

PENYELESAIAN TUNGGAKAN CUKAI TANAH HAKMILIK SYARIKAT

NURMAZIATUL AKMAL BINTI CHE AZHAR

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

Fakulti Alam Bina dan Ukur
Universiti Teknologi Malaysia

JUN 2019

DEDIKASI

Jutaan penghargaan dan terima kasih ditujukan buat suami saya, Khairulazhar bin Azman atas keizinan, toleransi dan pengorbanan sepanjang saya melanjutkan pengajian di peringkat sarjana ini. Terima kasih kerana memahami tuntutan ilmu ini.

Buat anak-anak tersayang, Mikhail Nawfal bin Khairulazhar dan Maryam Nawrah binti Khairulazhar yang terpaksa bertoleransi dengan masa untuk bersama. Semoga hasil ini dapat memberi inspirasi dan menyuntik semangat kalian apabila meningkat dewasa dan mengharungi cabaran kehidupan yang mendatang.

Buat ibu bapa tercinta – Allahyarham Che Azhar bin Ibrahim dan Allahyarhamah Hafsah binti Ngah, salam penuh kerinduan. Buat adik-beradik tercinta yang sentiasa memberi sokongan, semangat dan bantuan sepanjang mendepani cabaran dalam perjalanan pengajian sarjana ini.

Buat semua sahabat dan teman seperjuangan yang dikasihi, terima kasih atas semua sokongan, bantuan dan suntikan semangat yang diberikan tanpa mengira masa dan ketika.

Semoga Allah jua yang membalas jasa baik kalian semua dengan segala kebaikan.

PENGHARGAAN

Alhamdulillah, segala puji dan syukur hanya bagi Allah Tuhan sekalian alam, selawat dan salam junjungan ke atas Nabi Muhammad SAW. Setinggi-tinggi kesyukuran dipanjatkan ke hadrat Allah S.W.T di atas segala limpah dan kurnia serta dengan izin-Nya, penulisan ini telah berjaya disiapkan. Di kesempatan ini, saya ingin mengucapkan jutaan terima kasih dan setinggi-tinggi penghargaan kepada Penyelia saya iaitu Dr. Norhidayah binti Md. Yunus yang paling banyak memberikan bimbingan, panduan dan galakan sepanjang penyediaan penulisan ini. Terima kasih atas suntikan semangat dan dorongan semasa mendepani cabaran dalam menyiapkan penulisan ini. Ucapan terima kasih juga ditujukan kepada Penyelaras Program Sarjana Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah) iaitu Dr. Siti Radiaton Adawiyah binti Zakaria dan semua pensyarah-pensyarah yang telah mencurahkan ilmu kepada saya dengan penuh komited, ikhlas dan sabar.

Saya juga ingin merakamkan ucapan terima kasih kepada pihak Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Selangor dan Bahagian Pengurusan Sumber Manusia atas tajaan yang diberikan kepada saya dari awal hingga tamat pengajian sarjana ini. Tidak dilupakan juga Pejabat Tanah dan Galian Selangor atas kerjasama yang diberikan. Selain itu, ucapan terima kasih juga kepada semua responden yang terlibat dalam penulisan ini iaitu Pejabat Tanah dan Daerah Petaling, Bahagian Pendaftaran Hakmilik, Bahagian Hasil, Pejabat Tanah dan Galian Selangor serta Unit Pemantauan Hasil, Perbendaharaan Negeri Selangor. Segala kerjasama dan komitmen yang diberikan amat dihargai sama ada secara langsung ataupun tidak langsung.

Buat rakan-rakan seperjuangan MSc. LAD Pesisir Kuala Lumpur 2017-2019 iaitu saudari Syaidatul Azla binti Abdul Malek, Farhana Lina binti Morsit, Ariyanti Murni binti Salleh dan saudara Syafril Idzwan bin Abdul Khalid, Mohd Adib bin Mohd Arshad, Mohd Shahril bin Yaakob dan Mohd Zaim bin Misri, tanpa kehadiran dan semangat kalian pastinya perjalanan ini sukar untuk ditempuhi. Semoga segala jasa dan pertolongan kalian dibalas oleh Allah dengan segala kebaikan dan rahmatNya.

ABSTRAK

Cukai tanah merupakan penyumbang kedua terbesar kepada Kerajaan Negeri selepas premium. Tunggakan cukai tanah yang mencatatkan jumlah yang tinggi setiap tahun boleh menyebabkan kerugian kepada negeri dan usaha untuk membangun dan memakmurkan negeri terbantut. Pemilik tanah iaitu individu, syarikat atau perbadanan bertanggungjawab membayar cukai tanah pada setiap tahun dan menyelesaikan tunggakan cukai tanah. Masalah tunggakan cukai tanah hakmilik syarikat merupakan antara isu yang diberi fokus utama dalam mesyuarat pemantauan kutipan hasil tanah di Negeri Selangor. Walaupun pelbagai usaha telah dilaksanakan oleh Kerajaan Negeri dalam mengurangkan tunggakan cukai tanah hakmilik syarikat, namun usaha tersebut masih tidak dapat mencatatkan jumlah kutipan cukai tanah yang memberangsangkan. Oleh itu, kajian ini mengkaji punca-punca tunggakan cukai tanah hakmilik syarikat dan kaedah penyelesaiannya yang dilaksanakan oleh Pejabat Daerah dan Tanah Petaling sehingga berlaku penurunan tunggakan cukai tanah tersebut. Pengumpulan data primer diperoleh melalui kaedah temubual bersama 11 orang responden daripada pegawai dari Perbendaharaan Negeri Selangor, Pejabat Daerah dan Tanah Petaling dan Pejabat Tanah dan Galian Selangor. Data-data yang dianalisis secara deskriptif dipersembahkan dalam bentuk jadual, rajah dan huraian. Secara ringkasnya, hasil kajian menunjukkan terdapat tujuh (7) punca tunggakan cukai hakmilik syarikat yang disebabkan oleh permasalahan hakmilik dan keingkaran syarikat untuk menjelaskan tunggakan cukai tanah. Kaedah penyelesaian terhadap tunggakan tersebut adalah melalui pembatalan hakmilik, melaksanakan pembersihan data hakmilik dan penyelesaian tunggakan cukai bersama Pejabat Daerah dan Tanah bersama Unit Taskforce, Pejabat Tanah Dan Galian Selangor. Berdasarkan kepada penemuan ini, beberapa cadangan dikemukakan dan diharapkan kajian ini dapat memberi input yang bermanfaat kepada semua pihak dalam mewujudkan pengurusan cukai tanah yang efisien.

ABSTRACT

Quit rent is the second largest contributor to the State Government after the premium. The quit rent arrears which record high numbers each year can cause losses to the state and affect the efforts to develop and prosper the state of stagnation. The landowner, individual, company or corporation, is responsible for paying quit rent every year and settling the quit rent arrears. The problem of quit rent arrears is among the issues highlighted in the monitoring of land revenue collection meetings in the State of Selangor. Despite various efforts undertaken by the State Government in reducing the quit rent arrears of the company's land title, the venture still could not record a substantial amount of quit rent collection. Therefore, this study examines the causes of the company's quit rent arrears and its settlement method implemented by Petaling District and Land Office which resulted in the reduction of the quit rent arrears. Primary data collection was obtained through interviews with 11 respondents from Selangor State Treasury, Petaling District and Land Office and Selangor Land and Mines Office. Descriptively analysed data is presented in the form of tables, diagrams and descriptions. In summary, the findings show that there are seven (7) causes of company quit rent arrears due to title issues and the company's defaults to settle the arrears of quit rent. The settlement method for such arrears is through cancellation of title, execution of the data cleaning and the settlement of tax arrears with the District and Land Offices together with the Taskforce Unit, Selangor Land and Mines Office. Based on the findings, several suggestions are presented and it is hoped that this study will provide useful input to all stakeholders in creating efficient land tax management.

