

Penilaian Semula Cukai Taksiran Pihak Berkuasa Tempatan

Reassessment of Local Authority Assessment Tax

Siti Zakiah Abdul Aziz¹, Rozilah Kasim^{1,2*},

¹ Jabatan Pengurusan Harta Tanah, Fakulti Pengurusan Teknologi dan Perniagaan,
Universiti Tun Hussein Onn Malaysia, Parit Raja, Johor, , 86400 MALAYSIA

² Centre of Project, Property & Facilities Managemet Services (PProFMs), Fakulti Pengurusan Teknologi dan
Perniagaan, Universiti Tun Hussein Onn Malaysia, Parit Raja, Johor, , 86400 MALAYSIA

*Corresponding Author: rozilah@uthm.edu.my

DOI: <https://doi.org/10.30880/rmtb.2025.06.01.044>

Maklumat Artikel

Diserah: 31 Mac 2025

Diterima: 30 April 2025

Diterbitkan: 30 Jun 2025

Kata Kunci

Pentaksiran semula, Cukai harta,
Pihak Berkuasa Tempatan, Faktor,
Cabaran

Abstrak

Penilaian semula cukai hartanah sebaiknya dilakukan setiap lima tahun sekali, namun pelbagai isu yang tidak dapat dielakan telah meyebabkan kelewata dalam pelaksanaannya. Di Malaysia, pelbagai cabaran telah timbul dalam usaha melaksanakan penilaian semula cukai hartanah dengan cekap. Antara faktor utama yang menyumbang kepada kesukaran ini ialah data yang tidak lengkap dan kaedah penilaian yang berbeza, yang sering kali menghalang penyelarasan kadar cukai. Oleh itu, kadar penilaian baharu perlu dikaji semula bagi memastikan ia mencerminkan nilai semasa hartanah dengan lebih tepat. Kajian ini bertujuan mengenal pasti faktor dan cabaran dalam pelaksanaan penilaian semula cukai hartanah oleh pihak berkuasa tempatan di Johor. Pendekatan kuantitatif digunakan dalam kajian ini dengan soal selidik yang diedarkan kepada pegawai dari Jabatan Penilaian dan Pengurusan Hartanah di setiap pihak berkuasa tempatan di negeri tersebut. Data yang dikumpulkan kemudian dianalisis menggunakan perisian SPSS, dengan fokus pada analisis deskriptif dan taburan kekerapan. Hasil kajian ini mengenal pasti faktor serta cabaran utama dalam melaksanakan penilaian semula cukai hartanah dengan lebih berkesan. Selain itu, dapatan kajian ini juga berfungsi sebagai panduan dan rujukan bagi pihak berkuasa tempatan untuk melaksanakan penilaian semula cukai hartanah dengan lebih efisien pada masa hadapan.

Keywords

Reassessment, Property tax, Local
Authorities, Factors, Challenges

Abstract

The reassessment of property tax should ideally occur every five years; however, unavoidable issues have led to delays. Numerous challenges in implementing property tax reassessment in Malaysia have emerged. Factors such as incomplete data and differing assessment methods often hinder the alignment of tax rates. Therefore, new assessment rates need to be reevaluated to ensure they reflect the current value of properties. This study aims to identify the factors and challenges in the implementation of

property tax reassessment by local authorities in Johor. The methodology employed for is a quantitative approach using questionnaires directed at officials from the Valuation and Property Management Department of each local authority in Johor. The data collected were analyzed using SPSS software, focusing on descriptive analysis and frequency distribution. The results of this study identify the factors and challenges in executing property tax reassessment effectively. Furthermore, the research outcome serves as a guide and reference for local authorities to implement property tax reassessment more efficiently

1. Pengenalan

Cukai taksiran merupakan sumber pendapatan utama bagi Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) di Malaysia, dikenakan ke atas pemilik harta tanah berdasarkan nilai tahunan yang ditentukan oleh PBT. Walau bagaimanapun, banyak PBT tidak melaksanakan penilaian semula selama beberapa dekad, menyebabkan ketidaksesuaian antara nilai pasaran semasa dan kadar cukai yang dikenakan. Contohnya, terdapat PBT di Selangor yang tidak melakukan penilaian semula selama lebih 30 tahun (Tahir, 2024) manakala Negeri Sembilan memulakan proses ini pada 2020 selepas 40 tahun tanpa penilaian (Bernama, 2024). Penilaian semula penting untuk memastikan keadilan dalam pengenaan cukai serta meningkatkan hasil pendapatan PBT bagi membiayai perkhidmatan awam seperti penyelenggaraan infrastruktur dan pengurusan sisa. Walaupun sering dikaitkan dengan kenaikan cukai, ia memastikan pemilik harta membayar berdasarkan nilai sebenar harta mereka.

Di Johor, pelaksanaan penilaian semula berbeza dengan negeri lain, menggunakan asas cukai Nilai Tambah berbanding Nilai Tahunan. Purata kadar taksiran baharu yang dicadangkan di negeri Johor adalah di bawah satu peratus dan belum dimuktamadkan, dengan kerajaan negeri memberikan komitmen untuk memastikan kadar ini tidak membebankan rakyat (Razib, 2023). Komitmen kerajaan negeri untuk tidak membebankan rakyat menjadikan proses ini unik dan memerlukan kajian lebih lanjut.

