

PERAMPASAN TANAH DISEBABKAN OLEH TUNGGAKAN CUKAI

NORRIZAM BIN MUHAMAD

Laporan projek ini dikemukakan
sebagai memenuhi sebahagian daripada syarat
penganugerahan Ijazah Sarjana Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah)

Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah
Universiti Teknologi Malaysia

JUN 2016

*Ditujukan khas kepada Emak tersayang, Rogayah Binti Hassan, Isteri
tercinta, Siti Noor Hajar Binti Mohamad Shid serta anak-anak yang
amat dikasihi, Nur Irdina Batrisyia, Muhammad Imran Naqiuddin
dan Nur Insyirah Humaira,*

*Terima kasih di atas segala jasa, nasihat, semangat dan pengorbanan
yang dicurahkan tanpa henti*

*Buat teman dan sahabat seperjuangan yang dikasihi
Terima kasih di atas segala sokongan, galakan dan bantuan yang
selalu diberikan tanpa mengira masa dan ketika*

*Terima kasih atas segalanya,
Hanya Allah sahaja yang dapat membalas segala jasa kalian*

PENGHARGAAN

Alhamdulillah, setinggi-tinggi kesyukuran dipanjatkan ke hadrat Allah s.w.t di atas segala limpah dan kurnia, kasih dan sayang serta dengan izin-Nya, penulisan ini telah berjaya disiapkan.

Penulis ingin merakamkan setinggi-tinggi penghargaan dan ucapan ribuan terima kasih kepada penyelia tesis, Dr. Fauziah binti Raji di atas segala panduan, bimbingan, nasihat, dorongan, bantuan dan komitmen yang diberikan sepanjang tempoh penyelidikan tesis ini.

Penulis juga ingin merakamkan ucapan terima kasih kepada pihak Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Johor dan Bahagian Pengurusan Sumber Manusia yang bekerja keras dari awal sehingga tamat program Sarjana Eksekutif ini. Tidak dilupakan juga Pejabat Tanah dan Galian Johor, Pejabat Tanah Johor Bahru dan Pejabat Tanah Mersing di atas kerjasama yang diberikan. Selain itu, ucapan terima kasih juga ditujukan kepada semua responden yang terlibat dalam kajian penyelidikan ini. Segala kerjasama dan komitmen yang diberikan amatlah dihargai.

Ucapan terima kasih ini juga penulis tujukan kepada semua pihak di atas segala bantuan yang di beri untuk menjayakan kajian ini termasuk pensyarah-pensyarah, keluarga, sahabat handai dan teman seperjuangan. Terima kasih di atas segala bantuan, sokongan dan semangat yang dihulurkan.

Akhir sekali, penghargaan dan terima kasih ditujukan kepada semua yang terlibat secara langsung ataupun tidak langsung memberikan bantuan dan kerjasama sepanjang usaha menjayakan dan menyempurnakan projek penyelidikan ini.

Sekian, Terima Kasih.

ABSTRAK

Kegagalan membayar cukai tanah boleh menyebabkan tindakan perampasan dibuat berdasarkan peruntukan seksyen 100 Kanun Tanah Negara 1965. Prosedur rampasan tertakluk dibawah seksyen 131 dan 132 KTN 1965, namun walaupun prosedur perampasan jelas dinyatakan tetapi tindakan penguatkuasaan tidak dilakukan dengan sewajarnya oleh pentadbir tanah. Persoalannya mengapa tindakan tersebut tidak dijalankan sedangkan ia boleh membawa banyak manfaat kepada peningkatan hasil kerajaan negeri. Oleh itu kajian perlu dijalankan untuk mengenalpasti punca-punca yang menyebabkan tindakan penguatkuasaan tidak dilaksanakan dan apakah cara-cara yang sesuai untuk mengatasinya. Skop bagi kajian ini tertumpu kepada masalah kegagalan tindakan penguatkuasaan kerana tunggakan cukai tanah di Pejabat Tanah Johor Bahru. Responden yang ditemubual dalam kajian ini adalah mereka yang terlibat secara langsung dalam urusan kutipan cukai dan perampasan. Hasil temubual dianalisis secara kualitatif. Hasil kajian mendapati antara punca yang menyebabkan tindakan perampasan tidak dapat dijalankan ialah ketidakpatuhan terhadap prosedur perampasan yang menyebabkan tindakan yang dibuat tidak sah, kesilapan data dalam hakmilik, kecuaiian terhadap pemantauan notis 6A yang dikeluarkan dan campurtangan pihak ketiga. Oleh itu, kajian ini juga mencadangkan supaya prosedur perampasan sedia ada ditambahbaik bagi mempercepatkan dan memperkasakan tindakan penguatkuasaan.