ISI KANDUNGAN

	TAJUK	MUKASURAT
	PENGAKUAN	ii
	DEDIKASI	iii
	PENGHARGAAN	iv
	ABSTRAK	v
	ABSTRACT	vi
	ISI KANDUNGAN	vii
	SENARAI JADUAL	xii
	SENARAI RAJAH	xiii
	SENARAI SINGKATAN	xiv
	SENARAI SIMBOL	xv
	SENARAI LAMPIRAN	xvi
BAB 1	PENGENALAN	1
1.1	Pendahuluan	1
1.2	Penyataan Masalah	2
1.3	Matlamat Kajian	9
1.4	Objektif Kajian	9
1.5	Skop Kajian	9
1.6	Kepentingan Kajian	11
1.6.1	Pihak Berkuasa Negeri	12
1.6.2	Pentadbir Tanah	12
1.6.3	Pejabat Tanah dan Galian	12
1.6.4	Perbendaharaan Negeri	13
1.6.5	Ahli Akademik dan Pelajar Institusi Pengajian Tinggi	13
1.7	Susunatur Bab	13
1.7.1	Bab Satu	14
1.7.2	Bab Dua	14

1.7.3	Bab Tiga	14
1.7.4	Bab Empat	15
1.7.5	Bab Lima	15
1.7.6	Bab Enam	15
BAB 2	KAJIAN LITERATUR	17
2.1	Pendahuluan	17
2.2	Sistem Pengurusan Cukai Tanah di Malaysia	19
2.2.1	Pemilik dan Pembayar Cukai Tanah	19
2.2.2	Syarikat	20
2.2.3	Cukai Tanah	20
2.2.4	Tunggakan Cukai Tanah	21
2.2.5	Kuasa Semakan Cukai Tanah	22
2.2.6	Kadar Bayaran dan Pengiraan Cukai Tanah	22
2.2.7	Denda Lewat Cukai Tanah	23
2.3	Pengurusan Cukai Tanah	24
2.4	Prosedur Kutipan Tunggakan Cukai Tanah Hakmilik Individu dan Syarikat Di Negeri Selangor	25
2.5	Punca-Punca Tunggakan Cukai Tanah Hakmilik Syarikat Di Malaysia	28
2.5.1	Data Hakmilik Di Dalam Sistem Pungutan Hasil Tanah (SPHT) Tidak Selari Dengan Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer (SPTB)	29
2.5.2	Pembatalan Hakmilik Induk Tidak Dibuat Selepas Urusan Serahbalik Dan Bermilik Semula Tanah	31
2.5.3	Pembatalan Hakmilik Sementara Tidak Dibuat Selepas Pengeluaran Hakmilik Kekal	32
2.5.4	Urusan Pindahmilik Tanah Tidak Dilaksanakan Oleh Syarikat Atau Pemaju Kepada Pembeli	33
2.5.5	Syarikat Atau Pemaju Yang Telah Digulungka	34
2.5.6	Ketinggalan Endosan Pengambilan Tanah (Borang K)	36
2.6	Rumusan	37

BAB 3	METODOLOGI KAJIAN	39
3.1	Pendahuluan	39
3.2	Reka Bentuk Kajian	39
3.2.1	Kajian Kualitatif	40
3.3	Carta Aliran Kajian	41
3.4	Pengumpulan Data	43
3.4.1	Pengumpulan Data Primer	43
3.4.1.1	Borang Temu Bual	44
3.4.2	Pengumpulan Data Sekunder	46
3.5	Populasi dan Sampel Kajian	47
3.5.1	Sampel Bertujuan (<i>Purposive Sample</i>)	47
3.5.2	Pemilihan Sampel Kajian	48
3.6	Analisis Kajian	49
3.7	Rumusan	50
BAB 4	KAWASAN KAJIAN	53
4.1	Pendahuluan	53
4.2	Daerah Petaling	53
4.3	Pejabat Daerah Dan Tanah Petaling	55
4.4	Unit Hasil, PDT Petaling	57
4.5	Tunggakan Cukai Tanah PDT Petaling	60
4.6	Rumusan	62
BAB 5	ANALISIS KAJIAN	63
5.1	Pendahuluan	63
5.2	Analisis Latar Belakang Responden	63
5.3	Analisis Punca-Punca Tunggakan Cukai Tanah Hakmilik Syarikat	65
5.3.1	Pembatalan Hakmilik Induk Tidak Dibuat Selepas Urusan Serahbalik Dan Berimilik Semula Tanah	69
5.3.2	Data Hakmilik Di Dalam eSPHT Tidak Selari Dengan SPTB	70
5.3.3	Ketinggalan Endosan Pengambilan Tanah (Borang K)	71

5.3.4	Syarikat Atau Pemaju Yang Telah Digulungkan	72
5.3.5	Urusan Pindahmilik Tidak dilaksanakan Oleh Syarikat Atau Pemaju Kepada Pembeli	74
5.3.6	Pembatalan Hakmilik Sementara Tidak Dibuat Selepas Pengeluaran Hakmilik Kekal	75
5.3.7	Hakmilik Asal Tidak Dibatalkan Selepas Naiktaraf Kawasan	75
5.4	Kaedah Penyelesaian Tunggakan Cukai Tanah Hakmilik Syarikat di PDT Petaling	76
5.4.1	Kaedah Bagi Penyelesaian Pembatalan Hakmilik Induk Tidak Dibuat Selepas Urusan Serahbalik Dan Berimilik Semula Tanah	76
5.4.2	Kaedah Penyelesaian Bagi Data Hakmilik Di Dalam eSPHT Tidak Selari Dengan SPTB	79
5.4.3	Kaedah Penyelesaian Bagi Ketinggalan Endosan Pengambilan Tanah (Borang K)	83
5.4.4	Kaedah Penyelesaian Bagi Syarikat Atau Pemaju Yang Telah Digulungkan	85
5.4.5	Kaedah Penyelesaian Bagi Urusan Pindahmilik Tanah Tidak Dilaksanakan Oleh Syarikat Atau Pemaju Kepada Pembeli	87
5.4.6	Kaedah Penyelesaian Bagi Pembatalan Hakmilik Sementara Tidak Dibuat Selepas Pengeluaran Hakmilik Kekal	89
5.4.7	Kaedah Penyelesaian Bagi Hakmilik Asal Tidak Dibatalkan Selepas Naiktaraf Kawasan	91
5.5	Rumusan	92
BAB 6	KESIMPULAN DAN CADANGAN	93
6.1	Pendahuluan	93
6.2	Penemuan Dan Pencapaian Objektif Kajian	93
6.2.1	Penemuan Dan Pencapaian Objektif Pertama	94
6.2.2	Penemuan Dan Pencapaian Objektif Kedua	96
6.3	Cadangan Kajian	100
6.4	Limitasi Kajian	101
6.5	Cadangan Kajian Lanjutan	101
6.6	Kesimpulan	102

