

MODEL PENJANAAN HASIL BUKAN CUKAI MELALUI EKSPLOITASI ASET
TAK ALIH PIHAK BERKUASA TEMPATAN

NUR BINTI BERAHIM

Tesis ini dikemukakan sebagai memenuhi
syarat penganuerahan ijazah
Doktor Falsafah (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah)

Fakulti Alam Bina dan Ukur
Universiti Teknologi Malaysia

JANUARI 2021

DEDIKASI

Khas buat yang mereka yang sentiasa ada disisi di sepanjang perjalanan ini

Ayah, Berahim Bin Baharuddin

Emak, Hamidah Binti Tajuddin

Yang amat dikasihi. Tidak pernah putus mendoakan anakmu.

Adik Beradik, Rohaida, Mazni, Azmi, Fikri, Allahyarham Zaid & Alif

Terima kasih atas budi baik dan sokongan yang dicurahkan.

Suami, Muhamad Rizal bin Baharudin

Teman hidup yang banyak bertolak ansur dan menghulurkan bantuan.

Anak, Ilman Hafiz bin Muhamad Rizal

Permata hati ummi.

Kalian, sahabat-sahabatku

Mewarnai perjalanan hidupku sepanjang tempoh pengajian.

Terima kasih di atas segalanya. Semoga ALLAH merahmati kalian semuanya.

PENGHARGAAN

Dengan nama ALLAH, Tuhan Yang Maha Pemurah lagi Maha Penyayang serta selawat dan salam ke atas junjungan Nabi Muhammad S.A.W. Bersyukur kehadiran ALLAH kerana dengan izin dan rahmatNYA, naskhah ilmiah ini dapat disempurnakan dengan jayanya.

Setinggi-tinggi penghargaan dan terima kasih kepada penyelia, Sr. Dr Mohd Nadzri bin Jaafar dan penyelia bersama, Dr Ainur Zaireen binti Zainudin atas segala nasihat, dorongan, bantuan dan keprihatinan yang diberikan semasa menyempurnakan tesis ini. Jutaan terima kasih juga diucapkan kepada pensyarah-pensyarah lain di atas ihsan dalam memberikan ilmu serta dorongan moral dari awal hingga akhir pengajian ini.

Tidak dilupakan juga sumbangan dan jasa baik semua staf Pihak Berkuasa Tempatan yang memberikan kerjasama di dalam menyalurkan maklumat yang diperlukan sama ada secara langsung mahupun tidak langsung. Penghargaan yang selayaknya juga dizahirkan buat rakan-rakan pascasiswazah dan sahabat yang lain atas bantuan yang dihulurkan dari pelbagai aspek.

Setinggi tinggi sanjungan dan terima kasih juga ditujukan buat seluruh ahli keluarga yang tidak pernah jemu memberikan sokongan moral sepanjang tempoh pengajian. Akhir kata, dalam tempoh menyempurnakan tesis ini, penulis telah memperoleh pelbagai pengalaman pahit dan manis dan InsyaAllah ianya akan dijadikan pedoman dalam menempuh hari-hari mendatang.

ABSTRAK

Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) boleh mengeskploitasi aset tak alih yang dimiliki secara meluas bagi menangani masalah sumber kewangan yang terhad. Aset tak alih seperti tanah, bangunan dan infrastruktur menjana pendapatan kepada PBT di Malaysia dalam bentuk cukai harta dan hasil bukan cukai. Walau bagaimanapun, kajian terdahulu menunjukkan bahawa pertumbuhan pendapatan hasil cukai adalah kecil dan lebih perlahan berbanding hasil bukan cukai. Di samping itu, wujud gesaan supaya PBT mencari sumber hasil lain daripada terus bergantung pada cukai harta. Satu-satunya sumber alternatif yang tersedia untuk PBT di Malaysia adalah menerusi hasil bukan cukai. Walau bagaimanapun, kajian berkaitan penerokaan impak dan kepentingan hasil bukan cukai sebagai sumber pendapatan PBT di Malaysia adalah sangat terhad. Oleh itu, adalah perlu untuk mengkaji trend pendapatan semasa dan potensi masa hadapan hasil bukan cukai melalui eksploitasi aset tak alih sebagai sumber pendapatan yang menguntungkan kepada PBT. Sehubungan itu, objektif pertama kajian ini adalah untuk mengenal pasti trend pendapatan semasa hasil bukan cukai PBT. Kedua, menganalisis konsep asas pengurusan hasil bukan cukai dan faktor-faktor yang mempengaruhi penjanaan hasil bukan cukai dari aset tak alih PBT. Ketiga, menganalisis strategi penambahbaikan bagi meningkatkan hasil bukan cukai yang dijana menerusi aset tak alih PBT dan keempat bagi membangunkan model penjanaan hasil bukan cukai melalui eksploitasi aset tak alih bagi PBT di Malaysia. Kajian ini merupakan kajian kualitatif dengan kaedah pengumpulan data melalui semakan dokumen dan temu bual separa struktur ke atas 15 PBT yang dipilih menerusi teknik persampelan bertujuan. Analisis penunjuk berdasarkan hasil digunakan untuk menganalisis trend hasil bukan cukai semasa di kalangan PBT. Hasil kajian menunjukkan lebih daripada 50% daripada jumlah pendapatan sendiri Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL) dan Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP) disumbangkan oleh hasil bukan cukai mereka. Ini membuktikan bahawa cukai harta merupakan sumber pendapatan utama bagi semua PBT di Malaysia adalah tidak tepat. Sementara itu, menerusi analisis tematik, didapati terdapat tiga komponen utama yang perlu ditambah baik oleh PBT bagi meningkatkan penjanaan pendapatan hasil bukan cukai iaitu sumber hasil, kaedah dan strategi serta pemantauan dan penilaian. Ketiga-tiga komponen ini membentuk model penjanaan hasil bukan cukai melalui eksploitasi aset tak alih, yang menjadi satu penemuan baharu yang mampu menyokong peningkatan sumber kewangan PBT menerusi hasil bukan cukai.

ABSTRACT

Local Authorities in Malaysia may extensively exploit their immovable assets in order to address the problem of limited financial resources. Immovable assets such as land, buildings and infrastructure generate revenue to Local Authority (LA) in the form of property tax and non-tax revenue. However, previous studies have shown that the growth of tax revenue is small and slower than the non-tax revenue. In addition, the LA is urged to seek other sources of revenue instead of continuing to rely on property taxes. The only alternative source available to LA in Malaysia is through the non-tax revenue. However, studies on the exploration of impact and the significance of non-tax revenue as a source of LA revenue in Malaysia are very limited. Therefore, it is necessary to study the current revenue trends and future potential of non-tax revenue through the exploitation of immovable assets as a profitable source of revenue to LA. As such, the first objective of this study is to determine LA's current financial trend of non-tax revenue. Secondly is to analyze the basic concept of non-tax revenue management and the factors affecting the generation of non-tax revenue from LA's immovable assets. Thirdly to analyze the improvement strategies to increase non-tax revenue generated from immovable assets and fourthly to develop a model of non-tax revenue generated through the exploitation of immovable assets in Malaysian LAs. This study is a qualitative study with data collection methods through document review and semi-structural interviews on 15 selected LAs through purposive sampling techniques. Revenue-based indicators were used to analyze current trend of non-tax revenue among LA. The results showed that more than 50% of the total own-generated revenue for Kuala Lumpur City Hall (DBKL) and the Penang Island City Council (MBPP) were contributed by their non-tax revenue. This finding has proven the notion that property tax revenue as a major source of income for all LAs in Malaysia is inaccurate. Meanwhile, through the thematic analysis, there are three main components that LAs need to improve in order to increase income generation of non-tax revenue, which are the sources, methods and strategies, as well as the monitoring and evaluation. These three components form a non-tax revenue generation model through the exploitation of immovable asset, becoming a new discovery that may support the improvement of LAs financial resources through non-tax revenue.

SENARAI KANDUNGAN

	TAJUK	MUKA SURAT
	PENGAKUAN	iii
	DEDIKASI	iv
	PENGHARGAAN	v
	ABSTRAK	vi
	ABSTRACT	vii
	SENARAI KANDUNGAN	viii
	SENARAI JADUAL	xiv
	SENARAI RAJAH	xviii
	SENARAI SINGKATAN	xxi
	SENARAI LAMPIRAN	xxii
BAB 1	Pengenalan	1
	1.1 Latar Belakang Kajian	1
	1.2 Pernyataan Masalah	5
	1.3 Persoalan Kajian	12
	1.4 Matlamat dan Objektif Kajian	13
	1.5 Skop Kajian	13
	1.6 Kepentingan Kajian	16
	1.6.1 Kepentingan kepada Bidang Ilmu	16
	1.6.2 Kepentingan kepada Pihak Berkepentingan	17
	1.7 Susun atur Bab	18
BAB 2	PENGURUSAN ASET TAK ALIH PIHAK BERKUASA TEMPATAN DI MALAYSIA	21
	2.1 Pengenalan	21
	2.2 Definisi	22
	2.2.1 Aset Tak Alih	22
	2.2.2 Pengurusan Aset Tak Alih	24

2.3	Klasifikasi Aset Pihak Berkuasa Tempatan	24
2.4	Perundangan dan Dokumen Sokongan yang Memandu Pengurusan Aset Tak Alih PBT	27
2.5	Cabaran Pengurusan Aset Tak Alih oleh Pihak Berkuasa Tempatan	31
2.5.1	Ringkasan Permasalahan Pengurusan Aset Tak Alih daripada Kajian Antarabangsa dan Nasional	31
2.5.2	Ringkasan Permasalahan Pengurusan Aset Tak Alih daripada Laporan Audit Negara Malaysia	39
2.6	Aset Tak Alih sebagai Sumber Penjanaan Pendapatan PBT	44
2.7	Model-Model Berkaitan Penjanaan Pendapatan daripada Aset Tak Alih	47
2.7.1	Model Klasifikasi Harta Awam	47
2.7.2	Model Fasa Pengurusan Aset Kerajaan Tempatan	48
2.7.3	Model Keuntungan Kewangan daripada Pengurusan Aset	50
2.7.4	Model Pengurusan Harta Awam	50
2.8	Rumusan	53
BAB 3 PENGURUSAN HASIL BUKAN CUKAI PIHAK BERKUASA TEMPATAN		55
3.1	Pengenalan	55
3.2	Definisi Pihak Berkuasa Tempatan	56
3.3	Pihak Berkuasa Tempatan di Malaysia	56
3.3.1	Konsep dan Ciri-ciri PBT	58
3.3.2	Punca Kuasa PBT	59
3.3.3	Fungsi dan Bidang Tugas PBT	60
3.4	Cabaran Pihak Berkuasa Tempatan	64
3.5	Sumber Kewangan dan Pendapatan PBT di Malaysia	66
3.5.1	Konsep Kewangan dan Hasil PBT	66
3.5.1.1	Komponen Belanjawan PBT	66
3.5.1.2	Autonomi Kewangan PBT dan <i>Self-Financing Organization</i>	67

BAB 5	ANALISIS TREND PENDAPATAN HASIL BUKAN CUKAI PIHAK BERKUASA TEMPATAN	125
5.1	Pengenalan	125
5.2	Analisis Trend Pendapatan Tahunan PBT	126
5.3	Analisis Tahap Kebergantungan kepada Hasil Janaan Sendiri	127
5.4	Analisis Trend Hasil Janaan Sendiri dan Perbandingannya	129
5.4.1	Analisis Perbandingan Kecekapan Kutipan Hasil Cukai dan Bukan Cukai	132
5.5	Analisis Kategori Hasil Bukan Cukai	138
5.6	Sub-kategori Hasil Bukan Cukai	139
5.6.1	Perkhidmatan dan Bayaran Perkhidmatan	140
5.6.2	Lesen dan Permit	142
5.6.3	Perolehan daripada Jualan	143
5.6.4	Sewaan	144
5.6.5	Faedah dan Perolehan daripada Pelaburan	146
5.6.6	Denda dan Kompaun	147
5.6.7	Lain-lain	148
5.7	Analisis Trend Pendapatan Hasil Bukan Cukai	149
5.7.1	Analisis Trend Pendapatan Hasil Bukan Cukai Mengikut PBT	149
5.7.2	Analisis Trend Pendapatan Hasil Bukan Cukai Mengikut Kategori	154
5.7.2.1	Lesen dan Permit	155
5.7.2.2	Perkhidmatan dan Bayaran Perkhidmatan	156
5.7.2.3	Perolehan daripada Jualan	158
5.7.2.4	Sewaan	159
5.7.2.5	Faedah dan Perolehan dari Pelaburan	160
5.7.2.6	Denda dan kompaun	161
5.7.2.7	Sumbangan dan Bayaran Ganti Rugi	162
5.7.2.8	Lain-lain Hasil dan Terimaan	163
5.7.3	Rumusan Prestasi Secara Keseluruhan	163

5.8	Rumusan	164
BAB 6 ANALISIS KONSEP ASAS, FAKTOR DAN STRATEGI MENINGKATKAN PENJANAAN HASIL BUKAN CUKAI DARIPADA ASET TAK ALIH		167
6.1	Pengenalan	167
6.2	Latar Belakang Responden	167
6.3	Analisis Konsep Pengurusan Hasil Bukan Cukai dari Perspektif PBT di Malaysia	169
6.3.1	Perundangan dan Garis Panduan	170
6.3.2	Penetapan Kadar Bayaran Hasil Bukan Cukai	172
6.3.3	Klasifikasi Aset	174
6.3.4	Kaedah Penambahan Aset	176
6.3.5	Tadbir Urus Hasil Bukan Cukai (Pengurusan)	178
6.3.6	Perbezaan Praktis di antara PBT	179
6.3.7	Definisi Hasil Bukan Cukai	180
6.3.8	Prinsip Menang-menang	181
6.4	Faktor yang Mempengaruhi Penjanaaan Pendapatan Hasil Bukan Cukai	181
6.4.1	Faktor yang Mempengaruhi Penjanaaan Pendapatan Hasil Bukan Cukai	182
6.4.2	Perbandingan Kesukaran Mengutip Hasil di antara Hasil Cukai dan Hasil Bukan Cukai	185
6.4.3	Pandangan Berkaitan Kepentingan dan Potensi Hasil Bukan Cukai	189
6.5	Strategi Penambahbaikan bagi Meningkatkan Hasil Bukan Cukai yang Dijana Menerusi Aset Tak Alih PBT	192
6.5.1	Kaedah Penambahbaikan Semasa Hasil Bukan Cukai	192
6.5.2	Alternatif Baru Hasil Bukan Cukai melalui Eksplotasi Aset Tak Alih	196
6.5.3	Pengetahuan Berkaitan Strategi Hasil Bukan Cukai yang Baik di antara PBT	201
6.5.4	Faktor yang Menyukarkan PBT untuk Melaksanakan Hasil Bukan Cukai yang Baru	206
6.5.5	Pandangan Tentang Beberapa Cadangan Aktiviti Hasil Bukan Cukai	209