ABSTRACT

Failure to pay the quit rent can lead to forfeiture actions made under the provisions of Section 100 National Land Code 1965. The forfeiture procedures are subject under section 131 and 132 NLC but eventhough forfeiture procedures are clearly stated, no subsequent action were taken by the land administrator. The question is why the action is not carried out while it can bring benefits to the increase of state revenue. Therefore research should be conducted to identify the causes that lead to unimplemented enforcement action and whether there is an appropriate ways to address them. The scope of this study focused on the problem of failure of enforcement action for quit rent arrears at the Land Office, Johor Bahru. Respondents were interviewed in this study are those who are directly involved in the field of the quit rent collection and forfeiture. The results were analyzed by qualitative interviews. Among the result of the study are the forfeiture action can not be carried out because of the non-compliance in procedures which led to illegitimate forfeiture actions, dispute of data in the title, negligence in monitoring against 6A notice issued and intervention of a third party. Therefore, this study also suggested the improvement of the existing procedure of forfeiture to improve the efficiency and strengthen the enforcement action.

KANDUNGAN

BAB	PERKARA	MUKASURAT
	JUDUL TESIS	i
	PENGAKUAN	ii
	DEDIKASI	iii
	PENGHARGAAN	iv
	ABSTRAK	v
	ABSTRACT	vi
	KANDUNGAN	vii
	SENARAI JADUAL	xi
	SENARAI RAJAH	xiii
	SENARAI SINGKATAN	xiv
	SENARAI LAMPIRAN	xv
1	PENDAHULUAN	
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Penyataan Masalah	3
	1.3 Matlamat Kajian	6
	1.4 Objektif Kajian	6
	1.5 Skop Kajian	7
	1.6 Kepentingan Kajian	9
	1.6.1 Kerajaan Negeri Johor	9
	1.6.2 Pentadbiran Tanah Negeri dan Daerah	10
	1.6.3 Pengkaji dan Penyelidik	10

1.7	Susunatur Bab	10
1.8	Kesimpulan	11
2	TUNGGAKAN CUKAI TANAH DAN PERAMPASAN TANAH	
2.1	Pengenalan	13
2.2	Sistem Pentadbiran Tanah di Malaysia	13
2.3	Kuasa Pihak Berkuasa Negeri	15
2.4	Definisi Cukai	16
	2.3.1 Definisi Cukai Tanah	17
	2.3.2 Perhitungan Sewa (Cukai)	17
	2.3.3 Tunggakan Cukai	18
	2.3.4 Punca-Punca Tunggakan Cukai	20
2.5	Tindakan Apabila Cukai Tertunggak	22
	2.5.1 Notis 6A	22
	2.5.1.1 Kaedah Penyampaian Notis 6A	23
	2.5.2 Perampasan Tanah	25
	2.5.2.1 Kesan Perampasan Tanah	26
	2.5.2.2 Masalah Perampasan Tanah	27
2.6	Kesimpulan	28
3	METODOLOGI KAJIAN	
3.1	Pengenalan	30
3.2	Kajian Lepas	31
3.3	Reka Bentuk Kajian	32
	3.3.1 Kajian Kuantitatif	33
	3.3.2 Kajian Kualitatif	33
3.4	Carta Aliran Kajian	36
3.5	Pengumpulan Data	37
	3.5.1 Pengumpulan Data Primer	37
	3.5.2 Borang Temubual	38
	3.5.3 Pengumpulan Data Sekunder	39
3.6	Populasi dan Sampel Kajian	39

	3.6.1	Sampel Bertujuan	41
	3.6.2	Pemilihan Sampel Kajian	41
	3.7	Analisis Data	43
	3.8	Rumusan	43
4		KAWASAN KAJIAN	
	4.1	Pengenalan	43
	4.2	Pejabat Tanah Johor Bahru	44
	4.2.1	Objektif Pejabat Tanah Johor Bahru	45
	4.3	Bahagian Hasil, Pejabat Tanah Johor Bahru	46
	4.3.1	Fungsi Bahagian Hasil	47
	4.4	Prosedur Perampasan Tanah	51
	4.5	Punca Perampasan Tidak Dilaksanakan	54
	4.5.1	Tiada Pemahaman Yang Jelas	56
	4.5.2	Kesilapan Dalam Merekod Data	56
	4.5.3	Tidak Mematuhi Prosedur	57
	4.5.4	Campurtangan Politik	57
	4.5.5	Status Tanah	57
	4.5.6	Kemanusiaan	58
	4.6	Kesimpulan	58
5		ANALISIS KAJIAN	
	5.1	Pendahuluan	59
	5.2	Analisis Kajian	59
	5.3	Latar Belakang Responden	60
	5.4	Kesan Tunggakan Cukai Tanah	64
	5.5	Analisis Punca Tindakan Perampasan Tidak Dapat Dilaksanakan di PTJB	64
	5.6	Analisis Penambahbaikan	67
	5.6.1	Pengeluaran Notis 6A	69
	5.6.2	Pematuhan Prosedur Perampasan Tanah	72
	5.6.3	Penambahbaikan Prosedur Perampasan Tanah	73
	5.7	Kesimpulan	76