RUJUKAN	105
LAMPIRAN	109

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	MUKASURAT
Jadual 1.1	Jumlah Tunggakan Cukai Tanah Negeri Selangor Mengikut Pejabat Daerah Dan Tanah Dari Tahun 2013 hingga 2017	4
Jadual 1.2	Kedudukan Akaun Belum Terima pada tahun 2017 Berbanding 2016 Negeri Selangor	6
Jadual 1.3	Jumlah Tunggakan Cukai Tanah Hakmilik Syarikat Mengikut Pejabat Daerah Dan Tanah Tahun 2015 hingga 2017	7
Jadual 2.1	Kadar Denda Lewat Bayaran Cukai Tanah	23
Jadual 3.1	Ciri-Ciri Kajian Kualitatif	40
Jadual 3.2	Ringkasan Struktur Topik Borang Temu Bual	46
Jadual 3.3	Responden Yang Terlibat	49
Jadual 4.1	Jumlah Populasi Penduduk Berdasarkan PBT	54
Jadual 4.2	Jumlah Hakmilik <i>Landed</i> di PDT Petaling	56
Jadual 4.3	Jumlah Hakmilik Strata di PDT Petaling	57
Jadual 4.4	Tanggungjawab dan Tugas Utama Unit Hasil PDT Petaling	58
Jadual 5.1	Jumlah Responden Mengikut Kriteria	64
Jadual 5.2	Analisis Punca-Punca Tunggakan Cukai Tanah Hakmilik Syarikat	68
Jadual 5.3	Perbandingan Amaun Pelarasan Cukai Tanah Tahun 2016 Hingga 2017	82
Jadual 6.1	Punca Tunggakan Cukai Tanah Hakmilik Syarikat Dan Kaedah Penyelesaian	99

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	MUKASURAT
Rajah 2.1	Prosedur Kutipan Tunggakan Cukai Tanah di Negeri Selangor	26
Rajah 3.1	Aliran Proses Kerja Kajian	42
Rajah 4.1	Peta Daerah Petaling	55
Rajah 4.2	Carta Organisasi PDT Petaling	60
Rajah 5.1	Punca-Punca Tunggakan Cukai Tanah Hakmilik Syarikat	66
Rajah 5.2	Proses Kerja Bagi Penyelesaian Tunggakan Cukai Tanah Disebabkan oleh Pembatalan Hakmilik Induk Tidak Dibuat Selepas Urusan Serahbalik Dan Berimilik Semula Tanah	79
Rajah 5.3	Proses Kerja Bagi Pembersihan Data Hakmilik	81
Rajah 5.4	Proses Kerja Bagi Penyelesaian Tunggakan Cukai Tanah Disebabkan Oleh Ketinggalan Endosan Pengambilan Tanah (Borang K)	85
Rajah 5.5	Proses Kerja Bagi Penyelesaian Tunggakan Cukai Tanah Disebabkan Oleh Oleh Syarikat Atau Pemaju Yang Telah Digulungkan	87
Rajah 5.6	Proses Kerja Bagi Penyelesaian Tunggakan Cukai Tanah Disebabkan Oleh Urusan Pindahmilik Tidak dilaksanakan Oleh Pemaju kepada Pembeli	89
Rajah 5.7	Proses Kerja Bagi Penyelesaian Tunggakan Cukai Tanah Disebabkan Oleh Pembatalan Hakmilik Sementara Tidak Dibuat Selepas Pengeluaran Hakmilik Kekal	90
Rajah 5.8	Proses Kerja Bagi Penyelesaian Tunggakan Cukai Tanah Disebabkan Oleh Hakmilik Asal Tidak Dibatalkan Selepas Naiktaraf Kawasan	90

SENARAI SINGKATAN

APT	-	Akta Pengambilan Tanah
BTC	-	Buku Tunai Cerakinan
eSPHT	-	e-Sistem Pungutan Hasil Tanah
JKPTG	-	Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan
JP-PADAT	-	Jawatankuasa Pilihan Mengenai Pejabat Daerah Dan Tanah
KTN	-	Kanun Tanah Negara
MBPJ	-	Majlis Bandaraya Petaling Jaya
MBSA	-	Majlis Bandaraya Shah Alam
MOT	-	<i>Memorandum Of Transfer</i>
MPSJ	-	Majlis Perbandaran Subang Jaya
PBT	-	Pihak Berkuasa Tempatan
PDT	-	Pejabat Daerah dan Tanah
PKNS	-	Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor
PTGS	-	Pejabat Tanah dan Galian Selangor
PTJ	-	Pejabat Tanah Jajahan
SHTB	-	Sistem Hasil Tanah Berkomputer
SPHT	-	Sistem Pungutan Hasil Tanah
SPTB	-	Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer
SSM	-	Suruhanjaya Syarikat Malaysia
UKB	-	Unit Khas Bergerak

SENARAI SIMBOL

km^2 - Kilometer Persegi

SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN	TAJUK	MUKASURAT
Lampiran A	Penyata Cukai Tanah di eSPHT	109
Lampiran B	Carian Rasmi SSM	110
Lampiran C	Carian Rasmi Jabatan Insolvensi Malaysia	111
Lampiran D	Notis Peringatan Bayaran Tunggakan Cukai Tanah	112
Lampiran E	Borang Laporan Tanah	113
Lampiran F	Notis 6A: Notis Tuntutan Hasil Terhutang	114
Lampiran G	Borang Soal Selidik Yang Digunakan	115

BAB 1

PENGENALAN

1.1 Pendahuluan

Hasil Kerajaan Malaysia terbahagi kepada tiga (3) peringkat iaitu Hasil Kerajaan Persekutuan, Hasil Kerajaan Negeri dan Hasil Kerajaan Tempatan. Berdasarkan kepada Perkara 110 Perlembagaan Persekutuan (Jadual ke-10) menerangkan sumber hasil Kerajaan Negeri termasuklah hasil dari tanah, lombong dan hutan. Dalam hal ini, hasil dari tanah turut merangkumi cukai tanah yang dikutip setiap tahun oleh Pejabat Tanah dan Galian serta Pejabat Daerah dan Tanah di setiap negeri. Walau bagaimanapun, hasil yang diperoleh bagi sesebuah negeri adalah berbeza berdasarkan kepada keluasan sesebuah negeri tersebut.

Berdasarkan doktrin pembahagian kuasa di antara Kerajaan Negeri dan Persekutuan sebagaimana terkandung di dalam Perkara 74 Perlembagaan Persekutuan, bidang kuasa tanah adalah di bawah bidang kuasa Kerajaan Negeri (Salleh Buang, 1993). Ini bermakna, kuasa pelupusan dan pemberian tanah adalah terletak pada Pihak Berkuasa Negeri dan ia mempunyai kuasa yang tidak terbatas dalam melupuskan tanah kepada individu atau organisasi mengikut peruntukan undang-undang yang ditetapkan.

Berdasarkan Seksyen 76 Kanun Tanah Negara 1965, Pihak Berkuasa Negeri mempunyai kuasa untuk melupuskan tanah kerajaan bagi tujuan tertentu. Sebagai balasan kepada pemberimilikan tanah tersebut, ianya adalah tertakluk kepada pembayaran cukai tahunan. Kadar cukai tanah yang dikenakan adalah berbeza mengikut syarat nyata tanah dan diasingkan berdasarkan kategori Tanah Bandar, Tanah Pekan dan Tanah Desa seperti yang terkandung di dalam peraturan tanah negeri-negeri. Perbezaan kadar cukai yang dikenakan berdasarkan kategori ini akan meningkatkan lagi hasil cukai tanah.