6.6	Komen Tentang Keperluan Kajian Penambahbaikan Hasil Bukan Cukai Melalui Eksploitasi Aset Tak Alih	213
6.7	Rumusan	215
BAB 7	PENEMUAN DAN PERBINCANGAN KAJIAN	217
7.1	Pengenalan	217
7.2	Konsep Asas Pengurusan Hasil Bukan Cukai PBT di Malaysia	217
7.3	Potensi Hasil Bukan Cukai Sebagai Sumber Pendapatan PBT	220
7.4	Faktor yang Mempengaruhi Penjanaan Pendapatan Hasil Bukan Cukai daripada Aset Tak Alih PBT	223
7.5	Strategi bagi Meningkatkan Pulangan Hasil Bukan Cukai	224
7.6	Objektif 4: Model Penjanaan Hasil Bukan Cukai Melalui Eksploitasi Aset Tak Alih PBT	229
7.7	Kesahan Dalaman bagi Model Penjanaan Hasil Bukan Cukai daripada Aset Tak Alih PBT	234
7.8	Rumusan	236
BAB 8	KESIMPULAN DAN CADANGAN KAJIAN	237
8.1	Pengenalan	237
8.2	Pencapaian Objektif Pertama	237
8.3	Pencapaian Objektif Kedua	238
8.4	Pencapaian Objektif Ketiga	239
8.5	Pencapaian Objektif Keempat	240
8.6	Sumbangan kajian	240
	8.6.1 Sumbangan kepada Bidang Ilmu	241
	8.6.2 Sumbangan kepada Pihak Berkepentingan	242
8.7	Limitasi Kajian	243
8.8	Cadangan Kajian Lanjutan	244
8.9	Rumusan	245
	RUJUKAN	247
	SENARAI PENERBITAN	303

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
Jadual 1.1	Peratus pendudukan kawasan bandar dan luar bandar	1
Jadual 1.2	Bilangan PBT yang mencatatkan bajet surplus dan defisit, 2009-2017	3
Jadual 1.3	Perbezaan trend di antara hasil bukan cukai dan bukan cukai mengikut negara berdasarkan kajian lepas	8
Jadual 1.4	Strategi meningkatkan pulangan hasil MBSA	11
Jadual 1.5	Justifikasi ringkas bagi persampelan bertujuan dalam pemilihan PBT	15
Jadual 2.1	Perbandingan dokumentasi sokongan berkaitan pengurusan aset kerajaan mengikut peringkat kerajaan	29
Jadual 2.2	Ringkasan faktor permasalahan aset tak alih PBT	32
Jadual 2.3	Faktor, kesan, punca dan kaedah penambahbaikan dalam amalan pengurusan aset tak alih PBT menurut ulasan daripada Jabatan Audit Negara Malaysia	41
Jadual 2.4	Matrik kajian berkaitan hasil cukai dan hasil bukan cukai sebagai sumber janaan pendapatan PBT di Malaysia	46
Jadual 2.5	Klasifikasi asas harta awam (The Modified Denver Model)	47
Jadual 2.6	Keuntungan kewangan daripada pengurusan aset	50
Jadual 3.1	Tugas dan tanggungjawab PBT sebagaimana yang diperuntukkan oleh Akta 171, Akta 172 dan Akta 133.	62
Jadual 3.2	Cabaran yang memberi kesan kepada kewangan PBT	65
Jadual 3.3	Hasil pendapatan PBT bagi US, UK, Australia dan Kanada	70
Jadual 3.4	Sumber pendapatan kerajaan tempatan	72
Jadual 3.5	Kategori hasil pendapatan PBT di Malaysia	72
Jadual 3.6	Pencapaian setiap kategori hasil bagi MPPP, MBPJ, MBSA, MPKu	78
Jadual 3.7	Perbezaan kutipan anggaran hasil dan kutipan hasil sebenar MBSA, MPKu dan MBPJ pada tahun 2011	79
Jadual 3.8	Had dan kelemahan hasil bukan cukai	82

Jadual 3.9	Keterangan bagi prinsip umum hasil bukan cukai	83
Jadual 3.10	Kaedah bagi mencapai strategi penambahbaikan hasil bukan cukai	85
Jadual 3.11	Kaedah alternatif bagi meningkatkan hasil pendapatan PBT berdasarkan saranan pengkaji terdahulu	88
Jadual 4.1	Statistik PBT di setiap negeri mengikut taraf	103
Jadual 4.2	Anggaran hasil perbelanjaan 2011 seperti yang diluluskan oleh PBN Selangor.	105
Jadual 4.3	Pendapatan setahun PBT melebihi RM 100 juta	106
Jadual 4.4	Senarai persampelan PBT untuk kajian kes di lapangan	107
Jadual 4.5	Ringkasan kandungan instrumen A dan B	108
Jadual 4.6	Ringkasan perolehan data hasil pendapatan PBT	110
Jadual 4.7	Perincian kaedah temubual	112
Jadual 4.8	Teknik <i>probing</i> dan aplikasinya	112
Jadual 4.9	Konsep etika dalam penyelidikan dan aplikasinya	113
Jadual 4.10	Teori kepentingan kajian rintis dan aplikasinya	115
Jadual 4.11	Perincian sumber sekunder yang dirujuk dalam kaedah semak silangan	117
Jadual 4.12	Kaedah pengukuran bagi analisis prestasi pendapatan PBT	118
Jadual 4.13	Bentuk ekspresi analisis nisbah	119
Jadual 5.1	Susunan analisis Bab 5	125
Jadual 5.2	Perbezaan peratusan hasil janaan sendiri antara dua tahun	129
Jadual 5.3	Perincian hasil DBKL dan MBPP hasil cukai dan hasil bukan cukai	131
Jadual 5.4	Peratus kecekapan kutipan hasil cukai	133
Jadual 5.5	Peratus kecekapan kutipan hasil bukan cukai	133
Jadual 5.6	Trend kecekapan kutipan hasil cukai dan bukan cukai	134
Jadual 5.7	Perbandingan kecekapan kutipan hasil cukai dan bukan cukai	136
Jadual 5.8	Kategori utama hasil bukan cukai mengikut PBT	138
Jadual 5.9	Peratusan dan kedudukan kutipan mengikut setiap kategori bagi setiap PBT	150

Jadual 5.10	Prestasi pendapatan lesen dan permit	155
Jadual 5.11	Prestasi pendapatan perkhidmatan dan bayaran perkhidmatan	156
Jadual 5.12	Perbezaan corak pendapatan MBSA dan MBPJ	157
Jadual 5.13	Prestasi pendapatan daripada jualan	158
Jadual 5.14	Prestasi pendapatan sewaan	159
Jadual 5.15	Prestasi pendapatan faedah dan perolehan daripada pelaburan	160
Jadual 5.16	Prestasi pendapatan denda dan kompaun	161
Jadual 5.17	Prestasi pendapatan sumbangan dan bayaran ganti rugi	162
Jadual 5.18	Prestasi pendapatan lain-lain hasil dan terimaan	163
Jadual 5.19	Saranan PBT yang boleh dirujuk mengikut kategori hasil bukan cukai	164
Jadual 6.1	Kod, nama, jawatan dan organisasi	168
Jadual 6.2	Contoh keputusan cadangan berkaitan hasil bukan cukai setelah dirujuk kepada Jabatan Undang-undang PBT	172
Jadual 6.3	Ringkasan keterangan responden berkaitan klasifikasi aset	175
Jadual 6.4	Ringkasan keterangan responden berkaitan tadbir urus hasil bukan cukai	179
Jadual 6.5	Ringkasan keterangan responden berkaitan perbezaan praktis di antara PBT	180
Jadual 6.6	Justifikasi kutipan hasil bukan cukai lebih sukar dilaksanakan	186
Jadual 6.7	Justifikasi kutipan hasil cukai adalah lebih sukar dilaksanakan	187
Jadual 6.8	Perincian jawapan responden berkaitan pertimbangan yang mempengaruhi usaha memperluaskan hasil bukan cukai	191
Jadual 6.9	Alternatif hasil baru yang belum dilaksanakan	197
Jadual 6.10	Idea hasil baru yang telah dilaksanakan	198
Jadual 6.11	Senarai PBT yang dicadangkan sebagai PBT yang boleh dirujuk dalam pelaksanaan hasil bukan cukai	201
Jadual 6.12	Ulasan bagi contoh-contoh hasil bukan cukai yang boleh dicontohi di antara PBT	202

Jadual 6.13	Perlaksanaan sisa baja kompos	204
Jadual 6.14	Contoh penjanaan hasil kepada PBT daripada aktiviti bermusim	212
Jadual 7.1	Saranan mengikut setiap kategori hasil bukan cukai	222
Jadual 7.2	Strategi meningkatkan hasil bukan cukai PBT	224

SENARAI RAJAH

NO.RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
Rajah 1.1	Strategi pengukuhan kewangan (Pelan Transformasi PBT, 2016)	4
Rajah 1.2	Skop bidang kajian	14
Rajah 2.1	Klasifikasi harta PBT.	27
Rajah 2.2	Model pengurusan harta kerajaan tempatan (Kaganova,2012)	49
Rajah 2.3	Model pengurusan aset awam di Croatia (Grubišić, Nušinović dan Roje,2009)	52
Rajah 3.1	Struktur organisasi PBT	57
Rajah 3.2	Punca kuasa PBT	59
Rajah 3.3	Tekanan permintaan dan tekanan sumber (Audit Scotland, 2014)	64
Rajah 3.4	Model konseptual penjanaan hasil bukan cukai melalui eksploitasi aset tak alih	94
Rajah 4.1	Reka bentuk kajian	98
Rajah 4.2	Logik penyelidikan induktif dalam kajian kualitatif (Creswell dan Creswell, 2018)	99
Rajah 4.3	Perkaitan kaedah dapatan data dan analisis dengan objektif kajian	101
Rajah 4.4	Taburan penduduk di bandar dan luar bandar mengikut negeri serta perbezaan pendudukan bandar dan luar bandar tahun 2017.(Olahan daripada data asas Kementerian Pembangunan Luar Bandar, 2017)	104
Rajah 4.5	Taburan peratus kategori hasil PBT Semenanjung Malaysia 2014 (Jabatan Kerajaan Tempatan, 2016)	105
Rajah 4.6	Langkah dalam menjalankan kajian rintis (Abdul Majid <i>et al</i> , 2017)	115
Rajah 4.7	Teori Triangulasi Denzin (Denzin,1978; Jasmi, 2012a; Fusch, Fusch dan Ness, 2018).	116
Rajah 4.8	Analisis data dalam kajian kualitatif (Cresswell dan Creswell, 2018)	120

SENARAI SINGKATAN

PBT	-	Pihak Berkuasa Tempatan
PBN	-	Pihak Berkuasa Negeri
UPEN	-	Unit Perancang Ekonomi Negeri
KPI	-	Petunjuk Prestasi Utama (<i>Key Performance Indicator</i>)
TOL	-	Lesen Pendudukan Sementara (<i>Temporary Occupation Licence</i>)
R&D	-	Penyelidikan dan Pembangunan (<i>Research and Development</i>)
ICC	-	<i>Ipoh Convention Centre</i>
JAN	-	Jabatan Audit Negara
UUK	-	Undang-undang Kecil
JPPH	-	Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta
PEPAM	-	Persatuan Penilaian Pihak Berkuasa Tempatan Malaysia
SAIS	-	<i>Shah Alam Integrated System Information</i>
JPN	-	Jabatan Pendaftaran Negara
MB	-	Majlis Bandaraya
MP	-	Majlis Perbandaran
MD	-	Majlis Daerah
BOT		<i>Built, Operate and Transfer</i>
UUK		Undang-undang Kecil

SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN	TAJUK	MUKA SURAT
Lampiran A	Beza pendapatan dan perbelanjaan PBT, Laporan Tahunan Audit Negara (2009-2017)	269
Lampiran B	Ringkasan pengurusan projek pembangunan di peringkat PBT yang dilaporkan oleh Jabatan Audit Negara Malaysia (2011-2017).	271
Lampiran C	Borang permohonan data pendapatan PBT	284
Lampiran D	Borang temu bual	288
Lampiran E	Peratus hasil janaan sendiri dan terimaan bukan hasil 2013-2016.	292
Lampiran F	Peratus pendapatan di bawah hasil janaan sendiri	293
Lampiran G	Senarai sub-kategori hasil bukan cukai	294

BAB 1

PENGENALAN

1.1 Latar Belakang Kajian

Peningkatan bilangan penduduk di kawasan bandar memberikan tekanan kepada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) bagi memastikan sumber kewangan yang mencukupi agar perkhidmatan kepada masyarakat setempat dapat dipenuhi. Di Malaysia, kadar pendudukan di kawasan bandar menunjukkan peningkatan sebanyak 49.7% dalam tempoh hampir lima dekad iaitu 26.9% pada tahun 1970 dan 76.6% pada tahun 2019. Perincian bagi fakta ini dijelaskan melalui Jadual 1.1 yang memperlihatkan bilangan dan peratus pendudukan di kawasan bandar dan luar bandar bagi tempoh setiap sepuluh tahun.

Jadual 1.1 Peratus pendudukan kawasan bandar dan luar bandar

Tahun	Bandar		Luar bandar		Jumlah	
	('000)	(%)	('000)	(%)	('000)	(%)
1970	2,780.3	26.9	7,539.0	73.1	10,319.3	100.0
1980	4,492.4	34.2	8,643.7	65.8	13,136.1	100.0
1990	9,300.3	51.4	8,802.1	48.6	18,102.4	100.0
2000	14,566.2	62.0	8,928.7	38.0	23,494.9	100.0
2010	20,290.9	71.0	8,297.8	29.0	28,588.6	100.0
2019	25,891.6	76.6	7,890.7	23.4	33,782.4	100.0

Sumber Kementerian Pembangunan Luar Bandar (2020)

Pertumbuhan penduduk yang pesat mengakibatkan keperluan pembinaan infrastruktur dan kemudahan kepada masyarakat setempat menjadi lebih besar (Salleh dan Siong 2008; McGovern, 2011; Comrie, 2013) dan ianya menyebabkan PBT berdepan dengan bebanan kewangan untuk menyempurnakan perkhidmatan

kepada penduduk (Ladd, 1992; Nakamura and Tahira; 2008; Hortas-Rico dan Solé-Ollé , 2010). Dalam mendepani peningkatan bilangan penduduk di kawasan pentadbiran, PBT perlu memastikan sumber kewangan organisasi adalah stabil dan mencukupi. Ini kerana kemampuan PBT bagi menyediakan perkhidmatan kepada masyarakatnya amat bergantung kepada kemampuan kewangan yang mencukupi (Kriz, Paulus dan Staehr, 2006; Productivity Commission, 2008).