6	KESIMPULAN DAN CADANGAN	
6.1	Pengenalan	78
6.2	Penemuan Kajian	78
6.2.1	Pencapaian Objektif Pertama	79
6.2.2	Pencapaian Objektif Kedua	79
6.3	Limitasi Kajian	80
6.4	Cadangan Penambahbaikan	80
6.4.1	Cadangan Bagi Mengatasi Punca Yang Menghalang Tindakan Perampasan Dilaksanakan	81
6.4.2	Cadangan Penyelarasan Tempoh Tunggakan Sebelum Notis 6A Dikeluarkan	83
6.4.3	Cadangan Mengemaskini dan Menambah-Baik Proses Perampasan Tanah	87
6.5	Cadangan Bagi Kajian Lanjutan	88
6.6	Penutup	89
	RUJUKAN	90
	LAMPIRAN A	92

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	MUKASURAT
1.1	Anggaran Hasil Tanah Bagi Tahun 2005-2015	2
1.2	Kaedah Kiraan Tunggakan Cukai Tanah	3
1.3	Perbandingan Kutipan Cukai Tanah Bagi Daerah- Daerah di Negeri Johor	4
1.4	Perbandingan Jumlah Tunggakan Cukai Bagi Pejabat- Pejabat Tanah Daerah	4
2.1	Cara Kiraan Bermulanya Tunggakan Cukai Tanah	20
3.1	Perbezaan Kajian Kuantitatif dan Kualitatif	34
3.2	Senarai Responden Kajian	41
4.1	Perbandingan Kutipan Cukai Tanah Daerah-Daerah Dalam Negeri Johor	48
4.2	Perbandingan Tunggakan Cukai Tanah Mengikut Daerah	49
4.3	Statistik Kutipan Tunggakan Cukai Tanah PTJB	50

4.4	Statistik Pengeluaran Notis 6A dan 8A Tahun 2013-2015	50
5.1	Pecahan Soalan Temubual	60
5.2	Senarai Responden Mengikut Jawatan dan Jabatan	61
5.3	Masalah Dalam Perampasan tanah	67
5.4	Menangani Masalah Tunggakan Cukai	68
5.5	Maklumbalas Tindakan Apabila Notis 6A Tidak Dapat Disampaikan	72
5.6	Ringkasan Isu kajian	74
6.1	Cadangan Penambahbaikan Bagi Mengatasi Masalah Yang Menghalang Tindakan Penguatkuasaan	81
6.2	Cadangan Penyelarasan Tempoh Tunggakan Bagi Pengeluaran Notis 6A	84

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	MUKASURAT
3.1	Carta Aliran Kerja	36
4.1	Pecahan Mukim Dalam Daerah Johor Bahru	44
4.2	Organisasi Bahagian Hasil PTJB	46
4.3	Tatacara Perampasan Tanah Disebabkan Oleh Tunggakan Cukai Carta	51
4.4	Punca Yang Disebabkan Oleh Faktor Dalaman Dan Faktor Luaran	55
4.5	Kesilapan Data Dalam Hakmilik	56
5.1	Bilangan Responden Mengikut Kategori Umur	62
5.2	Bilangan Responden Mengikut Tahap Pendidikan	63
5.3	Bilangan Responden Mengikut Pengalaman Kerja	63
5.4	Pengeluaran Notis 6A Mengikut Kategori Tempoh Usia Tunggakan	70
5.5	Tempoh Sah Notis 6A	71

SENARAI SINGKATAN

KTN	-	Kanun Tanah Negara
PBT	-	Pengambilan Balik Tanah
PBN	-	Pihak Berkuasa Negeri
PTDJB	-	Pejabat Tanah Daerah Johor Bahru
PTDMG	-	Pejabat Tanah Daerah Mersing
PTG	-	Pejabat Pengarah Tanah dan Galian
SHTJ	-	Sistem Hasil Tanah Johor
SPTB	-	Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer

SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN	TAJUK	MUKASURAT
A	Borang Soalan Temubual	92

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Cukai tanah ialah bayaran yang dikenakan kepada pemilik tanah yang berdaftar dalam amaun tertentu setiap tahun kepada Kerajaan Negeri sebagai balasan kepada tanah yang dikurniakan mengikut Kanun Tanah Negara 1965 (Ismail, 2014).

Isu tunggakan cukai tanah merupakan satu isu yang telah lama berlarutan melibatkan kehilangan hasil sehingga jutaan ringgit. Laporan daripada Agenda Daily bertarikh 29 Januari 2015 menyatakan bahawa kerajaan Negeri Perak kehilangan hasil sebanyak RM 102 juta ringgit apabila sebanyak 220,750 pemilik tanah enggan menjelskan bayaran cukai tanah.