Penilaian semula cukai taksiran oleh PBT memainkan peranan yang penting dalam memperoleh hasil cukai untuk pembangunan tempatan. Walau bagaimanapun, pelaksanaan penilaian semula ini menghadapi pelbagai cabaran yang menjejaskan ketepatan dan keadilan dalam proses percukaian. Isu utama yang sering timbul adalah ketidaktepatan data dan perbezaan kaedah penilaian antara PBT di pelbagai negeri, yang menyebabkan ketidakseimbangan dalam pengagihan beban cukai (Noor & Harun, 2015).

Selain itu, kekurangan latihan dan kesedaran di kalangan pegawai PBT mengenai teknik penilaian yang betul juga menjadi halangan utama dalam memastikan penilaian hartanah yang tepat dan adil (Abdul Aziz & Taha, 2017). Isu lain yang turut memberi impak adalah penggunaan teknologi yang tidak seragam di kalangan PBT, di mana banyak PBT masih menggunakan kaedah tradisional dalam proses penilaian, menyebabkan ketidakefisienan dalam sistem percukaian (Tan & Lee, 2019).

Di samping itu, pelaksanaan penilaian semula cukai taksiran PBT di negeri Johor juga menghadapi beberapa isu dan cabaran yang mempengaruhi keberkesanannya dalam meningkatkan hasil cukai. Penilaian semula cukai taksiran di Johor terakhir dilaksanakan pada tahun 2013 tetapi ditangguhkan akibat pandemik COVID-19 (EdgeProp, 2024). Proses ini melibatkan penilaian terkini nilai harta tanah berdasarkan faktor-faktor seperti pembangunan infrastruktur, pertumbuhan ekonomi, dan permintaan pasaran hartanah. Akibatnya, peningkatan cukai keseluruhan sebanyak RM36.91 juta dicatatkan, bersamaan dengan kenaikan purata tahunan sebanyak 2.6% (EdgeProp, 2024).

Walaupun penilaian semula ini adalah penting untuk memastikan ketepatan dan keadilan dalam pengumpulan cukai harta, beberapa isu utama seperti ketepatan penilaian (Ismail, 2019), kekurangan sumber manusia dan teknikal (Rahman & Jusoh, 2018) serta masalah penguatkuasaan menghalang proses tersebut daripada dilaksanakan secara berkesan (Arshad, 2020). Di samping itu, persepsi negatif di kalangan masyarakat Johor terhadap kenaikan cukai selepas penilaian semula turut menambah kerumitan dalam pelaksanaannya (Tan & Abdullah, 2017).

Oleh itu, Kerajaan Negeri Johor telah mengumumkan pelaksanaan penilaian semula cukai taksiran PBT yang melibatkan lima PBT utama, iaitu Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB), Majlis Bandaraya Iskandar Puteri (MBIP), Majlis Bandaraya Pasir Gudang (MBPG), Majlis Perbandaran Kluang (MPK), dan Majlis Perbandaran Pengerang (MPP). Langkah ini diambil untuk memastikan kadar cukai yang dikenakan tidak membebankan rakyat, dengan purata kadar taksiran baharu dijangka berada di bawah satu peratus, walaupun masih belum dimuktamadkan (Amin, 2023).

Justeru itu, objektif kajian ini untuk mengenal pasti faktor dan cabaran pelaksanaan penilaian semula cukai taksiran PBT di negeri Johor. Skop kajian ini adalah melibatkan kawasan kajian yang dipilih adalah di negeri Johor, 16 PBT di negeri Johor, Sasaran responden adalah pengarah, pegawai dan penolong pegawai penilaian di

Jabatan Penilaian setiap PBT dan menggunakan kaedah kuantitatif dengan melakukan soal selidik melalui *Google Form* dan diserahkan kepada sasaran responden.

Antara kepentingan kajian ini ialah untuk (i) Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) di mana melalui kajian ini, KPKT dapat menilai sejauh mana penilaian semula cukai taksiran dapat meningkatkan keberkesanan pengutipan cukai oleh PBT. Ini termasuk mengenalpasti sebarang cabaran yang dihadapi oleh PBT dalam melaksanakan penilaian semula dan cara-cara untuk meningkatkan efisiensi dalam proses ini. (ii) Pihak Berkuasa Tempatan di mana kajian ini membolehkan PBT mengenal pasti masalah dalam sistem pungutan cukai yang sedia ada. Penilaian semula dapat memastikan bahawa cukai yang dikenakan adalah selaras dengan nilai pasaran hartanah semasa, dan ini membantu dalam memperbaiki kutipan cukai bagi PBT, dan (iii) Penyelidik di mana hasil kajian ini dapat dijadikan rujukan kepada para penyelidik pada masa akan datang terutama bagi mereka yang berada dalam bidang pengurusan harta tanah ini.