Cukai tanah yang dibayar akan menjana pendapatan dan hasil kepada Kerajaan Negeri dan ia merupakan sumber kewangan untuk memajukan sesebuah negeri. Cukai tanah dikenakan ke atas pemilik tanah berdaftar secara tahunan dan perlu dibayar dalam tempoh yang ditetapkan. Sebagai balasan kepada bayaran cukai tanah tersebut, Kerajaan Negeri akan menyediakan kemudahan infrastruktur seperti hospital, jalan raya, bekalan air dan elektrik, perkhidmatan kerajaan dan sebagainya.

Cukai tanah akan menjadi tunggakan apabila pemilik tanah berdaftar gagal menjelaskan bayaran cukai tanah dalam tempoh yang telah ditetapkan. Ia merupakan satu isu yang dihadapi oleh semua Pejabat Daerah dan Tanah di seluruh Malaysia kerana boleh mengakibatkan sesebuah negeri kehilangan hasil sehingga jutaan ringgit disebabkan oleh cukai tanah yang tidak dibayar. Pemilik tanah berdaftar adalah merujuk kepada orang atau badan atau syarikat atau pertubuhan yang namanya telah didaftarkan di dalam hakmilik secara sah. Dalam hal ini, tunggakan cukai tanah terdiri daripada hakmilik yang dipunyai oleh individu dan syarikat.

Sehingga 31 Disember 2017, tunggakan cukai tanah bagi Negeri Selangor adalah berjumlah RM284.16 juta. Sehingga 2017, hakmilik di seluruh Negeri Selangor adalah berjumlah lebih kurang 1.4 juta hakmilik dan dijangka bertambah dari tahun ke tahun. Sejalan dengan peningkatan jumlah hakmilik ini, cukai tanah yang patut dikutip turut akan meningkat dan sekiranya isu tunggakan cukai tanah ini tidak dapat diselesaikan, jumlah tunggakan akan terus meningkat dan memberikan imej yang kurang baik kepada pentadbiran tanah di Negeri Selangor.

1.2 Penyataan Masalah

Tunggakan cukai tanah telah diberi perhatian yang serius oleh Kerajaan Negeri Selangor berdasarkan laporan daripada Selangorkini bertarikh 4 November 2016 yang menyatakan bahawa Negeri Selangor serius dalam menangani isu tunggakan cukai tanah khususnya penunggak tegar dan tunggakan cukai tanah yang melebihi lima (5) tahun bagi hakmilik individu dan juga syarikat. Selain itu, di dalam sesi penggulungan Belanjawan 2017 Negeri dalam sidang Dewan Negeri Selangor, Yang Berhormat Law

Weng San telah membangkitkan isu berkaitan tunggakan cukai tanah yang berjumlah RM356 juta sehingga September 2016 dan menyatakan terdapat tunggakan cukai yang telah pun melebihi 20 tahun. Selain itu juga, Kerajaan Negeri Selangor sentiasa memberi fokus kepada tunggakan cukai tanah yang melebihi lima (5) tahun dan sentiasa dari semasa ke semasa merancang strategi bagi menangani isu ini melalui pemantauan secara '*collective effort*' oleh Jawatankuasa Teknikal Pemantauan Hasil oleh Perbendaharaan Negeri Selangor.

Pelbagai usaha telah dilaksanakan oleh Negeri Selangor dalam mengurangkan tunggakan cukai tanah bagi penunggak tegar ini seperti melaksanakan operasi kutip cukai tanah dengan menjejaki pemilik tanah yang berkecuaan seterusnya menasihati dan memberi amaran melalui surat peringatan untuk mereka menyelesaikan tunggakan cukai tersebut. Selain daripada usaha tersebut, kelonggaran juga diberikan bagi bayaran cukai tanah secara ansuran, pengurangan fi tunggakan atau denda lewat bagi yang layak, membuka kaunter kutipan luar melalui operasi van bergerak serta menambah dan mempelbagaikan saluran dan kaedah pembayaran secara atas talian. Selain itu, pembayaran cukai tanah juga diterima di kaunter Pihak Berkuasa Tempatan. Namun, jumlah kutipan tunggakan cukai tanah didapati masih kurang memberangsangkan dan hanya dapat mengurangkan jumlah tunggakan cukai tanah dalam peratusan yang tidak berapa ketara sahaja.

Berdasarkan kepada Penyata Jawatankuasa Pilihan Mengenai Pejabat Tanah Dan Daerah Dewan Negeri Selangor Bil 1/2014, menyatakan bahawa tunggakan cukai tanah sama ada oleh individu, syarikat atau perbadanan merupakan masalah besar kepada Negeri Selangor kerana ianya menjejaskan pendapatan Kerajaan Negeri. Dalam hal ini, Kerajaan Negeri perlu mengambil langkah proaktif dalam pengutipan cukai-cukai tanah yang tertunggak. Penyata ini juga memaklumkan bahawa isu tunggakan cukai tanah merupakan isu kedua terbesar dalam pengurusan tanah di Negeri Selangor selepas isu kelambatan pemprosesan pendaftaran hakmilik.

Selain itu, merujuk kepada Laporan Ketua Audit Negara Tahun 2015 Siri 2 Bagi Negeri Kelantan menyatakan bahawa tanah hakmilik syarikat merupakan antara punca yang menyumbang kepada tunggakan cukai tanah di Negeri Kelantan iaitu

sebanyak RM325,839.00. Walaupun ia merupakan tunggakan yang tidak begitu signifikan dan ketara namun kategori tersebut masih dilihat sebagai penyumbang kepada tunggakan cukai tanah. Semakan Audit mendapati 23 kes tunggakan di Pejabat Tanah dan Jajahan (PTJ) Kota Bharu adalah melibatkan tanah milik syarikat swasta yang melibatkan tunggakan cukai tanah sejumlah RM84,032 serta tunggakan denda sejumlah RM241,807 yang telah tertunggak antara 5 hingga 36 tahun.

Jadual 1.1 menunjukkan Laporan Audit Negara pada tahun 2013 hingga 2017 yang menerangkan jumlah tunggakan cukai tanah Negeri Selangor bagi tempoh lima tahun berdasarkan kepada sembilan (9) daerah.