Menurut ststistik yang dikeluarkan oleh Unit Hasil dan Teknologi Maklumat, Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Negeri Johor, jumlah anggaran hasil tanah bagi tahun 2005 hingga 2015 adalah sebagaimana berikut:

Jadual 1.1: Anggaran Hasil Tanah Bagi Tahun 2005 - 2015

TAHUN	CUKAI SEMASA (RM)	TUNGGAKAN CUKAI (RM)	TUNGGAKAN DENDA (RM)	JUMLAH
31 DIS 2005	21,719,075.30	38,909,981.70	12,125,811.40	72,754,868.40
31 DIS 2006	54,828,203.17	57,885,767.00	22,542,794.00	135,256,764.17
31 DIS 2007	42,156,675.79	55,172,202.90	19,465,775.80	116,794,654.49
31 DIS 2008	89,255,603.48	59,816,686.60	29,814,458.00	178,886,748.08
31 DIS 2009	43,321,682.94	67,470,828.00	22,158,502.19	132,951,013.13
31 DIS 2010	46,240,919.42	84,316,150.00	26,111,413.90	156,668,483.32
31 DIS 2011	46,198,028.63	63,458,387.90	21,931,283.30	131,587,699.83
31 DIS 2012	24,371,993.40	42,568,551.00	13,388,108.90	80,328,653.30
31 DIS 2013	53,402,078.38	65,210,197.00	23,722,455.10	142,334,730.48
31 DIS 2014	36,934,372.00	53,606,676.00	18,279,795.00	108,820,843.00
1 JAN 2015	347,170,247.00	90,528,876.00	18,186,602.00	455,885,725.00
31 JAN 2015	295,760,085.00	88,332,278.00	17,626,835.00	401,719,198.00

Sumber: Unit Hasil dan Teknologi Maklumat, PTG Johor (2015).

Berdasarkan Jadual 1.1 di atas, dapat dilihat bahawa jumlah anggaran kutipan hasil cukai semasa daripada tahun 2005 sehingga 2014 adalah lebih rendah daripada jumlah anggaran tunggakan cukai dan tunggakan denda. Hanya pada tahun 2015 jumlah anggaran kutipan cukai semasa dilihat meningkat iaitu sebanyak RM295,760,085.00 berbanding anggaran tunggakan cukai sebanyak RM88,332,278.00 dan anggaran denda tunggakan sebanyak RM17,626,835.00 dengan anggaran hasil keseluruhan bagi tahun tersebut sebanyak RM401,719,198.00.

Merujuk kepada jadual di atas juga, cukai semasa adalah anggaran cukai yang sepatutnya dikutip oleh kerajaan pada tahun-tahun tertentu manakala tunggakan cukai

ialah amaun cukai yang tidak dibayar pada tahun sebelumnya yang sepatutnya dikutip. Denda tunggakan merujuk kepada jumlah denda yang dikenakan atas tunggakan cukai yang tidak dibayar. Bagi negeri Johor, denda yang dikenakan ialah sebanyak 20% daripada jumlah tunggakan cukai. Contoh kiraan adalah sebagaimana Jadual 1.2 berikut:

Jadual 1.2: Kaedah Kiraan Tunggakan Cukai Tanah

Tahun	Cukai Semasa (RM)	Tunggakan (RM)	Denda Tunggakan (20% nilai tunggakan + tunggakan terdahulu) (RM)	Jumlah Perlu Dibayar (RM)
2010	100.00	-	-	100.00
2011	100.00	100.00	20.00	220.00
2012	100.00	200.00	40.00 + 20.00	360.00
2013	100.00	300.00	60.00 + 60.00	420.00
2014	100.00	400.00	80.00 + 120.00	600.00

Sumber: Olahan Penulis (2016)

1.2 Penyataan Masalah

Tunggakan kutipan cukai tanah diberi perhatian yang amat tinggi oleh Kerajaan Negeri kerana cukai tanah merupakan hasil utama yang kekal berterusan dan akan terus meningkat jika dibandingkan dengan cukai-cukai yang lain. Kebergantungan hasil kerajaan terhadap cukai memang tidak dapat dinafikan. Ini kerana hasil yang diperolehi daripada cukai itulah yang digunakan bagi tujuan perbelanjaan pengurusan dan pembangunan negeri. Jadual 1.3 menunjukkan perbandingan kutipan cukai mengikut daerah di negeri Johor manakala jadual 1.4 menunjukkan jumlah tunggakan cukai di negeri Johor.

Jadual 1.3. Perbandingan Kutipan Cukai Tanah Bagi Daerah-Daerah Di Negeri Johor.

