan Prestasi Kerajaan Tempatan. *Seminar Produktiviti dan Mutu Pihak Berkuasa Tempatan*. 22 – 23 September 1990. Petaling Jaya.
- Phuah Tick Lai (1993). Prinsip-prinsip Penilaian dan Kadaran-Keputusan Mahkamah Malaysia Bahagian I. *MISM*.
- Phuah Tick Lai (1993). Prinsip-prinsip Penilaian dan Kadaran-Keputusan Mahkamah Malaysia Bahagian II. *MISM*.
- Pihak Berkuasa Tempatan (Jun, 2007) - Maklumat Am. <http://www.kpkt.gov/jkt>
- Plimmer F., McCluskey W. J. dan Owen Connellan (1998). Reform of UK Local Government Domestic Property Taxes. *Property Management*. Volume 17: page 336-352.
- Raja Aris Raja Hussain (1987). *Prinsip-prinsip Dan Praktis Penilaian Harta Tanah*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa Dan Pustaka.
- Reaves C. C. (1992). *Quantitative Research For The Behavioral Sciences*. Canada: John Wiley & Sons, Inc.
- Roger Emeny dan Hector M Wilks (1984). *Principles and Practice of Rating Valuation*. 4th Edition. London: The Estate Gazette Ltd.
- Rokiyah Yusof (1992). *Penyediaan Dan Pelaksanaan Senarai Nilai Serta Kadar. Kes Kajian: Majlis Perbandaran Johor Bahru Tengah (MPJBT)*. Tesis Sarjana Muda. Universiti Teknologi Malaysia.
- Sady E. J (1962). *Improvement of Local Government and Administration for 1962 Development Purposes*.

- Salleh Buang (1993). *Undang-undang Tanah di Malaysia*. Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur.
- Smith K. R. (1990). *Valuation For Rating*. The College of Estate Management: Centre For Advanced Land Use Studies.
- Sommerfield *et al.* (1982). *An Introduction to Taxation*. New York: Harcourt Brace Jovonovich.
- Sondang P. Siagian (1981). *Falsafah Pentadbiran dan Pengurusan*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Suraya Omar (2003). *Kajian Ke atas Masalah-masalah Penghantaran Bil Tuntutan Cukai Taksiran Dalam Pelaksanaan Senarai Nilai*. Kes Kajian: Majlis Bandaraya Johor Bahru. Tesis Sarjana Muda. Universiti Teknologi Malaysia.
- Walton T. (2003). Adam Smith on Taxes. *Budget and Tax News*. The Heartland Institute.
- Wan Azmi Ramli (1990). *Pengurusan Masa Kini*. Edisi Ketiga. Kuala Lumpur: Utusan Publication and Distribution Sdn Bhd.
- Zahari Ab Rashid (1991). *Memahami Kerajaan Tempatan di Malaysia*. Selangor: Penerbitan Fajar Bakti Sdn Bhd.
- Zulkiefly Nasir (1985). *Prosidur Penilaian Semula Harta Bagi Maksud Kadaran*. Kes Kajian: Majlis Perbandaran Seremban. Tesis Sarjana Muda. Universiti Teknologi Malaysia.