Namun begitu pelbagai isu limitasi kewangan PBT telah dilaporkan dalam kajian terdahulu seperti permasalahan bajet defisit atau kekurangan pendapatan (Tayib, 1996; Bovaird dan Loeffler, 2002; Salleh dan Siong 2008; Singaravelloo, 2008; Stoilova 2010; Kaganova 2011; Bartle, Kriz, dan Morozov 2011; Atakpa, Ocheni, Nwankwo, 2012), permasalahan kewangan PBT yang berpunca daripada campur tangan kerajaan pusat atau negeri (Tayib, 1996; Kim, 1997; Sheffield dan Coleshill, 2001; Paulais, 2009; Martinez-Vázquez dan Smoke, 2010; Stoilova, 2010; Bartle, Kriz dan Morozov, 2011), ketiadaan pelabur atau kurang modal pelaburan (Bird, 1995, Salleh dan Siong, 2008; Paulais, 2009; Kaganova, 2011; Adnan *et. al.*, 2012), dan kesukaran menaikkan kadar cukai atau mempelbagaikan hasil yang baru (Hanis, 2012; Slack, 2016).

Sementara di Malaysia, isu limitasi kewangan di Malaysia telah dibincangkan oleh Atan *et. al* (2010) yang melibatkan 12 PBT di Selangor. Hasil analisis indikator surplus dan defisit dalam kajian ini menunjukkan bahawa banyak PBT tidak menghasilkan pendapatan yang mencukupi bagi menampung perbelanjaan organisasi. Permasalahan limitasi kewangan ini turut disokong oleh data yang diringkaskan daripada laporan kewangan negeri terbitan Jabatan Audit Negara Malaysia. Jadual 1.2 menunjukkan bilangan PBT yang mencatatkan bajet tahunan surplus atau defisit daripada tahun 2009-2017. Surplus atau defisit dikenal pasti dengan mengira perbezaan di antara jumlah pendapatan yang diterima dengan jumlah wang yang dibelanjakan. Perincian data bagi Jadual 1.2 adalah seperti dalam Lampiran A kajian ini.

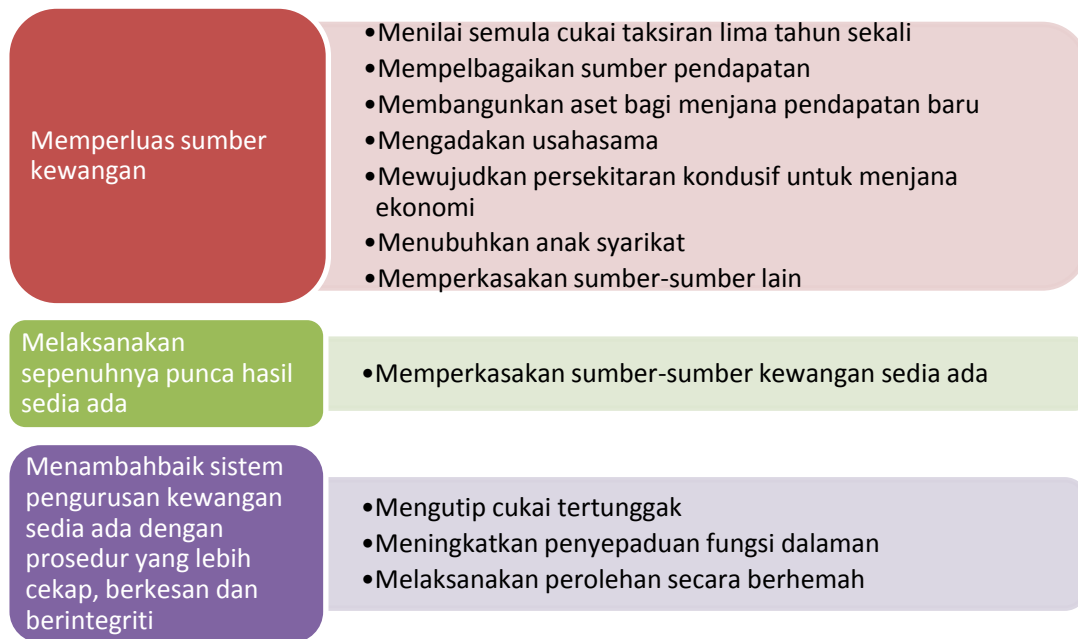
Jadual 1.2 Bilangan PBT yang mencatatkan bajet surplus dan defisit, 2009-2017

Tahun	Perbezaan di antara belanja dan hasil		Jumlah PBT (MB dan MP)
	Surplus	Defisit	
2009	27 PBT	14 PBT	41
2010	30 PBT	11 PBT	41
2011	31 PBT	9 PBT	39*
2012	20 PBT	21 PBT	41
2013	22 PBT	19 PBT	41
2014	27 PBT	14 PBT	41
2015	27 PBT	14 PBT	41
2016	20 PBT	21 PBT	41
2017	20 PBT	20 PBT	40*

* ketiadaan data daripada PBT

Sumber Diolah daripada Laporan Tahunan Audit Negara (2009-2017)

Bagi membantu PBT mengukuhkan sumber kewangan mereka agar terus mampu memberikan perkhidmatan seperti kebersihan alam sekitar, kesihatan awam, pembangunan, sosial serta kemudahan awam dan infrastruktur kepada masyarakat setempat, kajian berkaitan usaha mengukuhkan kewangan serta meningkatkan penjana pendapatan PBT perlu dilakukan. Pada tahun 2016 Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) telah memperkenalkan Pelan Transformasi PBT yang mana salah satu daripada enam teras utama yang diperkenalkan adalah pengukuhan kewangan PBT yang memfokuskan kepada tiga strategi iaitu memperluas sumber kewangan, melaksanakan sepenuhnya punca hasil sedia ada dan menambah baik sistem pengurusan kewangan sedia ada. Perincian bagi setiap strategi ini ditunjukkan dalam Rajah 1.1.



Rajah 1.1 Strategi pengukuhan kewangan (Pelan Transformasi PBT, 2016)

Salah satu strategi pengukuhan sumber kewangan PBT yang dinyatakan dalam Pelan Transformasi PBT adalah penjanaan pendapatan baru melalui aset-aset yang dimiliki PBT. Menurut Kaganova dan Nayyar-Stone, (2000), Vermiglio (2011), Phelps (2011) dan Klumbyte dan Bliudzius (2014), PBT memegang dan mengawal pemilikan aset yang besar dan pelbagai. Justeru itu aset-aset ini terutamanya aset tak alih menjadi salah satu penyumbang utama kepada pengukuhan kewangan PBT. Di Malaysia, aset tidak alih menyumbang kepada pendapatan PBT dalam bentuk hasil cukai dan hasil bukan cukai. Bagi hasil cukai, cukai harta dikenakan ke atas pemilik semua pegangan persendirian dalam kawasan pentadbiran PBT seperti bangunan kediaman, bangunan komersial, bangunan industri, tanah pertanian dan termasuk tanah kosong atau lot tanah yang belum dibangunkan. Sementara aset tak alih mendatangkan hasil bukan cukai kepada PBT menerusi hasil yang dipungut daripada pengguna seperti bayaran sewa, caj parkir, lesen dan permit, bayaran denda, pulangan daripada pelaburan, bayaran pemprosesan dan lain-lain yang berkaitan.

1.2 Pernyataan Masalah

Cukai harta merupakan pendapatan utama bagi kebanyakan PBT kerana ia disifatkan sebagai hasil yang stabil, cekap serta boleh dijangkakan oleh pengkaji terdahulu seperti Carroll (2009), Lidstone (2013), Kim (2019). Namun terdapat kajian yang menekankan bahawa kebergantungan kepada cukai harta sahaja adalah tidak mencukupi bagi menampung penyediaan perkhidmatan kepada masyarakat (Bartle, Kriz, dan Morozov, 2011). Ia berikutan daripada permasalahan utama cukai harta seperti perkembangan hasil yang perlahan dan terhad (Tayib, 1995; Carroll, 2009; Slack, 2010; Linstone, 2013; Alm, 2013; McMillan dan Dahlby, 2014; Martinez-Vazquez, 2015) kesukaran dalam menjalankan penilaian semula bagi meningkatkan asas cukai (Shuford dan Young, 2000; Abdullah dan Kalianan, 2008; Daud, Alias dan Muthuveerappan 2008), tunggakan cukai harta yang tinggi (Umar, Kasim dan Martin, 2012; Abdul Razak, Ramli dan Palil, 2017; Mohd, Ayub dan Mohd Anuar 2018) dan permasalahan dalam membuat kutipan dan penguatkuasaan (Fjeldstad, 2003; Ismail *et al*, 2006; Alm, 2013; Mohd *et al*, 2018).

Cukai harta masih menjadi cukai utama bagi kebanyakan PBT namun menurut Shuford dan Young (2000), Carroll (2009), serta Chernick, Langley dan Reschovsky (2011) wujud peralihan kebergantungan pendapatan PBT daripada cukai harta kepada sumber pendapatan alternatif. Sehubungan dengan itu, terdapat banyak kajian yang dilakukan oleh pengkaji terdahulu berkaitan kepelbagaian hasil atau *revenue diversification* yang boleh diusahakan oleh PBT agar tidak terus bergantung kepada pendapatan cukai harta sahaja. Antara sumber pendapatan lain yang dicadangkan termasuklah hasil cukai seperti cukai jualan, cukai pendapatan, cukai bahan api, cukai barang dan perkhidmatan dan cukai gas (Bartle, Ebdon dan Krane, 2003; Chitembo, 2002; Bradley, 2004; Kitchen, 2006) serta hasil bukan cukai seperti hasil daripada pengiklanan, kerjasama awam swasta, caj pemajuan, caj pengurusan sisa pepejal dan sisa kumbahan, fi *betterment*, sumber tenaga alternatif dan pelbagai aktiviti perniagaan. (Chitembo, 2002; Bartle, Ebdon dan Krane, 2003; Shirimia dan Rutamu, 2004; Kitchen, 2006; Abdullahi dan Kwanga, 2012; Wong, 2014).

Bagi sesetengah PBT di luar negara mereka mempunyai alternatif hasil cukai yang lain sebagai sumber pendapatan selain dari bergantung kepada cukai harta seperti cukai jualan, cukai pendapatan, cukai bahan api, cukai barang dan perkhidmatan dan cukai gas. Namun, dalam konteks PBT di Malaysia, satu-satunya sumber cukai yang dilaksanakan adalah cukai harta. Oleh yang demikian, alternatif hasil lain yang boleh dikaji hanya tertumpu kepada hasil bukan cukai.

Suatu masa dahulu, Tayib (1995) telah pun merumuskan bahawa meskipun cukai harta merupakan punca hasil utama PBT di Malaysia namun pertumbuhan purata hasil cukai harta adalah jauh lebih rendah berbanding dengan hasil bukan cukai seperti perkhidmatan, perlesenan, permit dan juga jualan barangan. Selain itu, Tayib (1995) turut menyatakan kemungkinan sumber hasil bukan cukai menjadi punca hasil utama PBT di Malaysia pada masa akan datang.

Selain itu gesaan pencarian sumber pendapatan lain selain hasil cukai harta bagi mengelakkan PBT di Malaysia mengalami defisit turut disuarakan oleh Mantan Timbalan Menteri Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan, Datuk Halimah Sadique. Menurutnya, kebergantungan kepada hasil cukai sahaja adalah tidak mencukupi, sebaliknya alternatif lain seperti sewaan papan iklan dan pelaksanaan projek pembangunan perlu diusahakan sebagai sumber pendapatan tambahan PBT di Malaysia (Baharudin, 2018). Alternatif yang disarankan oleh Datuk Halimah Sidek ini merujuk kepada sumber hasil bukan cukai.

Sebagai tambahan, kepentingan hasil bukan cukai dalam menyokong agenda peningkatan pendapatan PBT terbukti menerusi kajian strategi peningkatan pendapatan PBT menerusi alternatif hasil baru berdasarkan analisis 21 dokumen Pelan Strategik PBT oleh Berahim, Jaafar dan Md. Yunus (2019). Rumusan daripada kajian ini mendapati majoriti sumber hasil baru yang dicadangkan di dalam pelan strategik PBT adalah melibatkan hasil bukan cukai. Sementara hasil baru daripada cukai harta hanya melibatkan penerokaan kawasan pembangunan baru. Dapatan kajian ini menunjukkan bahawa hasil bukan cukai mempunyai potensi sebagai sumber hasil yang baik serta dapat meningkatkan pendapatan PBT.

Amatlah jelas bahawa terdapat saranan dan gesaan untuk PBT meningkatkan pendapatan daripada hasil bukan cukai. Namun begitu di Malaysia, kajian akademik mengenai potensi hasil bukan yang dijana daripada aset tak alih PBT sangat terhad dibincangkan. Ini kerana perhatian para pengkaji lebih memfokuskan kepada huraian prestasi kutipan, permasalahan dan kaedah penambahbaikan bagi cukai harta memandangkan ianya merupakan hasil utama PBT. Keadaan ini menimbulkan satu jurang yang besar terhadap penerokaan bidang ilmu berkaitan hasil bukan cukai berbanding cukai harta. Menurut Borge (2000), Park (2017) dan Mourre dan Reut (2017), meskipun hasil bukan cukai diakui semakin penting sebagai sumber pembiayaan PBT, namun kajian akademik berkaitannya masih kurang. Oleh itu wujud keperluan untuk melihat dengan lebih terperinci berkaitan potensi hasil bukan cukai sebagai salah satu hasil yang penting kepada PBT di Malaysia.

Dalam menyempurnakan kajian berkaitan penjanaaan hasil bukan cukai melalui eksploitasi aset tak alih, lima isu telah dikenal pasti masih kurang dikaji lalu menimbulkan *gap* atau jurang yang akan diisi melalui perlaksanaan kajian ini. Pertama, bagaimanakah trend semasa hasil bukan cukai di kalangan PBT di Malaysia? Adakah hasil bukan cukai menyumbang kepada peratusan yang ketara berbanding hasil cukai yang lazimnya diperakui sebagai hasil utama PBT di Malaysia? Pembuktian prestasi pendapatan hasil bukan cukai ini adalah penting bagi membuktikan relevannya kajian ini untuk dilaksanakan. Peratusan pergantungan PBT kepada hasil bukan cukai yang dibuktikan secara statistik adalah penting untuk dibuktikan di awal kajian seperti mana kajian oleh Netzer (1992), Mueller *et. al.* (2004), Sjoquist and Stoycheva (2012). Di peringkat antarabangsa, pembuktian daripada enam negara menunjukkan terjadinya peningkatan peratusan hasil bukan cukai dan sebaliknya penurunan dalam peratusan pendapatan bagi hasil cukai harta atau peningkatan hasil bukan cukai yang lebih tinggi berbanding hasil cukai harta seperti dalam Jadual 1.3.