BIL	PEJ TANAH DAERAH	CUKAI TANAH SEMASA		PERATUS (%)	CUKAI TANAH SEMASA		PERATUS (%)	CUKAI TANAH SEMASA		PERATUS (%)
		ANGGARAN (RM)	KUTIPAN 2013 (RM)		ANGGARAN (RM)	KUTIPAN 2014 (RM)		ANGGARAN (RM)	KUTIPAN 2015 (31.7.2015) (RM)	
1	JOHOR BAHRU	135,086,495	119,162,357	88.2	143,342,133	131,652,696	91.8	267,901,009	137,615,785	51.4
2	KULAIJAYA	22,011,020	19,062,514	86.6	24,679,321	21,212,718	86.0	26,261,968	22,050,301	84.0
3	MUAR	10,684,705	9,808,292	91.8	11,784,769	11,129,893	94.4	12,378,881	10,966,271	88.6
4	LEDANG	7,434,376	6,451,288	86.8	7,156,645	6,538,544	91.4	7,260,036	6,397,725	88.1
5	BATU PAHAT	18,500,812	16,376,398	88.5	18,961,316	17,451,837	92.0	19,837,587	16,454,869	82.9
6	RENGIT	943,061	865,712	91.8	946,463	869,531	91.9	962,002	832,387	86.5
7	SEGAMAT	11,961,419	10,810,793	90.4	12,401,672	11,507,992	92.8	12,674,356	11,589,508	91.4
8	LABIS	4,779,585	4,647,299	97.2	4,764,730	4,656,188	97.7	4,782,470	4,598,777	96.2
9	KLUANG	26,071,253	24,194,972	92.8	26,902,827	23,813,206	88.5	26,737,834	23,719,848	88.7
10	PONTIAN	9,260,013	8,570,806	92.6	9,279,050	8,734,103	94.1	9,685,045	8,597,521	88.8
11	KOTA TINGGI	14,975,642	13,492,710	90.1	15,625,707	13,834,920	88.5	15,604,495	13,287,815	85.2
12	PENGERANG	16,873,949	16,158,655	95.8	16,958,086	7,328,849	43.2	17,435,391	16,424,066	94.2
13	MERSING	5,037,475	4,779,171	94.9	4,887,959	4,564,213	93.4	5,665,048	4,558,546	80.5
JUMLAH BESAR		283,619,805	254,380,967	89.7	297,690,678	263,294,690	88.4	427,186,122	277,093,418	64.9

Sumber: Sistem SHTJ Laporan Borang PTG-L 10

Jadual 1.4: Perbandingan Jumlah Tunggakan Cukai Bagi Pejabat-Pejabat Tanah Daerah.

Bil.	Pejabat Tanah Daerah	Tahun		Perubahan	
		2013 (RM Juta)	2014 (RM Juta)	(RM Juta)	(%)
1.	Johor Bahru	45.53	43.38	-2.15	-4.72
2.	Kulaijaya	9.59	10.37	0.78	8.13
3.	Pengerang	1.52	9.85	8.33	548.03
4.	Kluang	6.84	8.06	1.22	17.83
5.	Batu Pahat	6.27	6.10	-0.17	-2.71
6.	Kota Tinggi	4.14	3.21	-0.93	-22.46
7.	Muar	2.28	2.30	0.02	0.88
8.	Pontian	2.45	2.14	-0.31	-12.65
9.	Ledang	1.79	1.94	0.15	8.38

10.	Segamat	3.65	1.76	-1.89	-51.78
11.	Mersing	0.50	0.65	0.15	30.00
12.	Labis	0.38	0.39	0.01	2.63
13.	Rengit	0.19	0.20	0.01	5.26
14.	Kulai	0.33	0.12	-0.21	-63.64
15.	Tangkak	0.02	0.01	-0.01	-50.00
Jumlah		85.48	90.48	5.00	5.8

Sumber: Sistem SHTJ Laporan Borang PTG-L 10 (2015)

Dalam usaha untuk meningkatkan kutipan tunggakan cukai tanah, pihak kerajaan perlu bertindak tegas terhadap pemilik-pemilik tanah yang ingkar iaitu mereka yang dengan sengaja tidak mahu membayar cukai atau mereka yang cuai dan lalai iaitu tidak mengambil tahu atau tidak kisah berkenaan perlunya cukai dijelaskan.

Di Kelantan, Pengarah Tanah dan Galian Negeri Kelantan telah mengeluarkan satu arahan Rampasan Tanah Kerana Gagal Membayar Hasil melalui Arahan Pengarah Tanah dan Galian, Kelantan Bil 3/1988. Arahan tersebut dikeluarkan bagi menasihatkan Pentadbir-Pentadbir Tanah tentang tindakan-tindakan yang perlu diambil sebelum sesuatu tanah itu diperintah untuk dirampas di bawah Seksyen 100 Kanun Tanah Negara kerana tidak membayar hasil tanah. Arahan tersebut juga bertujuan mengingatkan supaya segala prosedur bagi tujuan perampasan dipatuhi sepenuhnya bagi memastikan tiada masalah berbangkit dikemudian hari.