Jadual 1.1 Jumlah Tunggakan Cukai Tanah Negeri Selangor Mengikut Pejabat Daerah Dan Tanah Dari Tahun 2013 hingga 2017

Bil	Pejabat Tanah Dan Daerah	2013 (juta)	2014 (juta)	2015 (juta)	2016 (juta)	2017 (juta)
1.	Petaling	173.86	160.52	153.54	162.56	116
2.	Gombak	45.48	47.92	49.86	45.51	44.20
3.	Klang	41.04	40.34	41.24	42.93	46.98
4.	Hulu Selangor	41.87	29.48	26.77	27.28	25.60
5.	Hulu Langat	28.07	29.24	28.68	30.94	31.73
6.	Kuala Selangor	5.63	6.32	5.87	6.41	6.69
7.	Sepang	4.51	5.12	6.01	6.71	8.16
8.	Kuala Langat	7.56	4.37	4.37	4.80	4.06
9.	Sabak Bernam	1.17	0.81	0.82	0.85	0.74
JUMLAH		349.19	324.12	317.16	327.99	284.16

Sumber: Jabatan Audit Negara (2017)

Jumlah tunggakan cukai tanah mengalami penurunan pada tahun 2013 hingga 2015 dan pada tahun 2017 kecuali peningkatan cukai tanah pada tahun 2016 dan 2017. Namun demikian, Kerajaan Negeri Selangor terus memandang serius tunggakan cukai tanah ini kerana hampir 80% hasil negeri adalah disumbangkan oleh hasil tanah dan keseluruhan tunggakan cukai tanah di Negeri Selangor melibatkan jumlah tunggakan cukai tanah yang tinggi. Secara keseluruhannya, pada tahun 2017 telah berlaku penurunan tunggakan cukai tanah sejumlah RM43.83 juta iaitu daripada RM327.99 pada tahun 2016 kepada RM284.16 pada tahun 2017. Di Pejabat Daerah dan Tanah Petaling pula, telah berlaku penurunan secara mendadak bagi tunggakan cukai tanah pada tahun 2017 iaitu sebanyak RM46.56 juta. Penurunan jumlah tunggakan cukai tanah ini adalah disebabkan oleh tindakan serius yang telah diambil oleh Kerajaan Negeri Selangor bagi memastikan punca-punca yang menyebabkan kepada tunggakan cukai tanah dapat diselesaikan. Selain itu, sasaran yang ditetapkan oleh Unit Hasil Pejabat Daerah dan Tanah Petaling untuk menurunkan Akaun Belum Terima dijadikan strategi utama dalam menyelesaikan tunggakan cukai tanah di Pejabat Daerah dan Tanah Petaling.

Tunggakan cukai tanah yang dibiarkan tanpa sebarang usaha dan tindakan penyelesaian akan menambahkan lagi Akaun Belum Terima tunggakan hasil dari tahun ke tahun yang mana jika dilihat kepada kedudukan Akaun Belum Terima pada tahun 2017 dan 2016 bagi Negeri Selangor, tunggakan cukai tanah merupakan penyumbang utama kepada Akaun Belum Terima tunggakan hasil. Akaun Belum Terima merupakan wang yang sepatutnya diterima oleh kerajaan pada sesuatu tempoh masa tetapi masih belum diterima. Akaun Belum Terima adalah terdiri daripada tunggakan hasil, tunggakan bayaran balik pinjaman dan tunggakan hutang lain. Kedudukan Akaun Belum Terima pada tahun 2016 dan 2017 bagi Negeri Selangor adalah seperti jadual di bawah:

Jadual 1.2 Kedudukan Akaun Belum Terima pada tahun 2017 Berbanding 2016 Negeri Selangor

Butiran	2016 (RM)	2017 (RM)	Perubahan	
			RM	%
TUNGGAKAN HASIL				
Cukai Tanah	327,989,264	284,164,137	-43,825,127	-13.4
Lain-lain Hasil	590,765	1,400,583	809,818	137.1
Pinjaman Perumahan/ Kenderaan/ Komputer	24,910	0	-24,910	-100
Tabung Kumpulan Wang Amanah Pembangunan Belia	72,112	71,612	-500	-0.7
Tunggakan Faedah Pinjaman Boleh dituntut				
a. Pendidikan Industri YS Sdn. Bhd.	12,492,422	15,133,966	2,641,544	21.1
b. Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor	3,158,689	0	-3,158,689	-100
c. Majlis Perbandaran Subang Jaya	0	643,583	643,583	100
JUMLAH	344,328,162	301,413,881	-42,914,281	-12.5

Sumber: Jabatan Audit Negara (2016-2017)

Tanggungjawab membayar cukai tanah bukan sahaja terletak pada individu tetapi juga melibatkan pemilik tanah yang merupakan syarikat. Kebanyakan tanah hakmilik syarikat mempunyai cukai tanah yang lebih tinggi kerana mempunyai syarat nyata perniagaan, perindustrian dan perusahaan selain daripada kediaman. Senario ini berlaku di Negeri Selangor di mana pembangunan pesat di daerah-daerah seperti Petaling, Hulu Langat dan Gombak yang mana sektor pembangunan hartanah dimonopoli oleh syarikat pemaju perumahan dan industri.

Jadual 1.3 Jumlah Tunggakan Cukai Tanah Hakmilik Syarikat Mengikut Pejabat Daerah Dan Tanah Tahun 2015 hingga 2017

Bil	Pejabat Tanah Dan Daerah	2015 (juta)	2016 (Juta)	2017 (Juta)	Jumlah
1.	Petaling	87,094,322.27	91,937,133.65	42,557,435.45	221,588,891.37
2.	Gombak	19,985,345.57	18,148,102.73	16,420,484.98	54,553,933.28
3.	Klang	13,332,082.15	14,225,716.58	16,016,486.99	43,574,285.72
4.	Hulu Selangor	17,057,942.48	16,360,199.44	15,826,527.05	49,244,668.97
5.	Hulu Langat	5,532,600.44	6,425,716.36	6,457,753.42	18,416,070.22
6.	Kuala Selangor	1,689,573.87	2,214,374.17	2,075,568.35	5,979,516.39
7.	Sepang	1,703,723.15	2,531,375.06	3,439,955.72	7,675,053.93
8.	Kuala Langat	752,432.46	958,989.31	395,889.26	2,107,311.03
9.	Sabak Bernam	13,564.30	21,202.50	14,908.00	49,674.80
JUMLAH		147,161,586.69	152,822,809.80	103,205,009.22	403,189,405.71

Sumber: Bahagian Hasil, Pejabat Tanah dan Galian Selangor, (2015-2017)

Berdasarkan kepada Jadual 1.3 di atas, dapat dilihat bahawa pada tahun 2015 hingga 2016, tunggakan cukai tanah hakmilik syarikat bagi hakmilik Pejabat Pendaftar meningkat sebanyak RM5,661,223.11. Namun, tunggakan tersebut menurun sebanyak RM49,617,800.58 pada tahun 2017. Jumlah tunggakan cukai tanah hakmilik syarikat yang ditunjukkan hanya melibatkan hakmilik Pejabat Pendaftar sahaja memandangkan kebanyakan tunggakan cukai tanah hakmilik syarikat melibatkan hakmilik Pejabat Pendaftar.

Bagi Pejabat Daerah dan Tanah Petaling pula, terdapat peningkatan tunggakan cukai tanah hakmilik syarikat pada tahun 2016 sebanyak RM4,842,811.38 tetapi tunggakan tersebut menurun sebanyak RM49,379,698.2 pada tahun 2017. Dalam mengurangkan jumlah tunggakan cukai tanah di Negeri Selangor, mesyuarat pemantauan berkala dilaksanakan oleh Perbendaharaan Negeri Selangor di mana setiap Pejabat Daerah dan Tanah akan membentangkan laporan tunggakan cukai tanah bagi hakmilik individu dan hakmilik syarikat di dalam Minit Mesyuarat Teknikal Pemantauan Hasil dan Mengurangkan Tunggakan Cukai Tanah Negeri Selangor yang diadakan setiap tiga bulan sekali yang diurusetiaikan oleh Perbendaharaan Negeri Selangor. Tindakan penyelesaian kepada tunggakan cukai tanah hakmilik individu dan hakmilik syarikat akan dipantau dari semasa ke semasa oleh Bahagian Pengurusan Hasil, Perbendaharaan Negeri Selangor.