Jadual 1.3 Perbezaan trend di antara hasil bukan cukai dan bukan cukai mengikut negara berdasarkan kajian lepas

Negara	Kajian	Penurunan hasil cukai	Peningkatan hasil bukan cukai
United States (US)	Giacoma, (1990)	Penurunan cukai harta (% daripada jumlah hasil sendiri) menurun daripada 50.5% pada tahun 1976 kepada 45.9% pada tahun 1985.	Peningkatan hasil bukan cukai (% daripada jumlah hasil sendiri) daripada 15.9% pada tahun 1976 kepada 21.6% pada tahun 1985.
	Bartle, Ebdon, dan Krane (2003)	Penurunan hasil cukai harta (% daripada jumlah hasil cukai kerajaan tempatan) daripada 86.69% pada tahun 1957 kepada 73.33% pada tahun 1997.	n/a
	Bartle, Kriz dan Morozov (2011)	Penurunan peratus hasil cukai harta(% daripada jumlah keseluruhan hasil) daripada 34.2% pada tahun 1975 kepada 27.6% pada tahun 2007.	Peningkatan hasil bukan cukai (% daripada jumlah keseluruhan hasil) daripada 15.7% pada tahun 1975 kepada 23.5% pada tahun 2007.
	Chernick, Langley, dan Reschovsky (2011)	Penurunan hasil cukai harta (% daripada jumlah hasil cukai) daripada 58.5% pada tahun 1992 kepada 53.3% pada tahun 2007	n/a
	Sjoquist dan Stoycheva (2012)	Penurunan hasil cukai harta (% daripada jumlah hasil cukai) daripada 92.2% pada tahun 1942 kepada 72.3% pada tahun 2008.	Peningkatan hasil bukan cukai kerajaan tempatan daripada 23.6% pada tahun 1992 kepada 25.4% pada tahun 2008.
	Kim (2019)	Pertumbuhan hasil cukai harta sebanyak 5.3 billion di antara tahun 2007- 2012.	Pertumbuhan hasil bukan cukai sebanyak 6.8 billion di antara tahun 2007 - 2012
United Kingdom (UK)	Burn-Mudoch (2017)	n/a	Peningkatan hasil bukan cukai (PBT Scotland) sebanyak 13% di antara tahun 2010-2015
European Union	Mourre dan Reut (2017)	Kenaikan purata tahunan hasil cukai sebanyak 2¾% dalam tempoh 10 tahun kebelakang.	Kenaikan purata tahunan hasil bukan cukai sebanyak 4% dalam tempoh 10 tahun kebelakang.
Norway	Borge (2000)	n/a	Peningkatan hasil bukan cukai (% daripada jumlah pendapatan) daripada 6% pada tahun 1980 kepada 12% pada tahun 1990.
Kanada	Bird (2001)	n/a	Peningkatan hasil bukan cukai PBT di Kanada (% daripada sumber janaan sendiri) daripada 16.02% pada tahun 1974 kepada 22.15 % pada tahun 1994.

Australia	Keating, Cox, dan Krieger, (2009)	Penurunan hasil cukai PBT New South Wales daripada 68% pada tahun 1976/77 kepada 42% pada tahun 2006/ 2007.	Hasil bukan cukai PBT New South Wales meningkat daripada 8% pada tahun 1976/77 kepada 24% pada tahun 2006/ 07.
-----------	-----------------------------------	---	--

Jadual 1.3 secara keseluruhannya memberikan gambaran tentang perkembangan peratusan hasil bukan cukai secara positif oleh enam negara. Namun begitu, pembuktian prestasi pendapatan hasil bukan cukai dengan membuat perbandingan berdasarkan beberapa sampel PBT tidak dapat dibincangkan atas faktor sumber sekunder yang boleh dirujuk adalah sangat terhad. Justeru itu wujud keperluan untuk pengkaji mendapatkannya data pendapatan hasil bukan cukai secara terus daripada PBT melalui kaedah kajian kes.

Isu kedua ialah apakah konsep asas pengurusan hasil bukan cukai yang teraplikasi bagi PBT di Malaysia. Menurut konsep kamus dewan edisi keempat, “konsep” bermaksud pengertian am atau idea yang mendasari sesuatu perkara. Kupasan konsep ini adalah penting bagi mendapatkan kefahaman menyeluruh tentang pengurusan hasil bukan cukai yang teraplikasi bagi PBT di Malaysia. Penelitian pengkaji terhadap kajian terdahulu mendapati terdapat enam aspek utama yang dibincangkan dalam menghuraikan konsep asas hasil bukan cukai termasuklah definisi hasil bukan cukai (Bailey, 1994; Bird dan Tsiopoulos, 1997; Zhang dan Hou, 2019), undang-undang yang mentadbir hasil bukan cukai (Kriz, Paulus dan Staehr, 2006; Chandler, 2006; Tedds dan Farish, 2014; Shuford dan Young, 2000), kepentingan dan kelemahan hasil bukan cukai (Bird dan Tsiopoulos, 1997; Shuford dan Young, 2000; Dewees, 2002; Shoup, 2004; Witt *et al.*, 2010; Tchehalin, 2011; Gideon dan Alouis, 2013), kategori dan sumber hasil bukan cukai (Chitembo 2002; Tschekalin, 2011; Boyle, 2012, Mourre dan Reut, 2017), prinsip dalam mengenakan hasil bukan cukai (Shuford dan Young, 2000; Amborski, 2006; Bartle, Kriz dan Morozov, 2011) serta faktor asas yang dipertimbangkan dalam penetapan kadar bayaran (Bailey, 1994; Dewees, 2002; Chitembo, 2002; Carnegie dan Baxter, 2006; Slukhai dan Subbotovych, 2006; Controller dan Auditor-General 2008; Victorian Auditor-General’s Report, 2010; Boyle, 2012). Memandangkan konsep– konsep di atas hanya ditemukan melalui kajian-kajian antarabangsa, maka terdapat keperluan

bagi kajian ini untuk membincangkan konsep asas yang mendasari pengurusan hasil bukan cukai menurut amalan PBT di Malaysia?

Isu ketiga yang disentuh adalah faktor-faktor yang mempengaruhi penjanaaan pendapatan hasil bukan cukai daripada aset tak alih. Penelitian literatur menunjukkan terdapat beberapa pengkaji seperti Bailey (1994); Wong (1995) serta Sjoquist dan Stoycheva (2012) telah mengenal pasti faktor yang menyokong peningkatan penjanaaan hasil bukan cukai seperti bilangan transaksi, semakan berkala terhadap kadar bayaran, penguatkuasaan kutipan hasil dan juga perkhidmatan baru yang boleh dicaj PBT. Sementara kajian Borge (2000) pula memberikan contoh yang menghadkan penjanaaan hasil bukan cukai seperti pengaruh politik dalam kepimpinan. Justeru itu kajian ini akan mengenal pasti faktor-faktor yang mempengaruhi penjanaaan hasil bukan cukai bagi menambah baik penemuan oleh kajian terdahulu. Dengan mengenal pasti faktor-faktor ini, tindakan dan inisiatif yang sewajarnya dapat diusahakan dan dicadangkan bagi memastikan hasil bukan cukai dapat diuruskan dengan lebih baik di masa akan datang.

Isu keempat pula menyentuh tentang kaedah-kaedah eksploitasi aset tak alih bagi meningkatkan pendapatan hasil bukan cukai PBT berikutan wujudnya gesaan agar PBT mencari alternatif hasil baru. Kajian oleh Abdullah (1992) menekankan bahawa wujud keperluan terhadap pembiayaan baru dan inovatif kepada PBT. Selain itu, memetik kata-kata ucapan Sidek Hassan (2008), beliau turut memperakui bahawa pucuk pimpinan PBT perlu selalu meningkatkan usaha untuk menjadi lebih kreatif (*think outside of the box*) bagi mencari jalan untuk menambah hasil masing-masing daripada hanya terus bergantung sepenuhnya kepada kutipan cukai harta sebagai sumber pendapatan. Kajian ini menjangkakan penerokaan hasil-hasil baru dilihat lebih berpotensi untuk dikembangkan di bawah hasil bukan cukai. Jangkaan ini disokong oleh strategi peningkatan pulangan hasil Majlis Bandaraya Shah Alam (MBSA) yang dinyatakan di dalam Pelan Strategik MBSA 2016-2020 sebagaimana Jadual 1.4. Merujuk kepada Jadual 1.4, jangkaan tertinggi bagi kenaikan hasil cukai adalah sebanyak 5% manakala 18% untuk hasil bukan cukai. Meskipun KPI pendapatan hasil cukai jauh lebih tinggi berbanding hasil bukan cukai, namun

peratusan jangkaan kenaikan hasil bukan cukai menggambarkan bahawa hasil bukan cukai boleh ditingkatkan dengan strategi yang lebih meluas dan pelbagai.

Jadual 1.4 Strategi meningkatkan pulangan hasil MBSA

Strategi	Program/inisiatif	KPI
Memperkuhkan kedudukan kewangan majlis	i. Pertambahan hasil cukai harta berpunca daripada:- a) Kenaikan jumlah pegangan berdasarkan pembangunan kawasan baru b) Penilaian semula pegangan sedia ada	2016 - Kenaikan 3% (RM 266.7 Juta) 2017 - Kenaikan 4% (RM 277.4 Juta) 2018 - Kenaikan 4% (RM 288.5 Juta) 2019 - Kenaikan 5% (RM 301.9 Juta) 2020 - Kenaikan 5% (RM 318 Juta)
	Pertambahan hasil bukan cukai adalah berpunca dari: a) Penambahan hasil tempat letak kereta sebanyak RM38.7 juta pada tahun 2020 b) Penguatkuasaan undang-undang yang boleh menambahkan hasil lesen. c) Penambahan hasil sewaan premis majlis melalui aktiviti promosi dan sebagainya	2016 - Kenaikan 3% (RM 136.3 Juta) 2017 - Kenaikan 12% (RM 152.7 Juta) 2018 - Kenaikan 14% (RM 174.0 Juta) 2019 - Kenaikan 16% (RM 201.9 Juta) 2020 - Kenaikan 18% (RM 232 Juta)

Sumber Pelan Strategik MBSA (2016-2020)

Isu terakhir bagi kajian ini ialah apakah komponen-komponen utama yang dapat menyokong peningkatan pendapatan hasil bukan cukai yang dijana menerusi eksploitasi aset-aset tak alih yang dimiliki PBT. Komponen-komponen tersebut akan dibangunkan sebagai sebuah model yang mana ianya perlu diambil perhatian oleh PBT di dalam usaha menambah baik pendapatan hasil bukan cukai di masa hadapan serta memastikan aset-aset tak alih yang dimiliki dimanfaatkan sebaiknya sebagai punca pendapatan.

Secara keseluruhannya, kajian akademik terdahulu telah banyak menonjolkan sisi positif berkaitan potensi hasil bukan cukai sebagai alternatif sumber pendapatan PBT selain kebergantungan utama kepada cukai harta. Namun begitu, di Malaysia kajian berkaitan prestasi dan potensi hasil bukan cukai kurang dibincangkan jika dibandingkan dengan kajian berkaitan cukai taksiran. Oleh itu wujud keperluan

segera untuk menjalankan satu kajian berkaitan penjanaan hasil bukan cukai dengan mengeksploitasi aset tak alih PBT. Hasil daripada kajian ini mampu menjadi pendorong kepada PBT untuk mengeksplorasi potensi hasil bukan cukai dengan lebih serius agar PBT tidak selamanya bergantung selesa kepada hasil cukai harta semata-mata. Kegagalan dalam melaksanakan kajian ini menyebabkan potensi sebenar sebagai sumber pendapatan lumayan tidak habis diteroka dengan lebih mendalam. Justeru itu, komponen utama yang membentuk model penjanaan hasil bukan cukai melalui eksploitasi aset tak alih perlu diberi perhatian sewajarnya oleh PBT dalam mendepani permasalahan limitasi kewangan PBT di Malaysia.

1.3 Persoalan Kajian

Berdasarkan huraian pernyataan masalah di atas, timbul lima persoalan tentang perkaitan di antara pengurusan aset tak alih dan sumber hasil bukan cukai pihak berkuasa tempatan yang menjadi fokus kajian ini. Persoalan yang dikaji dalam kajian ini adalah seperti berikut:

- i. Apakah trend pendapatan semasa hasil bukan cukai yang dicapai oleh PBT di Malaysia?
- ii. Apakah konsep asas pengurusan hasil bukan cukai dari perspektif PBT di Malaysia?
- iii. Apakah faktor-faktor yang mempengaruhi penjanaan pendapatan hasil bukan cukai daripada aset tak alih PBT di Malaysia?
- iv. Bagaimana aset tak alih boleh dieksploitasi dengan lebih meluas bagi meningkatkan pulangan hasil bukan cukai PBT?
- v. Bagaimanakah perkaitan eksploitasi aset tak alih dengan penjanaan hasil bukan cukai dapat dihubungkan dalam satu model yang boleh dirujuk oleh PBT di Malaysia?

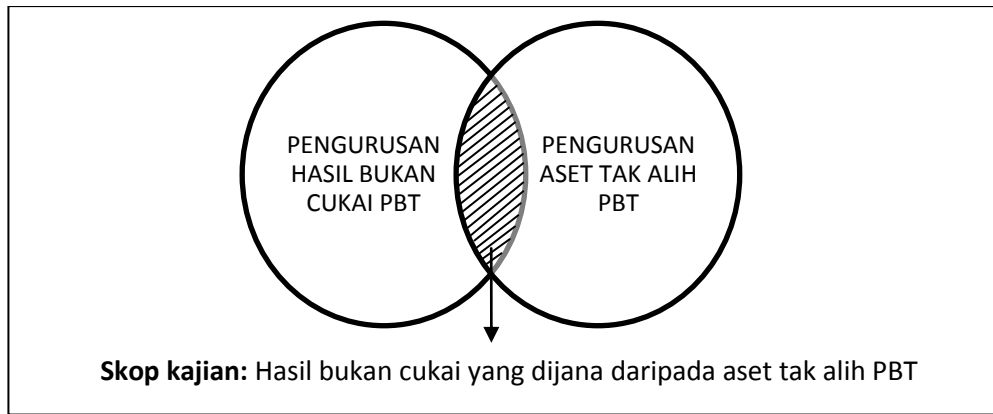
1.4 Matlamat dan Objektif Kajian

Kajian ini dijalankan bagi mengkaji sejauh mana aset tak alih boleh dieksploitasi bagi meningkatkan pendapatan hasil bukan cukai di peringkat kerajaan tempatan. Matlamat kajian ini adalah untuk menghasilkan satu model penjanaan hasil bukan cukai melalui eksploitasi aset tak alih. Berdasarkan lima persoalan kajian, empat objektif telah dibentuk bagi memenuhi matlamat kajian ini seperti berikut :

- i. Mengenal pasti trend pendapatan semasa hasil bukan cukai PBT.
- ii. Mengkaji konsep asas pengurusan hasil bukan cukai dan faktor-faktor yang mempengaruhi penjanaan pendapatan hasil bukan cukai daripada aset tak alih PBT.
- iii. Menganalisis strategi penambahbaikan bagi meningkatkan hasil bukan cukai yang dijana menerusi aset tak alih PBT.
- iv. Membangunkan model penjanaan hasil bukan cukai melalui eksploitasi aset tak alih bagi PBT di Malaysia.