Di dalam persidangan Dewan Negeri pada 10 September 2015, Y.B Encik Jimmy Pua Wee Tse dalam Soalan-Soalan Bertulis Bagi Mesyuarat Kedua Penggal Persidangan Ketiga Dewan Negeri Johor yang ke-13 telah memperkatakan tentang isu berkaitan tunggakan cukai tanah yang telah menjadi viral di laman sosial melibatkan

sebuah bangunan pertubuhan yang berjumlah RM252,756.00 yang tidak dijelaskan selama lebih 9 tahun. Persoalan utama yang dibangkitkan oleh beliau ialah apakah tindakan yang diambil oleh kerajaan terhadap pemilik tanah tersebut dan mengapa setelah sekian lama kerajaan kehilangan hasil tetapi tindakan perampasan tidak dilakukan.

Di samping itu, permasalahan utama yang dihadapi oleh pentadbiran tanah ketika melaksanakan proses perampasan dikaji melalui pengenalpastian permasalahan asas yang sering dihadapi oleh pentadbiran tanah terlebih dahulu dan pandangan responden di ambil kira untuk menentukan darjah keutamaan.

1.3 Matlamat Kajian

Matlamat kajian adalah untuk mencari kaedah terbaik bagimemperkasa dan mempertingkatkan kecekapan pentadbiran tanah dalam melaksanakan tindakan penguatkuasaan.

1.4 Objektif Kajian

Untuk mencapai matlamat yang telah dinyatakan, beberapa objektif telah ditetapkan iaitu:

1. Mengkaji punca-punca yang menyebabkan tindakan perampasan tanah tidak dilaksanakan.
2. Penambahbaikan ke atas prosedur perampasan tanah sedia ada.

1.5 Skop Kajian

Isu berkaitan tunggakan cukai tanah di Malaysia telah dikaji oleh beberapa orang pengkaji tempatan dalam pelbagai skop bagi menilai isu pokok yang dibangkitkan. Antaranya Lugiman (2007), Noh (2008) dan Al Fahmey (2010). Dalam ketiga-tiga kajian yang dijalankan, isu penguatkuasaan tidak dibincangkan dengan mendalam walaupun ada dinyatakan salah satu punca tunggakan cukai ialah kelemahan tindakan penguatkuasaan.

Lugiman (2007) memberi tumpuan kepada tunggakan cukai tanah untuk katagori bangunan sahaja bagi kawasan Daerah Melaka Tengah. Dalam kajian yang beliau jalankan, beliau mendapati antara penyebab utama tunggakan cukai bagi kategori bangunan ialah bil yang dihantar oleh PTDMT tidak sampai kepada pemilik tanah, pemilik tanah tidak memegang dokumen hakmilik kerana dicagarkan kepada bank, pemilik tanah lebih seorang, tanah diserahkan kepada pemaju untuk dibangunkan dan hakmilik tidak dibatalkan setelah terlibat dengan Pengambilan Balik Tanah.

Noh (2008) pula mengkaji sejauh mana kadar cukai tanah yang dikenakan kepada pemilik tanah bertepatan dengan konsep cukai yang mampu dibayar oleh pemilik tanah. Hasil daripada kajian beliau mendapati, 50% pemilik tanah tidak berkemampuan untuk membayar cukai kerana tanah tidak ekonomik, tidak diusahakan, berpendapatan rendah dan tiada pemuafakatan antara waris untuk menjelaskan cukai tanah.

Al Fahmey (2010) membuat kajian berdasarkan teori struktur yang diperkenalkan oleh Anthony Giddens pada tahun 1984. Mengikut teori tersebut,

terdapat kaitan antara struktur organisasi terhadap pendekatan agensi dalam isu tunggakan cukai tanah. Antara punca-punca yang dikenalpasti ialah kelemahan agensi dari segi kualiti sumber manusia, kepimpinan, system teknologi maklumat dan sumber kewangan.

Gambaran tersebut boleh dirujuk dalam rajah 1.1. Situasi ini boleh menggambarkan berkemungkinan terdapat isu-isu dan permasalahan dalaman ataupun luaran yang perlu diberi perhatian dan memerlukan kepada kajian untuk dibuat.

Oleh yang demikian, bagi mencapai objektif yang ditetapkan, kajian ini akan memberi tumpuan kepada isu penguatkuasaan tindakan perampasan tanah yang dilaksanakan oleh pentadbiran tanah negeri Johor. Secara amnya, kajian ini akan meneliti peruntukan perundangan dan prosedur berkaitan yang ditetapkan dalam Kanun Tanah Negara.

Seterusnya kajian terhadap tahap pematuhan pentadbiran tanah terhadap prosedur yang telah ditetapkan melalui kaedah temubual dan maklum balas menggunakan borang temu bual yang diedarkan kepada kakitangan pentadbiran tanah serta orang awam.