Oleh yang demikian, kajian ini dilaksanakan bagi menjawab persoalan kajian iaitu apakah tindakan penyelesaian yang dilaksanakan sehingga berlaku penurunan mendadak bagi tunggakan cukai tanah hakmilik syarikat di Pejabat Daerah dan Tanah Petaling pada tahun 2017. Daripada persoalan di atas, kajian ini akan mengkaji apakah punca-punca tunggakan cukai tanah hakmilik syarikat dan kaedah penyelesaian yang dilaksanakan bagi mengurangkan tunggakan cukai tanah hakmilik syarikat tersebut.

1.3 Matlamat Kajian

Matlamat kajian ini adalah untuk menjelaskan secara terperinci mengenai kaedah penyelesaian tunggakan cukai tanah hakmilik syarikat bagi membantu mengurangkan tunggakan cukai tanah hakmilik syarikat.

1.4 Objektif Kajian

Terdapat dua (2) objektif kajian yang diberi penekanan dalam memastikan matlamat kajian dapat dicapai sepenuhnya. Antara objektif kajian adalah seperti berikut:

- i. Mengenalpasti punca-punca tunggakan cukai tanah hakmilik syarikat.
- ii. Mengkaji kaedah penyelesaian tunggakan cukai tanah hakmilik syarikat.

1.5 Skop Kajian

Terdapat beberapa kajian yang telah dibuat terdahulu mengenai tunggakan cukai tanah. Kajian-kajian terdahulu dapat membantu pengkaji untuk mengenalpasti bahagian-bahagian yang tidak disentuh atau diperjelaskan secara terperinci di dalam kajian-kajian terdahulu dan juga bagi mengelakkan berlakunya *reinventing the wheel* iaitu melakukan perkara yang sama yang telahpun dilaksanakan oleh orang lain.

Dalam memahami permasalahan tunggakan cukai tanah, kajian mengenai cukai tanah telah dijalankan oleh beberapa penyelidik iaitu Lugiman bin Abu Seman (2007) yang mengkaji mengenai Punca-Punca Tunggakan Cukai Tanah Bagi Syarat Jenis Bangunan Di Daerah Melaka Tengah. Kajian ini menyatakan bahawa faktor-faktor penyumbang kepada tunggakan cukai tanah syarat jenis bangunan adalah disebabkan oleh pengurusan bil cukai, penguatkuasaan, teknologi, kewangan, sikap

pemilik tanah yang enggan menjelaskan cukai tanah. Selain itu kajian oleh Mohammad Yussuf Al Fahmey Abdul Rahim (2010) menyentuh mengenai punca-punca tunggakan cukai tanah berdasarkan teori struktur yang diperkenalkan oleh Anthony Giddens. Kajian menyatakan bahawa kelemahan agensi merupakan punca yang menyebabkan tunggakan cukai tanah merangkumi aspek sumber kewangan, sumber manusia, teknologi maklumat serta kepimpinan.

Nasd Rahayu (2012) pula mengkaji faktor-faktor penyebab tunggakan cukai tanah di Daerah Kecil Sungai Siput. Hasil daripada kajian beliau mendapati faktor seperti sikap, sistem teknologi, saluran pembayaran cukai tanah dan pengurusan tunggakan cukai tanah yang merangkumi aspek prosedur dan tadbir urus merupakan faktor penyebab tunggakan cukai tanah.

Kajian yang dijalankan oleh Norrizam (2016) pula mengkaji dari aspek penguatkuasaan iaitu tindakan perampasan tanah yang disebabkan oleh tunggakan cukai tanah. Kajian tersebut memberi fokus kepada punca yang menyebabkan tindakan penguatkuasaan tanah tidak dilaksanakan dan cadangan penambahbaikan ke atas prosedur perampasan tanah sedia ada.

Akmal Ersyadiah (2016) pula mengkaji mengenai kaedah meningkatkan kutipan cukai tanah melalui pelaksanaan Kaedah Operasi Lawat, Nasihat Dan Bayar. Kajian ini memfokuskan kepada masalah yang berlaku dalam pelaksanaan kaedah tersebut.

Walau bagaimanapun, belum terdapat satu kajian khusus mengenai penyelesaian tunggakan cukai tanah yang dipunyai oleh syarikat. Kajian-kajian terdahulu hanya menumpukan kepada punca tunggakan cukai tanah secara keseluruhan yang melibatkan faktor dalaman dan luaran iaitu organisasi dan pembayar cukai. Oleh itu, kajian ini akan menumpukan kepada pengenalan punca-punca berlakunya tunggakan cukai tanah hakmilik syarikat dan mengkaji kaedah penyelesaian kepada tunggakan cukai tanah tersebut. Memandangkan ruang lingkup cukai tanah yang begitu luas, maka kajian ini hanya difokuskan kepada punca dan penyelesaian tunggakan cukai tanah hakmilik syarikat di Pejabat Daerah dan Tanah

Petaling. Kajian ini hanya dihadkan kepada hakmilik Pejabat Pendaftar sahaja dan tidak melibatkan hakmilik Pentadbir Tanah.

Kajian ini dilaksanakan di Pejabat Daerah dan Tanah Petaling memandangkan Petaling merupakan daerah yang mempunyai tunggakan cukai tanah hakmilik syarikat yang tinggi berbanding dengan daerah yang lain di Negeri Selangor. Faktor pemilihan kawasan kajian ini mengambilkira kadar kepesatan pembangunan dengan pelbagai projek perumahan, komersial dan perindustrian yang berlaku di kawasan tersebut. Kebanyakan pemilik tanah bagi tanah yang atasnya dibangunkan projek tersebut dipunyai oleh syarikat.

Skop kajian ini akan memfokuskan kepada pengenalpastian punca-punca tunggakan cukai tanah hakmilik syarikat serta kaedah penyelesaian kes tunggakan cukai tanah hakmilik syarikat oleh PDT Petaling. Responden yang dipilih dalam kajian ini terdiri daripada pegawai di Pejabat Daerah dan Tanah Petaling iaitu Penolong Pegawai Daerah (Hasil), Penolong Pegawai Tadbir dan Penolong Pegawai Tanah. Manakala responden di Pejabat Tanah dan Galian Selangor terdiri daripada Ketua Penolong Pengarah Bahagian Pendaftaran Hakmilik, Penolong Pengarah Bahagian Pendaftaran Hakmilik, Penolong Pegawai Tadbir Bahagian Pendaftaran Hakmilik, Ketua Pembantu Tadbir Bahagian Pendaftaran Hakmilik, Penolong Pengarah Bahagian Hasil, Penolong Akauntan Bahagian Hasil dan Penolong Pengarah Bahagian Hakmilik Strata. Selain itu, pegawai dari Perbendaharaan Negeri Selangor ialah Penolong Pengarah Kewangan Negeri. Pemilihan responden adalah mengambilkira kapasiti setiap pegawai yang terlibat dalam proses pemantauan, penyelesaian dan pengutipan cukai tanah hakmilik syarikat di Negeri Selangor.