1.5 Skop Kajian

Skop bagi kajian ini terhasil daripada pertindihan dua bidang utama iaitu pengurusan aset tak alih dan juga pengurusan hasil bukan cukai oleh PBT. Aset tak alih PBT seperti tanah, bangunan dan infrastruktur menyumbang kepada pendapatan hasil bukan cukai melalui bayaran perkhidmatan di kaunter, lesen dan permit, sewaan, jualan, denda dan kompaun, projek usahasama dan penswastan dan sebagainya. Umumnya, kajian ini memberikan kupasan tentang peningkatan sumber kewangan PBT melalui hasil bukan cukai hasil daripada pengeksploitasian aset-aset tak alih yang dimiliki PBT. Skop bidang kajian ini digambarkan menerusi Rajah 1.2.



Rajah 1.2 Skop bidang kajian

Seterusnya bagi skop penentuan sampel PBT, tiada sumber rujukan khusus yang boleh dirujuk bagi mendapatkan senarai PBT yang mempunyai prestasi hasil bukan cukai yang baik. Justeru itu, persampelan bertujuan berdasarkan lima justifikasi dibuat bagi menentukan senarai PBT yang terlibat bagi tujuan pengumpulan data dan maklumat di lapangan seperti yang diringkaskan dalam Jadual 1.5. Perincian bagi lima justifikasi ini dihuraikan dengan lebih mendalam dalam subtopik 4.4.

Jadual 1.5 Justifikasi ringkas bagi persampelan bertujuan dalam pemilihan PBT

Bil	Perkara	Sumber	Justifikasi	Senarai PBT untuk kajian lapangan
1	Data taburan penduduk di bandar	Portal rasmi Kementerian Kemajuan Luar Bandar dan Wilayah (KKLW)	Statistik menunjukkan empat negeri mencatatkan perbezaan penduduk bandar dan luar bandar melebihi satu juta penduduk iaitu Selangor, Pulau Pinang, Johor dan Perak. Pendudukan yang tinggi di bandar ini menimbulkan satu gesaan kepada PBT nya untuk menjana pendapatan yang mencukupi	15 PBT yang disenaraikan sebagai sampel terakhir setelah mengambil kira semua justifikasi 1. DBKL 2. MBBJ 3. MBIP 4. MBSA 5. MBPJ 6. MBI 7. MBPP 8. MBSP 9. MPSepang 10. MPKlang 11. MPAJ 12. MPS 13. MPKajang 14. MPSJ 15. MPPG
2	Tahap Autonomi (Kebergantungan kepada janaan hasil sendiri)	Anggaran hasil dan belanja PBT negeri Selangor diwartakan bagi tahun 2011)	Majlis Daerah menerima bantuan kerajaan persekutuan dan negeri yang lebih tinggi jika dibandingkan dengan Majlis Bandaraya (MB) dan Majlis Perbandaran (MP). Kajian ini memfokuskan kepada PBT yang lebih bergantung kepada hasil janaan sendiri. Oleh itu, PBT berstatus MB dan MP yang berjumlah 41 PBT di Semenanjung Malaysia adalah salah satu kriteria yang ditetapkan dalam pemilihan PBT.	
3	Data pendapatan keseluruhan PBT	Laporan Tahunan Audit Negeri (2012-2016)	Hasil kajian awalan menemukan bahawa PBT yang mempunyai bilangan pendapatan yang tinggi mempunyai lebih banyak harta-harta yang digunakan untuk menjana pendapatan dengan pelbagai cara. Sebanyak 17 PBT mencatatkan purata pendapatan setahun melebihi seratus juta dalam tempoh 2012 -2016.	
4	Keputusan SSR – PBT 2013 (Pengurusan kewangan)	Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan	Pengkaji mendapatkan maklumat daripada KPKT tentang keputusan <i>star rating</i> 2013 mengenai PBT yang dikategorikan mempunyai kriteria pengurusan (kewangan dan aset) yang baik pada tahun 2013. PBT yang dimaklumkan mempunyai kriteria ini ialah MBBJ dan MPSJ.	
5	Teknik bola salji (<i>snowball</i>)	Kajian rintis dan saranan daripada pegawai PBT	i. MBI = Mempunyai hasil bukan cukai (sewaan tempat letak kereta) yang baik. ii. MPPG = PBT pertama yang diswastakan iii. DBKL = Disarankan oleh beberapa pegawai PBT semasa pelaksanaan temu bual.	

1.6 Kepentingan Kajian

Penyelidikan yang dijalankan ini dapat menambah baik kewangan Pihak Berkuasa Tempatan khususnya dan juga *stakeholder* lain yang terlibat sama ada secara langsung mahupun tidak langsung. Kajian ini memberikan faedah yang berbeza mengikut kumpulan berikut.

1.6.1 Kepentingan kepada Bidang Ilmu

Secara keseluruhannya, kajian ini menyumbang kepada asas pengetahuan tentang pengurusan hasil bukan cukai sebagai sumber pendapatan yang penting kepada PBT. Kajian ini penting bagi mengisi jurang dalam bidang ilmu penjanaaan pendapatan kerajaan tempatan memandangkan hasil bukan cukai kurang dibincangkan sebagai sumber pendapatan berpotensi kepada PBT. Ini kerana kajian ilmiah berkaitan sumber pendapatan PBT lazimnya memfokuskan kepada sumber hasil cukai sebagai punca pendapatan utama. Selain itu, kajian ini penting sebagai sumber rujukan atau panduan kepada para akademik yang ingin mendalami ilmu berkaitan hasil bukan cukai pihak berkuasa tempatan dan pengurusan aset tak alih kerajaan.

Kepentingan kedua kajian ini kepada bidang ilmu adalah perbincangan tentang prestasi pendapatan hasil bukan cukai PBT di Malaysia. Sebagaimana yang ditekankan dalam permasalahan kajian, gambaran prestasi hasil bukan cukai adalah elemen yang penting untuk dibincangkan dalam bidang ilmu hasil bukan cukai. Justeru itu huraian prestasi hasil bukan cukai semasa adalah mustahak untuk dilakukan kerana tiada kajian akademik yang membincangkan tentang perbezaan prestasi hasil bukan cukai di kalangan PBT Malaysia. Ianya penting untuk dibincangkan bagi mengetahui adakah prestasi pendapatan semasa PBT menunjukkan hasil bukan cukai ini menunjukkan peratusan yang signifikan daripada jumlah pendapatan tahunan PBT.

Akhir sekali, kajian ini penting untuk dilaksanakan kerana hasil akhir yang dicadangkan adalah sebuah model penjanaaan hasil bukan cukai melalui eksploitasi aset tak alih. Ia adalah satu sumbangan yang baru kepada bidang ilmu kerana perincian model ini diperolehi secara penerokaan menerusi temu bual secara mendalam dengan para responden dan juga semakan dokumen yang diperolehi dari organisasi. Justeru itu, model yang dicadangkan ini dibangunkan secara khusus bagi PBT di Malaysia dan ianya tidak akan dijumpai dalam mana-mana kajian terdahulu.

1.6.2 Kepentingan kepada Pihak Berkepentingan

i. Pihak Berkuasa Tempatan (PBT)

Kepentingan pertama yang dapat diperolehi oleh PBT menerusi kajian ini adalah perkongsian maklumat berkaitan potensi hasil bukan cukai di antara Pihak Berkuasa Tempatan di seluruh Malaysia sama ada Majlis Bandaraya, Majlis Perbandaran dan tidak terkecuali Majlis Daerah. Ini kerana, setiap PBT mempunyai strategi masing-masing bagi menambah baik hasil daripada harta-harta yang dimiliki. Dengan itu, hasil kajian ini akan membolehkan sebuah PBT mengetahui strategi atau kaedah yang lebih baik yang diamalkan oleh PBT lain. Melalui kaedah perkongsian ilmu dan pengalaman, diharapkan PBT dapat memperbaiki pengurusan semasa hasil bukan cukai yang boleh mencapai pulangan tertinggi dan terbaik.

Kepentingan kedua kajian ini adalah dengan membincangkan kepelbagaian kaedah eksploitasi aset tak alih yang menyumbang kepada peningkatan pendapatan PBT. Eksploitasi aset tak alih yang berkesan mampu meningkatkan pulangan dengan memastikan potensi aset diteroka sepenuhnya sebagai sumber yang menjana pendapatan lumayan kepada PBT. Perbincangan tentang kaedah dan strategi mengeksploitasi aset tak alih adalah penting untuk dilaksanakan agar aset-aset ini tidak lagi berfungsi sebagai kemudahan kepada rakyat tetapi menjadi salah satu sumber pendapatan yang menguntungkan PBT.

ii. **Kepentingan kepada Kerajaan Negeri**

Kepentingan kajian ini kepada kerajaan negeri adalah memberikan pembuktian yang menyokong hasil bukan cukai sebagai satu sumber yang boleh diperluaskan lagi sebagai medium yang menyokong agenda peningkatan penjanaaan pendapatan PBT. Pembuktian potensi hasil bukan cukai daripada analisis yang dilakukan boleh meningkatkan keyakinan kerajaan negeri untuk terus menyokong dan menggalakkan PBT meningkatkan hasil bukan cukai dengan menzahirkannya melalui polisi kerajaan negeri dan kelulusan kepada PBT. Sokongan dan kuasa daripada Kerajaan Negeri mampu membantu PBT memperluaskan hasil bukan cukai terutamanya inisiatif penambahbaikan yang mengutarakan hasil-hasil bukan cukai yang baru.

1.7 Susun atur Bab

Secara keseluruhannya kajian ini disusun dalam lapan bab keseluruhannya. Aturan bab dalam kajian ini disusun agar pembaca mudah memahami aliran perkembangan kajian ini dari pengenalan kajian sehinggalah peringkat kesimpulan. Susun atur bab yang baik membolehkan matlamat dan objektif kajian dapat dicapai dan dipersembahkan dengan mudah dan teratur.

Bab 1 merupakan pengenalan kepada keseluruhan kajian yang merangkumi pernyataan masalah, persoalan kajian, objektif, matlamat, skop, kepentingan kajian dan juga susun atur bab. Penerangan dalam bab pengenalan ini adalah asas kepada hala tuju kajian dan ia membantu pengkaji untuk menjalankan penyelidikan ini dengan lebih teratur dan komprehensif.

Bab 2 merupakan huraikan teori dan konseptual daripada literatur terdahulu mengenai pengurusan aset tak alih yang dimiliki oleh agensi kerajaan khususnya PBT. Bab ini akan dimulakan dengan definisi aset tak alih dan pengurusan aset tak alih. Seterusnya, perbincangan bab ini dilanjutkan dengan menjelaskan klasifikasi aset, perundangan dan dokumen sekongan berkaitan pengurusan aset tak alih PBT.

Inti pati perbincangan dalam Bab 2 ini adalah cabaran berkaitan pengurusan aset tak alih kerana ianya merupakan perbincangan teoritikal yang berkait dengan pencapaian objektif dua iaitu faktor-faktor yang mempengaruhi penjanaan hasil bukan cukai daripada aset tak alih. Turut dibincangkan juga peranan aset tak alih dalam menyumbang kepada pendapatan PBT dan akhir sekali adalah perbincangan model-model berkaitan penjanaan pendapatan daripada aset tak alih.

Bab 3 adalah bab yang akan menghuraikan literatur berkaitan permasalahan kajian yang utama iaitu pengurusan hasil bukan cukai melalui eksploitasi aset tak alih seperti tanah, bangunan dan infrastruktur. Perbincangan umum dalam Bab 3 ini termasuklah latar belakang PBT, cabaran yang dihadapi PBT, sumber kewangan dan pendapatan PBT serta cabaran yang dihadapi PBT dalam menjana pendapatan daripada hasil cukai, bukan cukai dan terimaan bukan hasil. Perbincangan selanjutnya adalah tentang topik utama kajian iaitu hasil bukan cukai dengan menyentuh tentang trend kutipan, konsep asas dan strategi meningkatkan janaan hasil bukan cukai. Bab 3 ini diakhiri dengan penghasilan model konseptual penjanaan hasil bukan cukai melalui eksploitasi aset tak alih yang memandu kepada dapatan objektif kajian.

Bab 4 menjelaskan metodologi kajian secara keseluruhannya yang merangkumi kaedah pemilihan kawasan kajian, proses pengumpulan data, reka bentuk persampelan, rekabentuk instrumen kajian, kaedah mendapatkan data, pemprosesan data, kaedah analisis dan rumusan bab.

Bab 5 adalah bab perbincangan analisis trend pendapatan hasil bukan cukai PBT. Dalam bab ini, prestasi pendapatan hasil cukai juga turut dibincangkan dengan tujuan untuk membuat perbandingan di antara kedua hasil ini.

Bab 6 adalah pembangunan analisis daripada huraian temubual yang dijalankan. Huraian perbincangan dibuat berdasarkan tema-tema jawapan yang diperolehi berdasarkan kekerapan jawapan responden.

RUJUKAN

- Abdul Khalid, S. N. (2008). New public management in Malaysia: In search of an efficient and effective service delivery. *International Journal of Management Studies (IJMS)*, 15, 69-90.
- Abdul Khalid, S. N. (2010). Improving the service delivery: a case study of a Local Authority in Malaysia. *Global Business Review*. 11(1). 65-77.
- Abdul Majid, M. A., Othman, M., Mohamed, S. F., Lim, S. dan Yusof, A. (2017). Piloting for interview in qualitative research: operationalization and lesson learnt. *International Journal of Academic Research in Business and Social Sciences*. Vol 7(4): 1073- 1080.
- Abdul Razak, R., Ramli, R. dan Palil, M. P. (2017). 'Hubungan antara faktor institusi dan tunggakan cukai taksiran pihak berkuasa tempatan (PBT) di Semenanjung Malaysia'. *Asian Journal of Accounting and Governance*. 8 (153-163).
- Abdullah S., Abdul Razak, A. dan Pakir, A.H.K. (2011). The characteristic of real estate asset management practice in the Malaysian Federal Government. *Journal of Corporate Real Estate*. 13(1).16-35.
- Abdullah, H. S. (1992) *Pentadbiran kewangan kerajaan tempatan di Semenanjung Malaysia*. Kuala Lumpur.Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Abdullah, H. S. dan Kalianan, M. (2008). 'From customer satisfaction to citizen satisfaction: rethinking local government service delivery in Malaysia'. *Asian Social Science*, 4(11), 87-92.
- Abdullah, S., Abdul Razak, A., Mohd Hanizun Hanafi, M. H. dan Pakir A. H. K. (2012). Towards implementing property asset management, assessing current government practices in property management, *The International Journal of Social Sciences*. 4(1). 1-8.
- Abdullahi, D. dan Kwanga, Z. Y. (2012). 'Developing alternative sources of funding local governments in Nigeria during period of global economic recession', *IOSR Journal of Business and Management (IOSRJBM)*. 2(3), 41-45.
- Abu Hassan, Z., Schattner, P. dan Mazza, D. (2006). Doing pilot study: why is it essential?. *Malaysian Family Pyhsician*. 1(2&3). 70-73.