Responden yang terpilih dalam skop kajian ini adalah Pentadbir Tanah, Pejabat Tanah Johor Bahru (PTDJB), Ketua Penolong Pengarah Tanah dan Galian Negeri Johor (Unit Hasil dan Teknologi Maklumat), Pegawai Teknologi Maklumat Pejabat Tanah dan Galian Johor, Penolong Pegawai Kewangan (Unit Hasil Negeri) Perbendaharaan Negeri Johor, kakitangan Unit Hasil PTDJB dan orang awam.

Kawasan kajian yang dipilih dalam kajian ini adalah Pejabat Tanah Johor Bahru. Pejabat tersebut dipilih kerana memiliki jumlah hakmilik paling banyak dengan

hasil tertinggi berjumlah RM119,162,357.00 pada tahun 2013, RM131,652,696.00 pada tahun 2014 dan RM137,685,715.00 pada tahun 2015 dan tunggakan cukai yang tinggi sebanyak RM45.53 juta pada tahun 2013 dan RM43.38 juta pada tahun 2014 manakala bagi tahun 2015 ia meningkat kepada RM142.97 juta iaitu kenaikan sebanyak 229.57% daripada tahun sebelumnya.

1.6 Kepentingan Kajian

Secara amnya, kajian ini dapat memberikan kesedaran dan pengetahuan kepada pemilik tanah berkaitan kepentingan menjelaskan bayaran cukai tanah dan implikasi terhadap pemilik tanah yang mempunyai tunggakan bayaran cukai.

Secara khusus, kepentingan kajian ini dapat dilihat dapat memberi faedah kepada pihak-pihak tertentu sebagaimana berikut:

1.6.1 Kerajaan Negeri Johor

Cukai tanah merupakan salah satu hasil utama kerajaan negeri. Kajian ini diharap dapat membantu pihak kerajaan dalam menyediakan atau memperkasakan dasar-dasar sedia ada terutamanya berkaitan strategi kewangan seperti kaedah baru pemantauan pungutan hasil serta pengurusan sumber manusia.

1.6.2 Pentadbiran Tanah Negeri dan Daerah

Kajian ini diharap dapat membantu pentadbiran tanah memahami punca-punca yang menyebabkan tindakan penguatkuasaan tidak dapat dilaksanakan dengan baik sama ada disebabkan oleh factor kemanusiaan, amalan semasa atau kelemahan prosedur terutamanya berkaitan prosedur pelucutan hak milik yang disebabkan oleh tunggakan cukai tanah walaupun undang-undang telah diperuntukan untuk tujuan tersebut.

1.6.3 Pengkaji dan Penyelidik

Rujukan kepada pengkaji dan penyelidik bagi mendalami isu berkaitan hasil negeri secara amnya dan khususnya berkaitan cukai, tunggakan cukai tanah dan pelucutan hak milik tanah.

1.7 Susunatur Bab

Bab 1 adalah pengenalan kepada kajian yang akan dijalankan oleh penulis dan di dalam bab ini pernyataan masalah, matlamat kajian serta objektif kajian yang akan dikaji diterangkan oleh penulis. Perincian berkenaan kajian yang akan dijalankan turut dinyatakan di dalam skop kajian, kepentingan kajian dan metodologi kajian.

Bab 2 akan membincangkan berkenaan kajian literatur dan teori kajian-kajian lalu yang berkaitan dengan kajian yang akan dijalankan. Maklumat-maklumat di dalam bab ini adalah berdasarkan maklumat-maklumat yang diperolehi dari pelbagai sumber rujukan yang mempunyai kaitan kepentingan dengan kajian yang akan penulis jalankan. Ianya akan membincangkan mengenai proses perampasan tanah yang

diamalkan, kepentingan proses penguatkuasaan dan dapatan daripada kajian-kajian terdahulu.

Bab 3 akan menerangkan mengenai kajian kes yang akan dijalankan oleh penulis. Dalam kajian ini, penulis akan mengetengahkan isu-isu yang dihadapi dalam melaksanakan tindakan penguatkuasaan rampasan tanah oleh Unit Hasil PTDJB yang secara tidak langsung memberi gambaran tentang situasi keseluruhan yang dihadapi oleh daerah-daerah lain.

Bab 4 pula menerangkan tentang methodologi kajian iaitu kaedah yang digunakan dalam mendapatkan data-data kajian. Dua kaedah yang akan dilaksanakan oleh penulis iaitu melalui kaedah temubual dan boring kaji selidik.

Bab 5 adalah bab analisa kajian. Dalam bab ini, segala data-data serta maklumat yang diperoleh daripada proses temubual dan borang soal selidik dan akan dianalisa dan diterangkan didalam bab ini.