1.6 Kepentingan Kajian

Secara keseluruhannya, hasil kajian ini diharapkan dapat memberi faedah dan manfaat kepada pihak-pihak yang terlibat supaya perhatian serius dapat diberikan terhadap penyelesaian tunggakan cukai tanah hakmilik syarikat. Kajian ini dilihat

dapat membantu dan memberi faedah kepada pihak-pihak tertentu sebagaimana berikut:

1.6.1 Pihak Berkuasa Negeri

Kajian ini diharap dapat membantu Pihak Berkuasa Negeri dalam meningkatkan lagi hasil negeri melalui kutipan cukai tanah. Daripada analisis kajian ini, boleh digunakan oleh Pihak Berkuasa Negeri untuk menggubal dasar dan pekeliling berkaitan bagi meningkatkan lagi kecekapan pengurusan cukai tanah. Selain itu, strategi dan pendekatan yang lebih menyeluruh dapat dirancang dan dilaksanakan bagi mengatasi kelemahan kaedah penyelesaian tunggakan cukai tanah sedia ada.

1.6.2 Pentadbir Tanah

Melalui kajian ini, Pentadbir Tanah diharap dapat memahami dan menjadikan kajian ini sebagai panduan dan asas penambahbaikan kepada kaedah sedia ada dalam mengurangkan tunggakan cukai tanah hakmilik syarikat. Selain itu, Pentadbir Tanah juga boleh mempertimbangkan dan seterusnya melaksanakan cadangan-cadangan yang diberikan dalam kajian ini bagi mengurangkan tunggakan cukai tanah hakmilik syarikat. Kajian ini juga diharap dapat membantu Pentadbir Tanah mencapai sasaran kutipan cukai tanah yang akan ditetapkan oleh Kerajaan Negeri pada setiap tahun.

1.6.3 Pejabat Tanah dan Galian

Pejabat Tanah dan Galian diharap dapat mengenalpasti masalah-masalah dan kelompongan yang wujud seperti kesahihan data dari Sistem Pungutan Hasil Tanah dan Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer dan mencadangkan penambahbaikan ke atas sistem tersebut. Selain itu, dasar atau garis panduan boleh digubal dalam mengenalpasti dan menentukan kaedah yang sesuai dalam penyelesaian hakmilik

bermasalah yang merupakan punca kepada tunggakan cukai tanah hakmilik syarikat. Selain itu, kajian ini diharap dapat membantu meningkatkan kutipan hasil negeri melalui kutipan cukai tanah. Sumbangan hasil cukai yang memberangsangkan dapat membantu Pihak Berkuasa Negeri mengurus dan merancang kemajuan serta pembangunan dengan lebih efektif untuk kepentingan rakyat.

1.6.4 Perbendaharaan Negeri

Kajian ini diharap dapat meningkatkan kaedah pemantauan tunggakan cukai tanah hakmilik syarikat melalui mesyuarat berkala yang dilaksanakan bagi menyelesaikan tunggakan cukai tanah di setiap negeri.

1.6.5 Ahli Akademik dan Pelajar Institusi Pengajian Tinggi

Kajian ini diharapkan dapat membantu ahli akademik untuk memahami punca-punca tunggakan cukai tanah hakmilik syarikat dengan lebih terperinci. Setelah punca dikenalpasti, kaedah penyelesaian terhadap permasalahan tersebut dapat dilaksanakan seterusnya dapat mengurangkan tunggakan cukai hakmilik syarikat. Dalam masa yang sama, ia dapat menyediakan satu sumber bahan bacaan ilmiah khususnya kepada pelajar Kursus Pentadbiran dan Pembangunan Tanah.

1.7 Susunatur Bab

Kajian ini mempunyai enam (6) peringkat utama yang diperlukan bagi menyiapkan keseluruhan kajian ini secara tersusun dan teratur. Berikut adalah peringkat kajian yang dijalankan:

1.7.1 Bab Satu

Peringkat ini adalah peringkat pengenalan isu utama berhubung tajuk kajian bagi mendapatkan gambaran sebenar kajian yang akan dibuat. Perkara-perkara yang dimasukkan di dalam bab ini ialah pengenalan, pernyataan masalah, pembentukan matlamat, objektif, kepentingan kajian dan susunatur bab.

1.7.2 Bab Dua

Peringkat ini akan menerangkan satu kajian literatur. Peringkat ini juga merupakan peringkat pengumpulan maklumat dan data yang diperoleh dari pelbagai sumber yang sah. Kupasan mengenai kajian-kajian lepas yang dibuat oleh penyelidik terdahulu turut diterangkan bagi menyokong kajian yang dilakukan dan mendapatkan maklumat tambahan. Dalam bab ini juga diterangkan mengenai punca kuasa bagi setiap negeri mengutip cukai tanah, kaedah pengiraan cukai tanah dan kadar bayarannya. Definisi-definisi yang berkaitan turut diperjelaskan supaya maksud sebenar setiap definisi tersebut dapat difahami.

1.7.3 Bab Tiga

Peringkat ini akan menerangkan mengenai metodologi kajian bagi mendapatkan data dan maklumat. Bab ini akan menerangkan kaedah yang digunakan oleh pengkaji bagi mengumpul maklumat yang diperlukan untuk mencapai objektif yang ditetapkan di peringkat awal kajian. Teknik pengumpulan data dan maklumat adalah bersumberkan kepada data primer dan data sekunder. Dalam kajian ini, pengkaji telah menggunakan kaedah temu bual dengan beberapa responden yang telah dikenalpasti.

RUJUKAN

- Adeline Nani Anak Pak. *Kajian Kutipan Tunggakan Cukai Tanah Bagi Lot Kediaman Di Negeri Sarawak*. Tesis Sarjana Muda. Universiti Teknologi Malaysia. 2014.
- Akmall Ersyadiah binti Abdul Razak. *Perlaksanaan Kaedah Operasi Lawat, Nasihat Dan Bayar Dalam Kutipan Cukai Tanah*. Tesis Sarjana. Universiti Teknologi Malaysia; 2016.
- Azhar Harun dan Nawi Abdullah. *Metodologi Penyelidikan Ekonomi Dan Sains Sosial*. Singapura.Thomson Learning. 2004.
- Azwita Usman (2010) *Kajian Kualitatif, Kuantatif dan Gabungan*.
deitaz.blogspot.my/2010/08/kajian-kualitatif-kuantitatif-dan.html
- Baharuddin Bin Md.Yusuf (2011) Pindaan Cukai Tanah Akibat Pengambilan Sebahagian Daripada Tanah Mengikut Akta Pengambilan Tanah 1960. Institut Tanah dan Ukur Negara.
- Beverly W. Bond, Jr.,*The Quit-Rent System in the American Colonies*. Source: The American Historical Review, Vol. 17, No. 3 (Apr., 1912)
- Buku Hasil Kerajaan Persekutuan 2017 (2017), Kementerian Kewangan.
- Chua Yan Piaw (2014). *Kaedah Penyelidikan Edisi Kedua*, McGraw-Hill Education (Asia)
- Dato' Haji Ab.Rahim Bin Haji Ma'in. (2004) *Penyelesaian Kepada Isu Dan Masalah Dalam Mengurangkan Tunggakan Cukai Tanah*. Seminar Pentadbir Tanah Semenanjung Malaysia.
- ILBS Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56/1965), International Law Book Services.
- ILBS Akta Syarikat 1965, International Law Book Services.
- ILBS Akta Pengambilan Tanah 1960, International Law Book Services.
- ILBS Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56/1965), International Law Book Services.
- ILBS Akta Syarikat 1965, International Law Book Services.
- ILBS Akta Pendaftaran Perniagaan 1956, International Law Book Services.
- ILBS Akta Perkongsian 1961, International Law Book Services.
- ILBS Akta Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966, International Law Book Services