- Adam, S., Emmerson, C. dan Kenley, A. (2007). *A survey of UK local government finance*. The Institute for Fiscal Studies.
- Adenugba, A. A. dan Ogechi, C. F. (2013), The effect of internal revenue generation on infrastructural development. A study of Lagos State internal revenue service. *Journal of Educational and Social Research*, 3(2). 419-436.
- Adnan, H., Mohd Fauzi, Z. F., Rahmat, I. dan Supardi, A. (2012), 'Maintenance management for public infrastructure for Malaysian Local Authorities'. *Journal of Engineering and Applied Science*. 7(11): 1514-1522.
- Afonso, W. B. (2014). *Theory and practice for coping with economic downturns at local level:Part 1*. Local Finance Bulletin (No 48). School of government, The University of North Carolina.
- Ahmad, N. dan Abdul Aziz, A. (2005). Timeliness of local authorities' financial reports. *Journal of Financial Reporting and Accounting*. 27(4). 111-127.
- Alm, J. (2011) *Municipal finance of urban infrastructure: knowns and unknowns*, Working Paper 1103, Tulane Economics Working Paper Series.
- Alm, J. (2013). 'A convenient truth: property taxes and revenue stability'. *Cityscape*, 15(1), 243-245.
- Almy, R. (2014). *Valuation and assessment of immovable property*. OECD Working Papers on Fiscal Federalism No. 19, OECD Publishing. <http://dx.doi.org/10.1787/5jz5pzvr28hk-en>.
- Amborski, D. (2006), Application of municipal user charges in Canada, experience and implication for other jurisdiction dalam: Šević, Z. *Local Government Non-tax Revenue Sources in Transition Countries: User Fees and Charges* 29-45. Slovakia, NISPAcee.
- Ambrin Buang (2011). Public asset management in Malaysia, an audit perspective. *1st World Congress and Exhibition Infrastructure Asset Management*. 22-24 Februari. PWTC Kuala Lumpur.
- Anderson, W. L. dan Ross, R. L. (2005), The methodology of profit maximization: an Austrian alternative. *The Quarterly Journal Of Austrian Economics*, 8(4). 31-44.
- Arics, B. R., (1983), Property management in a local authority. *Property Management*, 1(3). 223 - 228.

- Arlbjørn, J. S., Freytag, P. V. dan Thoms, L. (2015), "Portfolio management of development projects in Danish municipalities", *International Journal of Public Sector Management*. 28(1). 11–28.
- Atakpa, M., Ocheni, S. dan Nwankwo, B. C. (2012). 'Analysis of options for maximizing local government internally generated revenue in Nigeria'. *International Journal of Learning and Development*. 2 (5), 94-104.
- Atan, R., Abdul Rahman, S., Sawiran, M. S., Mohamed, N. dan Mail, R. (2010). Financial performance of Malaysian local authorities, a trend analysis, *International Conference on Science And Social Research (CSSR)*. 5-7 Desember , Kuala Lumpur, Malaysia.
- Attride-Stirling, J., (2001). Thematic networks: an analytic tool for qualitative research. *Qualitative research*, 1(3), .385-405.
- Audit Commission (1988). *Local authority property, a management overview*. Her Majesty's Stationery Office (HMSO), London.
- Audit Commission (2000), *Hot property: getting the best from local authority asset*. London: Audit Commission Publications
- Audit Commission (2014) *Managing council property assets using data from the value for money profiles*. Audit Commission for Local Authorities and the National Health Service in England.
- Audit Scotland (2009), *Asset management in local government*. Account Commission. Scotland.
- Audit Scotland (2014). *An Overview of Local Government in Scotland 2014*. The Accounts Commission.
- Australian Bureau of Statistic (2018) *Government Finance Statistics, Australia, 2017-18*. Diambil daripada <https://www.abs.gov.au/>
- Ayupov, A. A. dan Kazakovtseva, M. V. (2014). Management of financial stability of the non-tax income of regional budgets. *Procedia-Social and Behavioral Sciences*. 131. 187-192.
- Baharudin, N. (2018, Februari 4). PBT cari pendapatan lain elak defisit. *BH Online*. Diambil pada 16 Oktober 2019 daripada <https://www.bharian.com.my/berita/wilayah/2018/02/384498/pbt-cari-pendapatan-lain-elak-defisit>
- Bailey, S.J., (1994) 'User-charges for urban services'. *Urban Studies*, 31(4/5), 745-765.

- Bartle, J. R. , Kriz, K. A. dan Morozov, B. (2011), 'Local government revenue structure: trends and challenges', *Journal of Public Budgeting, Accounting and Financial Management*, 23(2), 268-287.
- Bartle, J. R., Ebdon, C. dan Krane, D. (2003). 'Beyond the property tax:local government revenue diversification'. *Journal of Public Budgeting, Accounting and Financial Management*, 15(4). 622- 648.
- Bendrey, M., Hussey, R. dan West, C. (1996). *Accounting and finance in business*. Edisi ke-4. London: DP Publications.
- Berahir, N, Jaafar, M. N. dan Md. Yunus, N. (2019). The exploration of new revenue source to strengthen local authority finance in Malaysia: a content analysis. *International Graduate Conference of Built Environment and Surveying*. 24-26 Jun. Johor Bahru, Malaysia.
- Bird, R. M dan Tsiopoulos, T. (1997). 'User charges for public services, potential and problems', *Canadian Tax Journal*. 45(1). 25-86.
- Bird, R. M. (1995). *Financing local services, patterns, problems and possibilities*. Report 31, Centre for Urban & Community Studies.
- Bird. R. M. (2001). User charges in local government finance, dalam Freire, M. dan Stren, R. (eds). *The challenge of urban government: policies and practices*. Washington, D.C.: The World Bank.171-182.
- Boardman, B. (2006). *The composition of kentucky's local government revenue*. Kentucky Annual Economic Report. 9-15.
- Bolderston, A (2012). Conducting a research interview. *Journal of Medical Imaging and Radiation Sciences*. 43. (66-76).
- Bond, S. dan Dent, P. (1998). Efficient management of public sector assets, the call for correct evaluation criteria and techniques, *Journal of Property Valuation & Investment*. 16 (4). 369-385.
- Borge, L. E. (2000). 'Charging for public services: the case of utilities in Norwegian local government'. *Regional Science and Urban Economics* 30:703-718.
- Bovaird T. dan Loeffler E. (2002), 'Moving from excellence model of local service delivery to benchmarking 'good local governance'', *International Review of Administrative Sciences*, 68. 9-4.
- Bowen, G. A. (2009). Document analysis as a qualitative research method. *Qualitative research journal*, 9(2), 27-40.

- Boyle, R. (2012). *Using fees and charges- cost recovery in local government*. Local Government Research Series (Report no 3). Institute of Public Administration.
- Brackertz, N. (2006), Relating physical and service performance in local government community facilities. *Facilities*, 24(7/8). 280-290.
- Bradley, C. (2004). *Potential alternative revenue sources for municipal infrastructure maintenance. A case study: county of Peterborough transportation infrastructure*. MPA Research Report.
- Braun, V., dan Clarke, V. (2006). Using thematic analysis in psychology. *Qualitative research in psychology*, 3(2), 77-101.
- Bryson, P. J. (2008) User fees in local finance: Performance and potential in the Czech Republic and Slovakia, *Eastern European Economics*, 46(2), 5-27.
- Burbidge, D. dan Cheeseman, N (2017). Expanding municipal revenue. Dalam Kamiya, M. dan Zhang, L. *Finance For City Leaders Handbook, Improving municipal finance to deliver better services*. Edisi ke-2. Kenya, United Nations Human Settlements Programme.
- Burn- Mudoch, A. (2017). *Local government finance: facts and figures 2010-11 to 2017-18*. SB 17/44. Scottish Parliament Information Centre (SPICe).
- Byrne, P. (1994). The review of local government the effect on the management of property assets. *Property Management*, 12 (3). 5-8.
- Carnegie, G.D. dan Baxter, C. (2006). 'Price setting for local government service delivery : an exploration of key issues'. *Australian Journal of Public Administration*. 65(3):103-111.
- Carroll, D. A. (2009). 'Diversifying municipal government revenue structures: Fiscal illusion or instability?'. *Public Budgeting & Finance*, 29(1), 27-48.
- Chandler, M. (2006). User charges and fees: Financing local services in Lithuania. Dalam Šević, Z. *Local Government Non-tax Revenue Sources in Transition Countries: User Fees and Charges*. 84-92. Slovakia, NISPACE.
- Chernick, H., Langley, A. dan Reschovsky, A. (2011) *Revenue diversification in large U.S. cities*, IMFG Papers 05, University of Toronto, Institute on Municipal Finance and Governance.
- Chitembo (2002). *A Manual for local government financial management in Zambia*. Institute for Housing and Urban Development Studies, Rotterdam Netherlands.

- Chivanga, S. Y. (2016), Qualitative research methodology and numbers, *Journal of Social Sciences*, 47:2, 119-122.
- Coker, M. A. dan Adams, J. A. (2012). Challenges of managing local government finance in Nigeria. *Research on Humanities and Social Sciences*. 2(3), 1-13.
- Collin, J. P., Léveillé, J., Rivard, M. dan Robertson, M. (2003). *Municipal organization in Canada tradition and transformation, varying from province to province*. Institut de Ciències Polítiques i Socials (ICPS)
- Comrie, J. (2013). *In our hands: Strengthening local government revenue for the 21st Century*. Australia Centre of Excellence for Local Government, University of Technology, Sydney.
- Constantin, D. I., Dragusin, M. Profiroiu, M. Mitrut, C., Iosif-Balalia, A., dan Petrescu, R. (2011), Classification criteria used as basis for an effective municipal property management. *The 51st Congress of European Regional Science Association*, 30 August-3 September, Barcelona, Spain.
- Controller and Auditor-General (2008). *Charging fees for public sector goods and services*. The Controller and Auditor-General. Diambil daripada www.oag.govt.nz.
- Craw, M. (2010). Deciding to provide: local decisions on providing social welfare. *American Journal of Political Science*. 54(4): 906-920.
- Creswell, J. W., dan Creswell, J. D. (2018). *Research design: qualitative, quantitative, and mixed methods approaches*. Edisi ke-5. Los Angeles: SAGE.
- Daud, Z., Alias, B. dan Muthuveerappan, C. (2008). The needs for capacity building in local government in Malaysia (with regards to property taxation administration). *International Real Estate Research Symposium (IRERS) Benchmarking, Innovating and Sustaining Real Estate Market Dynamics*, 28-30th April PWTC Kuala Lumpur, Malaysia.
- Dent, P. (1997). Managing public sector property assets: the valuation issues. *Property Management*. 15(4), 226 – 233.
- Department for Communities and Local Government (2008), *Building on Strong Foundations, a Framework for Local Authorities Asset Management*. Department for Communities and Local Government

- Department for Communities and Local Government (2017) *Local Government Financial Statistics England* (No.27 2017). London. Department for Communities and Local Government
- Dever-Tod, K. (2011), *Advance asset management, the NZ experience*. Diambil daripada <https://www.ipwea.org/>.
- Deweese, D. N. (2002). 'Pricing municipal services: the economics of user fees'. *Canadian Tax Journal*. 50(2):586-599.
- Dikko, M. (2016). Establishing construct validity and reliability: pilot testing of a qualitative interview for research in takaful (islamic insurance). *The Qualitative Report*, 21(3), 521-528
- Dirie, I. (2006), *Municipal finance Innovative Resourcing for Municipal Infrastructure and Service Provision*. Report for the Commonwealth Local Government Forum, Coventry: CLGF, Comhabitat.
- Doumpos, M. dan Cohen, S. (2014). Applying data envelopment analysis on accounting data to assess and optimize the efficiency of Greek Local Governments. *Omega*. 46:74-85.
- Downing, P.B. (1992). The revenue potential of user charges in municipal finance. *Public Finance Quarterly*. 20 (4). 512-527.
- Esterberg, K. G. (2002). *Qualitative methods in social research*. United States of America. The McGraw-Hill Companies, Inc.
- Fahim, M. (2005). *Additional revenue sources are hard to find as us cities face increased Responsibilities*. Diambil daripada http://www.citymayors.com/finance/finance_uscities.html
- Felix, A. (2011). *What is the outlook for local government revenues in the tenth district?* Federal Reserve Bank of Kansas City. Diambil pada 6 September 2016 daripada www.KansasCityFed.org.
- Fernholz, F. dan Fernholz, R. M. (2006), *Strategic Municipal Asset Management*. Municipal Finance Task Force.
- Fernholz, F. dan Fernholz, R. M. (2007), *A Toolkit for municipal asset management*, Municipal Finance Task Force.
- Fjeldstad, O. H. (2003), *New challenges for local government revenue enhancement*. Formative process research on the local government reform in Tanzania. Dar es Salaam: REPOA (Project Brief No. 2).

- Flexman, F. R., Handcock, M.R., Hawker, A.T. dan Wiggins, P. J. (1968). *Local charges as a source of local government finance*. The Institute of Municipal Treasures and Accountants. Buckingham, London.
- French, N. (1994). Asset registered and asset rents for local authorities, a viable property management tool. *Property management*. 12(3).15-23.
- Fusch, P., Fusch, G. E. dan Ness, L. R. (2018). Denzin’s paradigm shift: revisiting triangulation in qualitative research. *Journal of Social Change*. 10(1); 19-32.
- Gauthier S. J.(2012), *The New Blue Book, Governmental Accounting, Auditing, and Financial Reporting (GAAFR)*. Chicago: Government Finance Officers Association of the United States and Canada.
- Germán, L., dan Glass, E. (2017). Non-Tax Own-Source Municipal Revenues. Dalam Kamiya, M. dan Zhang, L. *Finance For City Leaders Handbook, improving municipal finance to deliver better services*. (2nd ed.) Kenya, United Nations Human Settlements Programme.
- Giacoma, P. (1990) User fees: pros and cons, *The Bottom Line*, 3 (1).27-30.
- Gibson, V. (1994). Strategic property management how can local authorities develop a property strategy?, *Property Management*. 12 (3): 9-14.
- Gideon, Z. dan Alouis, C. (2013). ‘The challenge of self-financing in local authorities the case of Zimbabwe’. *International Journal of Humanities and Social Science*. 3(11). 233- 245
- Green, H. E. (2014). Use of theoretical and conceptual frameworks in qualitative research. *Nurse researcher*, 21(6).
- Grubišić, M. Nušinović, M. dan Roje, G. (2009). Towards efficient public sector asset management. *Financial Theory and Practice*. 33 (3), 329-362.
- Gulick, L. H. (1920). A model system of municipal revenues. *The Bulletin of the National Tax Association*, Vol. 6 (3). 78-82.
- Guo J., Li H., dan Zhong Z. (2010). Research on formation mechanism of financing structure of the municipal infrastructure project based on governance structure. *International Conference on Networking and Digital Society*. IEEE.
- Hanis, M. H. (2012), *A public asset management framework for Indonesian local government*, Doctoral thesis. Queensland University of Technology. Queensland, Australia.