Bab 6 adalah kesimpulan daripada hasil dan cadangan yang diperoleh daripada kajian yang dijalankan. Pengkaji akan membincangkan penemuan dan pencapaian kajian berdasarkan analisa kajian yang telah dijalankan dan seterusnya membuat kesimpulan serta memberikan cadangan untuk penambahbaikan proses rampasan tanah akibat daripada tunggakan cukai.

1.8 Kesimpulan

Tanggungjawab untuk menjelaskan cukai tanah terletak di atas bahu pemilik tanah itu sendiri. Bagi pihak kerajaan pula, pelbagai kemudahan telah disediakan bagi membolehkan pemilik tanah membuat bayaran cukai dengan mudah dan selesa seperti

penyediaan kaunter bayaran yang banyak, ruang menunggu yang selesa, pembayaran secara atas talian dan sebagainya. Walaupun pelbagai kemudahan disediakan, masih ramai pemilik tanah yang engkar dan enggan menjelaskan cukai tanah sehingga berlaku tunggakan cukai tanah yang tinggi dan secara tidak langsung memberi kesan kepada pembangunan yang hendak dilaksanakan oleh kerajaan negeri.

Justeru itu, tindakan penguatkuasaan melalui kaedah rampasan tanah adalah salah satu langkah yang boleh dilaksanakan oleh kerajaan. Ia bukan bertujuan untuk menghukum tetapi untuk mendidik masyarakat dalam memahami tanggungjawab yang perlu ditunaikan. Sungguhpun begitu, tindakan penguatkuasaan undang-undang bukanlah sesuatu yang mudah untuk dilaksanakan oleh pihak kerajaan walaupun ia telah diperuntukkan dengan jelas dalam Perlembagaan Persekutuan, Kanun Tanah Negara 1965 dan sebagainya. Ini kerana kerajaan menghadapi pelbagai masalah sama ada masalah dalaman ataupun luaran yang secara tidak langsung menjejaskan imej dan kredibiliti kerajaan sendiri seperti dianggap tidak cekap dan tidak efisien dalam menjalankan tugas, menyebabkan kerugian kepada kerajaan dan sebagainya.

RUJUKAN

- Azwita Usman (2010) *Kajian Kualitatif, Kuantitatif dan Gabungan*.
deitaz.blogspot.my/2010/08/kajian-kualitatif-kuantitatif-dan.html
- Bryman, Alan (2008) *Social Research Methods, Third Edition*. Oxford University Press.
- Chua Yan Piaw (2014) *Kaedah Penyelidikan*. McGraw-Hill Education (Malaysia) Sdn. Bhd.
- Ismail Ashmat (2008) *Pematuhan Pembayaran Cukai Pintu di Majlis Bandaraya Sibul*. Universiti Teknologi Malaysia: *Tesis Sarjana*.
- Ismail Omar (2014), *Lands Questions: Aspects of Land Management and Development*. Muafakat Jaya Percetakan Sdn Bhd.
- Kanun Tanah Negara 1965 [Akta 56/1965] International Law Book Services, Selangor.
- Lugiman Abu Seman (2007) *Punca-Punca Tunggakan Cukai Tanah Bagi Syarat Jenis Bangunan di Daerah Melaka Tengah*. Universiti Teknologi Malaysia: *Tesis Sarjana*.
- Nik Sharulazizie Nik Mohamed (2006) *Kajian Ke Atas Penguatkuasaan Pelanggaran Syarat Guna Tanah di Johor Bahru*. Universiti Teknologi Malaysia: *Tesis Sarjana*.
- Noh Haji Dahaya (2008) *Hasil Cukai Tanah Negeri Kedah: Sejauh Manakah Kadar Cukai Tanah Negeri Kedah Bertepatan Dengan Konsep Cukai Mampu Bayar Oleh Pemilik Tanah*. University Teknologi Malaysia: *Tesis Sarjana*.

- Norhidayah Mohd Yunos (2014) *Faktor Kejayaan Kritikal Dalam Melaksanakan Pelan Induk Operasi Dan Penyenggaraan Aset Tak Alih*. Universiti Teknologi Malaysia: *Tesis Doktor Falsafah*.
- Patton, Michael Quinn (2002) *Qualitative Research and Evaluation Methods*. Sage Publication.
- Ponomareva, Maria and Zhuravskaya, Ekaterina (2004) *Federal tax arrears in Russia*. Blackwell Publishing: *Economic of Transition Volume 12 (3) 2004*, 373-398
- Rumaizi Baharin (2007) *Punca Bagi Isu dan Masalah Berkaitan Cukai Tanah di Negeri Perak*. Universiti Teknologi Malaysia: *Tesis Sarjana*.
- Sabitha Marican (2005) *Kaedah Penyelidikan Sains Sosial, Selangor*. Prantice Hall.
- Sugiyono (2010) *Metod Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Alfabeta, Bandung.