- Institut Tanah Dan Ukur Negara (2016), Tanah Sebagai Sumber Hasil Kerajaan Negeri dan Kemungkinan Hasil Baru,
<https://www.instun.gov.my/index.php/ms/>
- Ismail Omar (30 Mac, 2016) Menangani Isu Tunggakan Cukai Tanah, *Utusan Malaysia*.
- Jabatan Audit Negara (2017) Laporan Ketua Audit Negara Penyata Kewangan Negeri Selangor 2017. Jabatan Audit Negara.
- Jabatan Audit Negara (2014) Laporan Ketua Audit Negara Penyata Kewangan Kerajaan Negeri Dan Pengurusan Kewangan Jabatan/Agensi Negeri Selangor. Jabatan Audit Negara.
- Jabatan Audit Negara (2015) Laporan Ketua Audit Negara Tahun 2015 Aktiviti Jabatan/Agensi Dan Pengurusan Syarikat Kerajaan Negeri Kelantan Siri 2. Jabatan Audit Negara.
- Jabatan Audit Negara (2009) Laporan Ketua Audit Negara Tahun 2009 Aktiviti Jabatan/Agensi Dan Pengurusan Kerajaan Negeri Perak, Jabatan Audit Negara.
- Jabatan Audit Negara (2007) Laporan Ketua Audit Negara: Aktiviti Dan Kajian Khas Jabatan/Agensi Kerajaan Negeri Melaka, Jabatan Audit Negara.
- Kaedah -KaedahTanah Selangor (Pindaan) 2016.
- Laporan Bulanan Hakmilik Bermasalah (2017). Pejabat Daerah Dan Tanah Petaling.
- Lugiman bin Abu Seman. Punca-Punca Tunggakan Cukai Tanah Bagi Syarat Jenis Bangunan di Daerah Melaka Tengah. Tesis Sarjana. Universiti Teknologi Malaysia; 2007.
- Lini Suanti (2004) Tahap Kefahaman Pemilik Tanah Terhadap Pembayaran Cukai Tanah:Kes Kajian:Pejabat Tanah Daerah Kota Belud, Universiti Teknologi Malaysia, Skudai.
- Lee Lay See (2004) Prestasi Pungutan Cukai Tanah: Pengalaman Kerajaan Negeri Johor, Universiti Teknologi Malaysia, Skudai.
- Minit Mesyuarat Berkaitan Penyelesaian Hakmilik Berkaitan Syarikat Dalam Penggulangan Yang Diuruskan Oleh Pelikuidasi HLB Ler Lum Advisory Services (2017), Pejabat Tanah dan Galian Selangor.
- Minit Mesyuarat Teknikal Pemantauan Hasil Dan Mengurangkan Tunggakan Cukai Tanah Negeri Selangor Bilangan 3/2016 (2016). Perbendaharaan Negeri Selangor.

- Minit Mesyuarat Teknikal Pemantauan Hasil Dan Mengurangkan Tunggakan Cukai Tanah Negeri Selangor Bilangan 4/2016 (2016). Perbendaharaan Negeri Selangor.
- Minit Mesyuarat Membincangkan Tunggakan Cukai Tanah Anak Syarikat Dan Agensi Kerajaan Negeri Selangor Bil 3/2017 (2017). Perbendaharaan Negeri Selangor.
- Minit Mesyuarat Teknikal Pemantauan Hasil Dan Mengurangkan Tunggakan Cukai Tanah Negeri Selangor Bilangan 3/2018 (2018) Perbendaharaan Negeri Selangor.
- Minit Mesyuarat Teknikal Pemantauan Hasil Dan Mengurangkan Tunggakan Cukai Tanah Negeri Selangor Bilangan 4/2018 (2018) Perbendaharaan Negeri Selangor.
- Mohd Fauzi bin Ngah (2018) Isu-Isu Kritikal Pengambilan Tanah Dan Penyelesaiannya. Persidangan Penolong Pegawai Tanah Ke-6.
- Mohammed Yussuf Al Fahmey. *Sources Of Quit Rent Arrears*. Tesis PhD. Universiti Teknologi Malaysia. 2010.
- Neem Raffi (4 November, 2016) Selangor Serious Tangani Isu Tunggakan Cukai Tanah. *Selangorkini*.
- Nasd Rahayu Abdul Rahim (2012) *Faktor-Faktor Penyebab Tunggakan Cukai Tanah Di Daerah Kecil Sungai Siput*, Universiti Teknologi Malaysia, Skudai.
- Nor Asiah Mohamad (2013) Kedudukan Tanah Dan Sumber Hasil Menurut Perlembagaan Persekutuan Malaysia, Universiti Islam Antarabangsa Malaysia.
- Normadiyah Daud (2009) *Perbandingan Antara Sistem Cukai Kharaj Dengan Cukai Tanah Konvensional*, Jurnal Islam dan Masyarakat Kontemporari Jld 2.
- Norrizam bin Muhamad (2016) *Perampasan Tanah Disebabkan Oleh Tunggakan Cukai*, Universiti Teknologi Malaysia, Skudai.
- Penyata Jawatankuasa Pilihan Mengenai Pejabat Tanah Dan daerah (JP-PADAT) Dewan Negeri Selangor Bil 1/2014 (2014), Dewan Negeri Selangor.
- Penyata Jawatankuasa Pilihan Mengenai Pejabat Tanah Dan daerah (JP-PADAT) Dewan Negeri Selangor Bil 5/2015 (2015), Dewan Negeri Selangor.
- Pekeliling Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan Bilangan 3/1988 (1988) *Pengurusan Pungutan Hasil Tanah Di Bawah Sistem Pentadbiran Hasil Tanah Berkomputer*, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan.

- Pekeliling Pengarah Tanah dan Galian Selangor Bilangan 9 Tahun 2011 (2011) *Perwakilan Kuasa Bagi Mempertimbangkan Pengecualian Denda Lewat Bayaran Cukai Tanah*, Pejabat Tanah dan Galian Selangor.
- Rumaizi bin Baharin (2007) *Punca Bagi Isu Dan Masalah Berkaitan Cukai Tanah Di Negeri Perak*, Universiti Teknologi Malaysia, Skudai.
- Saidon M. Salim (2009), *Tanah Sebagai Sumber Hasil Kerajaan Negeri dan Kemungkinan Hasil Baru*, Institut Tanah Dan Ukur Negara.
- Salleh Buang (20 Januari, 2016) *Mencari Landasan Cukai Tanah Yang Betul*. *Utusan Malaysia*.
- Salleh Buang (2001) *Malaysian Torrens System*, Fourth Impression, Dewan Bahasa Dan Pustaka.
- Soeb bin Pawi (2013) *Model Pengurusan Cukai Harta Pihak Berkuasa Tempatan Malaysia*, Universiti Tun Hussein Onn Malaysia.
- Syed Norul Shahril bin Syed Nasir (2016) *Proses Pengeluaran Hakmilik Sambungan Selepas Pengambilan Tanah*, Universiti Teknologi Malaysia, Skudai.