- Hanis, M. H., Trigunaryah, B. dan Susilawati, C. (2011), 'The application of public asset management in Indonesian Local Government, a case study in South Sulawesi Province'. *Journal of Corporate Real Estate*. 13 (1). 36-47.
- Hanis, M. H., Trigunaryah, B. dan Susilawati, C (2010). Elements of public asset management framework for local governments in developing countries. *In: 8th International Conference on Construction and Real Estate Management (ICCREM 2010)*, 1-3 Desember 2010, Royal on the Park Hotel, Brisbane.
- Hazzi, O. A. dan Maldaon I. S. (2015). A pilot study: vital methodological issues. *Business: Theory and Practice*. 16(1). 53-62.
- Hodge, G. dan Mavin. K. (1994). Reinventing our role in local government: a management unit for local government. *IEEE First International Conference on Multi-Media Engineering Education Proceedings*, Melbourne, Vic. 443-448.
- Hortas-Rico, M. dan Solé-Ollé, A. (2010) 'Does urban sprawl increase the costs of providing local public services? Evidence from Spanish Municipalities'. *Urban Studies* 47(7)., 1513–1540.
- Hussain, A. A. dan Brahim, M. (2006), Administrative modernization in the Malaysian local government: a study in promoting efficiency, effectiveness and productivity. *Pertanika J. Soc. Sci. & Hum.* 14(1). 51-62.
- Ibrahim, F.W. dan Abd. Karim, M. Z. (2004) Efficiency of local governments in Malaysia and its correlates. *International Journal of Management Studies (IJMS)*, 11 (1): 57-70.
- Ibrahim, M. A. Engku Ali, E. I., Syed Ismail, S. S. dan Bidin, Z. (2004). Qualified audit reports of local authorities in the northern states of Malaysia. *Malaysian Management Journal* 8 (2), 77-86.
- International Business Machines Corporation (IBM) (2011). *Asset management for Local Government*. IBM Corporation Software Group.
- Ismail, M. S., Md Saleh, M. S., Syed Ismail, S. S. dan Shuib, U. K. (2006). The management of assessment taxes in Malaysian local authorities *The Proceedings International Conference on Local Government* , 22 Ogos, Kota Kinabalu, Sabah.

- Jabatan Kerajaan Tempatan (2016), Memperkukuh peranan PBT sebagai agensi kutipan hasil melalui penerokaan sumber dan pencipta kekayaan. Aug 28 2016, Riverside Majestic Hotel, Jalan Tunku Abdul Rahman, Kuching, Malaysia, daripada <http://www.skpsa.com/index.php/seminar-lepas/skpsa-2016>
- Jabatan Kerja Raya Malaysia (2009a). *Dasar Pengurusan Aset Kerajaan*, Kuala Lumpur, JKR Malaysia.
- Jabatan Kerja Raya Malaysia (2009b). *Manual Pengurusan Aset Menyeluruh Kerajaan*. Kuala Lumpur, JKR Malaysia.
- Jabatan Perbendaharaan Majlis Bandaraya Petaling Jaya (2013). *Sijil Dan Laporan Ketua Audit Negara Mengenai Penyata Kewangan Majlis Bandaraya Petaling Jaya Bagi Tahun Berakhir 31 Disember 2012*. Majlis Bandaraya Petaling Jaya.
- Januta, D. (1968). The Municipal Revenue Crisis, California Problem and Possibilities. *California Law Review*. 56(6). 1525-1558.
- Jasmi, K. A. (2012a). *Metodologi pengumpulan data dalam penyelidikan kualitatif*, Kursus Penyelidikan Kualitatif Siri . 28-29 Mac., Puteri Resort, Melaka.
- Jasmi, K. A. (2012b). *Kesahan dan Kebolehpercayaan dalam Kajian Kualitatif*. Kursus Penyelidikan Kualitatif Siri 1. 28-29 Mac 2012. Puteri Resort Melaka
- Jolicoeur P. W. dan Barret J. T. (2004). Coming of age: strategic asset management in the municipal sector. *Journal of Facilities Management*. 3(1), 41-52.
- Kabi, T., Kompi, B. dan Twala, C. (2014). Challenges of local government in the community councils of the Maseru District in the Kingdom of Lesotho: An historical overview. *Journal of Social Science* 39(1):51-57
- Kaganova, O (2011), 'Government property assets in the wake of the dual crisis in public finance and real estate: an opportunity to do better going forward?' *Real Estate Issues*, 35(3). 31-41.
- Kaganova, O dan Nayar-Stone, R. (2000). 'Municipal real property asset management: An overview of world experience, trends and financial implications'. *Journal of real estate portfolio management*, 6(4). 307-26.
- Kaganova, O. (2010), *Government management of land and property assets: justification for engagement by the global development community*. Urban Institute Center on International Development and Governance.

- Kaganova, O. (2012), *Guidebook on real property asset management for local governments*, Urban Institute Centre on International Development and Governance.
- Kamarudin, N. dan Daud, D. (2014), Computer assisted mass appraisal(cama)application for property tax administration improvement in Malaysia. *XXV FIG International Congress : Engaging the Challenges, Enhancing the Relevance*. Kuala Lumpur, Malaysia.
- Kask, K.(2014). *Public sector real estate asset management models and their evaluation*. Doctoral Thesis. University of Tartu, Estonia.
- Keating, M., Cox, J. dan Krieger, S. (2009). *Comparative analysis of local government revenue and expenditure in Australia. Review of the revenue framework for local government*. Independent Pricing and Regulatory Tribunal of New South Wales.
- Kementerian Pembangunan Luar Bandar (2020). Data asas Kementerian Pembangunan Luar Bandar. Diambil daripada <http://www.rurallink.gov.my/rakyat/maklumat-desa/statistik/> pada 6 Oktober 2020, 10.00 pagi.
- Kim, K. H. (1997). 'Improving local government finance in a changing environment'. *Habitat International*, 21(1), 17-28.
- Kim, Y. (2019). 'Limits of property taxes and charges: City revenue structures after the great recession'. *Urban Affairs Review*, 55(1), 185-209.
- Kitchen, H (2006). *How to fix the financing of municipal infrastructure in Canada*. CD Howe Institute.
- Kitchen, H. M. dan Slack, E. (2003). Special Study: New Finance Options for Municipal Governments. *Canadian Tax Journal*. 51(6): 2215-2272.
- Klumbytė, E. dan Bliūdžius, R. (2014). 'Classification and valuation of municipal real estate for execution of municipal functions'. *Journal of Sustainable Architecture and Civil Engineering*, 1(6). 66-72.
- Kriz, K.A., Paulus, A. dan Staehr, K.(2006), Local government fees and user charges in Estonia. Dalam Šević, Z. *Local Government Non-tax Revenue Sources in Transition Countries: User Fees and Charges*. 104-129 Slovakia, NISPAcee.
- Ladd, H. F. (1992) 'Population growth, density and the costs of providing public services', *Urban Studies*, 29(2). 273-295.

- Laporan tahunan Majlis Bandaraya Petaling Jaya (2011), Majlis Bandaraya Petaling Jaya
- Laporan tahunan Majlis Bandaraya Shah Alam (2011). Majlis Bandaraya Shah Alam.
- Laporan tahunan Majlis Perbandaran Kulai (2011), Majlis Perbandaran Kulai
- Leifer, D. dan Jones, T.S. (2010). Information needs for asset management for Australian government property. *International Conference Management and Service Science (MASS)*, 24-26 August, Wuhan, China.
- Lidstone, D. (2013), Municipal revenue: partnership and new resources. *Annual Convention, Federation of Canadian Municipalities*. Diambil daripada http://www.fcm.ca/Documents/presentations/2013/AGM2013/Municipal_Revenue_Partnerships_and_New_Resources.pdf.
- Maidin, A. J. dan Mobarak Ali, B. B. (2009). Powers of the local authority in regulating land planning and development control:whither control. *Planning Journal of the Malaysian Institute of Planners*. VII:133-147.
- Malaysia Productivity Corporation (MPC) (2016). *Rationalising revenue raising – business licences (local government)*. Diambil pada 9 Julai 2018 daripada <http://www.mpc.gov.my/wp-content/uploads/2016/11/Rationalising-Raising-Revenue.pdf>.
- Martindale, N. (1995),"Local authority investment property – a virtual reality?" *Property Management*. 13(1). 10 –23.
- Martinez- Vazquez, J. (2013) Local non property revenues. Dalam Bahl, R. W., Linn, J.F. dan Wetzel, D. L. (Eds.) *Financing Metropolitan Government in Developing Countries*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.
- Martinez-Vazquez, J. (2015) Mobilizing financial resources for public service delivery and urban development. dalam UN-HABITAT. *The Challenge of Local Government Financing in Developing Countries*. Kenya: United Nations Human Settlements Programme 2015. 14-33.
- Martinez-Vazquez, J. and Smoke, P. (2010). ‘Conclusion’ dalam *Local government finance: the challenges of the 21st century*. Second Global Report on Decentralization and Local Democracy, Barcelona: United Cities and Local Governments.
- Maxwell, J. A. (2005) *Qualitative research design. an interactive approach*, Edisi ke-2. United States of America: Sage Publication Inc.

- Maxwell, J. A. (2010). Using numbers in qualitative research. *Qualitative Inquiry*. 16(6) 475-482.
- McDonald, B. (2017). *Measuring the fiscal health of municipalities*. Lincoln Institute of Land Policy. WP17BM1.
- McDowell, G. R. (1980). The role of economic analysis in local government decision making- public choice perspective. *Journal of the Northeastern Agricultural Economic Council*, 9(1), 67-73.
- McGough, L. dan Bessis, H. (2015). *Delivering change: making the most of public assets*. Diambil pada 8 Mei 2017 daripada <https://www.centreforcities.org/reader/delivering-change-making-the-most-of-public-assets/>.
- McGovern, K. (2011), Asset management standards project management of public assets- a systematic framework, *EAROPH 43rd Regional Seminar-An EAROPH-IFHP Joint Conference*, 8-10 November, Ministry of Development, Brunei Darussalam.
- McMillan, M. dan Dahlby, B. (2014). *Do local governments need alternative sources of tax revenue? An assessment of the options for Alberta Cities*. SPP Research Paper. 7(26): 1-34.
- McShane, I. (2006). Community facilities, community building and local government – An Australian perspective. *Facilities*. 24(7/8), . 269 – 279.
- Merriam, S. B. (2001) *Qualitative research and case study applications in education*. Jossey-Bass Publishers, San Francisco.
- Misnan, M. S., Mohd Yusof, Z., Mohamed, S. F., Othman, N. dan Abdul Hakim Mohammed, A. H. (2012), Government staff readiness on the implementing of the government asset management policy. *3rd International Conference on Construction Industry*, 10-11 April, Padang, Indonesia.
- Mohamed, N. dan Atan, R. (2006). Financial Performance of Local Authorities with Emphasis of Deficits. *The Proceedings of International Conference on Local Government*, Kota Kinabalu, Sabah.
- Mohammad Hossain (2013), Poor municipal spending for infrastructure development and gap for investment: a case of Bangladesh, *International Journal of Business and Management*; Vol. 8, No. 11, 27-37.
- Mohd Isa, Z. (2001). The management of public property in Malaysia. *International Conference FIG Working Week*. 6-11 Mei, Seoul, Korea

- Mohd Talib, N. F., Mohd Ismail, R. A. dan Adelabu, S. A. (2017). Transparency in Malaysia local government administration. the overview of internally generated revenue (IGR). *International Journal of Business and Management*. 1(1):22-27.
- Mohd, E., Ayub, Z. A. dan Mohd Anuar, H. (2018). 'The challenges of local authority in Malaysia in assessment rates arrears collection'. *International Journal of Law, Government and Communication*. 3 (13), 34-43.
- Moolman, A. M. (2017). The usefulness of analytical procedures, other than ratio and trend analysis, for auditor decisions. *The International Business & Economics Research Journal (Online)*, 16(3), 171.
- Mourre, G. dan Reut, A. (2017). *Non-tax revenue in the European Union: A source of fiscal risk?* . Discussion paper 044. European Commission.
- Mueller, S., Bezruki, D., Lecoanet, R., Hammer, C, dan Sakk, L. (2004). *Best practice report, local government user fees*. Legislative Audit Bureau, State of Wisconsin.
- Municipal Finance Management Act (MFMA) (2008). *Local Government Capital Asset Management Guideline*. South Africa.
- Nakamura, K. dan Tahira, M. (2008). *Distribution of Population Density and the Cost of Local Public Services: The Case of Japanese Municipalities*. Working Paper No.231, Faculty of Economics, University of Toyama.
- Netzer, D. (1992), 'Differences in reliance on user charges by American state and local government'. *Public Finance Quarterly*. 20 (4), 499-511
- Ngah, K., Zakaria, Z., Jamaludin Mustafa, J., Noordin, N. Mohamed Sawal, M. Z. H., dan Yaacob, M. A. (2011). The challenges of local authorities: A Case Study in Malaysia. *Cross-Cultural Communication*, 7 (3). 153-149.
- Noraini Idris (2013). *Penyelidikan dalam pendidikan*. (Edisi Kedua). McGraw-Hill Education (Malaysia)Sdn. Bhd..
- Norshahida Yusoff (2012, 1 November). Bajet 2013 MPPP tumpu pembangunan dan penghijauan bandar. *Buletin Mutiara*, Diambil pada 23 Oktober 2014, daripada www.buletinmutiara.com/.
- Nufus, K., Supratikta, H., dan Muchtar, A. (2017). Analysis of financial performance of local government through South Tangerang , calculation of realization regional budget. *European Journal of Business and Management*, 9(3), 2222-1905.

- Olatunji, O. C., Taiwo, O. A. dan Adewoye, J. O. (2009). A review of revenue generation in Nigeria local government: A case study of Ekiti State. *International Business Management*. 3(3),54-60.
- Pallis, C. dan Pallis, P. (2014), The development of municipalities of property management as a financial tool, an empirical investigation. *Journal of Property Investment & Finance*, 32(1). 78-93
- Park, S. (2017) Local revenue structure under economic hardship: reliance on alternative revenue sources in California counties. *Local Government Studies*, 43(4),645-667.
- Paulais, T. (2009). *Local governments and the financial crisis : an analysis. cities alliance*, Washington, DC. © Cities Alliance. Diambil pada 12 November 2018 daripada <https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/15782>.
- Pawi, S. Md Salleh, N. dan Shafie, F. (2012). Transformasi pengurusan percukaian pihak berkuasa tempatan (PBT) malaysia berkonsepkan aplikasi star rating. *International Conference on Innovation and Technology for Sustainable Built Environment*. 16-17 April, UiTM Perak, Malaysia.
- Pawi, S., Martin, D., Wan Yusoff, W. Z. dan Shafie, F. (2011), Property Tax Management Model of Local Authorities in Malaysia, *Chinese Business Review*. 10(1). 1-12.
- Pawi, S., Martin, D., Wan Yusoff, W. Z., Sipan, I. dan Shafie, F. (2012). Transformation of property tax management in local authorities (LA) Malaysian based on star rating concept. *International Conference on Education and Management Technology*. South Korea.
- Pekei, B., Hadiwidjojo, D.. dan Djumahir S. (2014). The effectiveness of local asset management (a study on the government of Jayapura), *International Journal of Business and Management Invention*. 3(3).16-26.
- Pelan Strategik MBSA (2016-2020). Diambil daripada <http://www.mbsa.gov.my>
- Pelan Transformasi PBT (2016) Laman web rasmi Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, Diambil pada 13 Februari 2020 daripada <https://www.kpkt.gov.my/index.php/pages/view/500>.
- Peterson, G. E. (2006). *Land leasing and land sale as an infrastructure –financing option*. World Bank Policy . Research Working Paper 4043
- Phelps, A. (2010), Rational, practice and outcomesin municipal property asset management. *Journal of Corporate Real Estate*., 12 (3). 157-174.

- Phelps, A. (2011), 'Municipal property asset management – a comparative study of UK and Russia', *International Journal of Strategic Property Management*, 15(4), 416-437.
- Phelps, A. J. (2009). *An examination of the relationship between rationale, practice and outcome in municipal property asset management, a comparative study of the UK and Russia*. Doctoral Thesis, University of Birmingham. Diambil daripada <https://etheses.bham.ac.uk/id/eprint/390/1/Phelps09PhD.pdf>.
- Piaw, C. Y. (2011). *Kaedah penyelidikan*. (Edisi Kedua). McGraw-Hill Education (Malaysia)Sdn. Bhd.
- Productivity Commission (2008), *Assessing Local Government Revenue Raising Capacity*. Research Report. Commonwealth of Australian. Canberra
- Public Work Development of South Africa (2005). *Government wide immovable asset management policy*. Republic of South Africa.
- Publicly Available Specification (PAS) 55-1, (2008), *Asset management part 1: specification for optimized management of physical assets*. The Institute of Asset Management (IAM) dan British Standart Institution (BSI).
- Rae, A. (2014). Trend analysis. *Encyclopedia of Quality of Life and Well-Being Research*, 6736-6736.
- Raja Ariffin, R. N. (2004) *Isu-isu kewangan kerajaan tempatan: beberapa alternatif untuk meningkatkan sumber kewangan*. Dalam Salleh, D. Pengurusan Bandar Metropolitan: Isu, Cabaran dan Peluang. Universiti Utara Malaysia, Penerbit Universiti Utara Malaysia. 87-99
- Razaki, K. A., Pollastrini, R. dan Moreland, R. J. (2013). Privatization of infrastructure assets: financial structures, participant motivations, and lessee tax benefits. *Journal of Finance and Accountancy*. 12: 1-14.
- Rehman, A. A., dan Alharthi, K. (2016) An introduction to research paradigms. *International Journal of Educational Investigations*.3(8): 51-59.
- Ridder, H. G., Bruns, H. J. dan Spier, F. (2005). Analysis of public management change processes: the case of local government accounting Reforms in Germany. *Public Administration* 83(2):443-471.
- Ruben Sario (2005, Nov 8) Landscaping KK with oil palms and cocoa trees. *The Star*. Diambil pada Feb 6, 2019 daripada <https://www.thestar.com.my/news/community/2005/11/08/landscaping-kk-with-oil-palms-and-cocoa-trees/>

- Rubin H. J. dan Rubin, I. S. (2005), *Qualitative interviewing the art of hearing data*. Second Edition. United States of America. SAGE Publication, Inc.
- Salleh, D. dan Siong, H. C. (2008), 'The involvement of private sector in local infrastructure development in Malaysia. *Jurnal Alam Bina*, 11 (2). 73-100.
- Sapeciay, Z, Wilkinson, S. dan Costello, S (2013). The characteristics of public real estate asset management and maintenance practice in New Zealand Council Community Buildings. *Proceedings of the 19th CIB World Building Congress*, Brisbane.
- Schlachter, B., Coleman, M. dan Anway, N. (2013) *Fiscal Policy and Governance Committee Key Challenges and Strategies for Local Government*. University of Pittsburgh Institute of Politics. Diambil pada 17 Mei 2015 daripada <http://www.iop.pitt.edu/documents/Key%20Challenges%20and%20Strategies%20for%20Local%20Governments.pdf>.
- Secomb, J. M. dan Smith, C. (2011). A mixed method pilot study: the researchers' experiences. *Contemporary Nurse*. 39(1): 31-35
- Sehmihradska, L. (2010). Municipal asset management in Central and Eastern Europe: what can be learned from the case studies? Dalam Network of Institute of School of Public Administration in Central and Eastern Europe. *Municipal Asset Management in Transition Countries: Selected Case Study*. NISPAcee Press.
- Sheffield, J. dan Coleshill, P. (2001). 'Developing best value in a Scottish local authority'. *Measuring Business Excellence*,. 5 (2). 31 - 38
- Shirimia, L. dan Rutamu, A. (2004). *Alternative sources of revenues for financial sustainability, a case of local government in Rwanda* .USAID (U.S Agency for International Development)
- Shoup, D. C. (2004). 'The ideal source of local public revenue'. *Regional Science and Urban Economics*. 34:753-784.
- Shuford, G. dan Young, R. (2000). *A report on local government funding: an overview of national issues and trends*. Report for local government funding system reform project. Institute of Public Affairs – Center for Governance University of South Carolina.
- Sidek Hassan (2008), Ucapan bersempena majlis perjumpaan dengan datuk Bandar dan YDP PBT bagi negeri Pulau Pinang, Perlis, Kedah dan Perak, diambil pada 22 Oktober 2014 daripada <http://sidekhassan.com>.

- Singaravelloo, K. (2008). 'Local government in Malaysia, back to basics and the current scene'. *Jurnal of Malaysian Chinese Studies*, 11. 77-96.
- Singaravelloo, K. (2009). *Kaedah-kaedah Meningkatkan Hasil PBT*. Jabatan Pengajian Pentadbiran dan Politik. Universiti Malaya
- Singh, P. (1974). Bridging the gap between municipal obligation and resources: a study of Haryana. *The Indian Journal of Political Science*. 35 (2), 157-171.
- Siti Uzairiah (2012), *Research methodological cage: understanding the qualitative viewpoint*. Kuala Lumpur, Malaysia. Aras Publisher.
- Siti Uzairiah (2014). *Quantitative Research and NVivo 10 Exploration*. Aras Publisher..
- Sjoquist, D. L. dan Stephenson, A. V. An analysis of alternative revenue sources for local governments. Dalam Ingram, G. K. dan Yu-Hung Hong. *Municipal Revenues and Land Policies*. United States: Lincoln Institute of Land Policy. 433-473. 2010.
- Sjoquist, D. L., dan Stoycheva, R. (2012). Local revenue diversification: User charges, sales taxes, and income taxes, dalam Ebel, R.D. dan Petersen, J, E. *The Oxford handbook of state and local government finance*, 429-462. New York. Oxford University Press.
- Slack, E. (2010). *The property tax –in theory and practice*, IMFG Papers on Municipal Finance and Governance; Munk School of Global Affairs, University of Toronto.
- Slack, E. (2016). Improving local government revenue in NSW: What are the options. *International Keynote and Discussion Paper for the Local Government NSW Finance Summit*. Diambil dari <https://lgnsw.org.au>.
- Sloan, B dan Dennison, E (2010). Strategic management of local authority property in the UK: A case for positivism in island communities. Dalam: Egbu, C. (Ed) *Procs 26th Annual ARCOM Conference*, 6-8 September, Leeds, UK.
- Slukhai, S. dan Subbotovych, Y. (2006), Utility pricing policy and local budgets in Ukraine. Dalam Šević, Z. *Local Government Non-tax Revenue Sources in Transition Countries: User Fees and Charges*. 93-103. Slovakia, NISPAcee.
- Spitzer, H. D. (2002) Taxes vs. fees: a curious confusion. *Gonzaga Law Review*. 38 (2). 336-364.
- Sprunt, R. (1988). Local authority property management: a review of the new audit commission report. *Facilities*, 61(4). 5 – 8.

- Statistic Canada (2018), *Table 10-10-0020-01 Canadian government finance statistics for municipalities and other local public administrations (x 1,000,000)*. Diambil daripada <https://www150.statcan.gc.ca>
- Stattev, S., Daskalova, T., Constantin, D. L., Raleva, S. dan Goschin Z. (2012), Development of a comprehensive system for municipal real property classification. *Administration and Public Management*. 19,17-40.
- Stoilova, D. (2010), Municipal asset management in Bulgaria: A case study of municipal enterprises in Blagoevard, dalam Sedmihradská, L. *Municipal Asset Management in Transition Country: Selected Case Studies*. 31-49, Bratislava: NISPACEE.
- Strömberg, K. (1991) "Swedish local authorities building mismanaged". *Facilities*. 9(1/2), pp. 20-27.
- Tayib, M. (1995) *Kajian mengenai pembiayaan pihak berkuasa tempatan di Semenanjung Malaysia*. Project Report. Universiti Utara Malaysia, Sintok. (Tidak diterbitkan).
- Tayib, M. (1996). 'Pihak berkuasa tempatan di Malaysia: pengurusan dan masalah'. *Analisis*. Jilid 4(1): 47-58.
- Tayib, M., Coombs, H. M. dan Ameen, J.R.M. (1999), Financial reporting by Malaysian local authorities a study of the need and requirements of the users of local authority financial accounts. *The International Journal of Public Sector Management*. 12(2). 103-120.
- Taylor, S. J. dan Bogdan R. (1984). *Introduction to Qualitative Research Method – A Phenomenological Approach to the Social Sciences*. New York: Wiley.
- Tedds, L. M. dan Farish, K. I. E (2014). 'User fee design by Canadian Municipalities: considerations arising from case law'. *Canadian Tax Journal*. 62(3):635-670.
- Teruki, N. A., Nyamori, R. O. dan Kamran Ahmed, K. (2018) "Financial disclosure practices among Malaysian local authorities: a case study", *International Journal of Public Sector Management*, <https://doi.org/10.1108/IJPSM-05-2017-0138>.
- Teşu, M. D. (2011). Ways to finance investments within the local public administration. *Economia. Seria Management*. 14(2), 492-499
- Tschekalin, J. (2011), *User fees: moving forward in Adjalan –Tosorontio*. AMCTO.

- Tudose, M. B. (2013), the analysis of the Financial performance Of local authorities In the context of Budgetary constraints. *Management & Marketing Challenges for the Knowledge Society*. 8 (3), 553-574.
- Tumut, M. F. (2009). *Kursus Pegawai-Kursus Pegawai-Pegawai Pihak Berkuasa Tempatan Siri* 9/2009. Diperoleh daripada <https://pdfslide.tips/download/link/belanjawan-pbt>
- Turley, G., Robbins, G., dan McNena, S. (2015). A framework to measure the financial performance of local governments. *Local Government Studies*, 41(3), 401-420.
- Uhunmwangho, S. O. dan Aibieyi, S. (2013). Problems of revenue generation in local government administration in Nigeria. *Business and Management Research Journal*. 2(3), 89 – 96.
- Umar, M. U., Kasim, R. dan Martin, D. J. (2012), An overview of property tax collection as a tool for a sustainable local government reform in Malaysia, *Proceedings International Conference Of Technology Management, Business And Entrepreneurship (ICTEMB)*, 18-19 Dec, Melaka, Malaysia.
- Umar, M. U., Kasim, R. dan Martin, D. J. (2013). An overview of factors affecting property tax revenue generation in local government in Malaysia. *Research Journal of Social Science and Management*. 3(3): 208- 213.
- United States Census Bureau (2016) Annual surveys of state and local government finances. Diambil daripada <https://www.census.gov/>
- USAID (2009), *Municipal Asset Management Toolkit*, Local governance program in Albania, United States Agency for International Development.
- USAID (2013), *Looking beyond the revenue enhancement plan: a guide to achieving quick successes in increasing local revenue*. Strengthening decentralization for sustainability (SDS) programme.
- Vadeveloo, T dan Singaraveloo, K. (2013), Kerajaan tempatan dan pembangunan masyarakat: satu perspektif teori. *International Conference on Social Science Research*. (ICSSR), Penang, Malaysia.
- Van Teijlingen, E., Rennie, A., Hundley, V. dan Graham, W. (2001). The importance of conducting and reporting pilot studies: the example of the Scottish Births Survey. *Journal of Advanced Nursing*, 34(3).289-295.

- Vermiglio, C. (2011), Public property management in Italian Municipalities: framework, current issues and viable solution, *Property Management*, 29 (5). 423-442,
- Victorian Auditor-General's Report (2010) *Fees and charges—cost recovery by local government*. Victorian Auditor General.
- Warner, M. E. (2010). The future of local government: twenty-first-century challenges. *Public Administration Review*. 70 (1), 145 -147.
- White, A. D. (2011). A review of UK public sector real estate asset management. *Journal of Corporate Real Estate*, 13(1), 6-15.
- Wildasin, D. E. (2009). *Intergovernmental transfer to local government*. IFIR (Institute for Federalism and Intergovernmental Relations) Working Paper No 2009-11.
- Witt, S., Weatherby, J. B. dan Wennstrom, L.(2010). *City Government Revenue Sources: An Examination of Eight Westerns States*. Boise State University Public Policy Center.
- Wong, J. D. (1995), Local government revenue forecasting: using regression and econometric revenue forecasting in a medium sized city, *Journal of Public Budgeting, Accounting & Financial Management*. 7(3), 315-335.
- Wong, L. (2014), *Enhancing local government revenue through various sources*. Konvensyen PBT Sabah, 20-21 Oktober. Sabah.
- Yin, R. K. (2018). *Case study research and applications: Design and methods*. 6th edition. Thousand Oaks, California: Sage publications.
- Yin, R. K., (1994). *Case Study Research Design and Methods: Applied Social Research and Methods Series*. Second edn. Thousand Oaks, CA: Sage Publications Inc.
- Yusoff, M. (2008), *Strategic management in the public sector: an interpretive study of the application of strategic management practices in the local authorities in Malaysia*. Doctoral Thesis. University of Hull. UK.
- Zahari A. R. (2000). The local government and financial autonomy. The Star.
- Zahari, A. R. (1991). *Memahami kerajaan tempatan di Malaysia*. Selangor Darul Ehsan. Fajar Bakti Sdn Bhd.
- Zhang, P. dan Hou, Y. (2019). The impact of tax and expenditure limitation on user fees and charges in local government finance, evidence from new England. *The Journal of Federalism*, 1-2.

Zulkifli Baharuddin, Zaliha Hussin dan Shamsinar Rahman (2013). Determinants of assessment tax arrears in melaka historic city council from the perspectives of the tax payers. *Proceedings of the 4th International Conference on Public Policy and Social Science*. Sabah, Malaysia.