2. Kajian Literatur

2.1 Definisi

2.1.1 Penilaian Semula

Penilaian semula merujuk kepada proses yang dilakukan untuk menilai kembali aset atau hartanah, biasanya dalam konteks cukai taksiran. Menurut Mohamed & Ali (2011), proses ini biasanya dilakukan oleh PBT untuk memastikan bahawa nilai hartanah yang digunakan untuk mengira cukai adalah tepat dan mencerminkan nilai pasaran terkini. Proses ini melibatkan penyediaan senarai nilai baru bagi menggantikan senarai yang sedia ada, dengan mengambil kira keadaan dan nilai semasa aset tersebut.

2.1.2 Cukai Taksiran

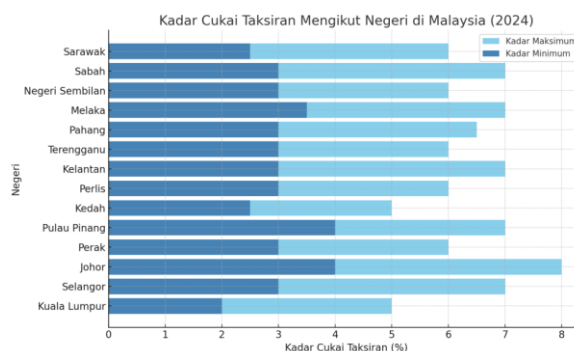
Cukai taksiran merujuk kepada jumlah cukai yang ditaksir berdasarkan nilai harta atau kekayaan yang dimiliki oleh seseorang atau entiti. Menurut portal rasmi Majlis Perbandaran Pontian (2024), cukai taksiran adalah bayaran tahunan yang dikenakan oleh PBT ke atas semua pegangan bercukai yang berada di dalam kawasan pentadbirannya. Cukai ini biasanya dikenakan oleh PBT untuk tujuan mengumpulkan pendapatan bagi pembangunan dan menyokong perkhidmatan awam. Ia adalah satu cara penting bagi kerajaan untuk memastikan kestabilan kewangan negara serta membiayai pelbagai projek pembangunan yang memberi manfaat kepada rakyat.

2.1.3 Pihak Berkuasa Tempatan

Menurut Abdullah (2024), PBT merujuk kepada organisasi atau entiti yang diberi kuasa oleh kerajaan untuk menguruskan hal ehwal pembangunan dan pentadbiran di peringkat tempatan dalam sesebuah wilayah atau daerah. PBT di Malaysia terdiri daripada Majlis Bandaraya, Majlis Perbandaran, Majlis Daerah dan Majlis Pengurusan Komuniti Kampung (MPKK). Setiap PBT diketuai oleh seorang Datuk Bandar atau Yang Dipertua Majlis yang dilantik oleh Kerajaan Negeri. PBT berperanan dalam memantau, merancang, serta melaksanakan dasar dan undang-undang tempatan untuk memastikan pembangunan yang seimbang serta menjaga kepentingan awam. (Ariff & Zainal Abidin, 2016).

2.2 Pihak Berkuasa Tempatan di Malaysia

Pelaksanaan penilaian cukai taksiran di Malaysia berbeza mengikut lokasi, jenis harta, dan peraturan kerajaan negeri. Secara umum, PBT menggunakan asas Nilai Tahunan, iaitu anggaran sewa tahunan harta jika disewakan, kecuali di Johor yang menggunakan Nilai Tambah, iaitu harga yang pemilik harta sanggup terima daripada pembeli (Fezili, 2024).



Rajah 1: Kadar Cukai Taksiran Mengikut Negeri di Malaysia

Rajah 1 menunjukkan setiap negeri di Malaysia menetapkan kadar cukai taksiran yang berbeza, bergantung kepada jenis hartanah seperti kediaman, komersial, atau industri. Secara umum, kadar cukai taksiran di Sarawak adalah antara 2.5% hingga 6%, manakala di Sabah dan Kelantan, masing-masing di dalam lingkungan 3% hingga 7%. Di Negeri Sembilan dan Perak, kadar cukai taksiran adalah sekitar 3% hingga 6%, sementara di Melaka ia berkisar antara 3.5% hingga 7%. Pahang menetapkan kadar antara 3% hingga 6.5%, dan Terengganu pula berada pada kadar 3% hingga 6%. Perlis menetapkan kadar antara 3% hingga 6%, sama seperti Kelantan, manakala Terengganu dan Perlis pula menetapkan kadar sekitar 3% hingga 6%. Di Kedah, kadar cukai taksiran adalah antara 2.5% hingga 5%, sementara di Pulau Pinang, ia berkisar antara 4% hingga 7%. Johor menetapkan kadar antara 4% hingga 6%, manakala Selangor pula menetapkan kadar sekitar 3% hingga 7% dan akhir sekali Kuala Lumpur berada di dalam lingkungan 2% hingga 5% (Fezili, 2024).

Proses penilaian semula cukai taksiran dijadualkan setiap lima tahun atau lebih lama dengan kelulusan kerajaan negeri untuk menilai semula aset berdasarkan nilai pasaran semasa (Amirudin, 2024). Setiap PBT menentukan kadar dan pengutipan cukai yang memerlukan kelulusan pihak berkuasa negeri, menjadikan pelaksanaan cukai taksiran berbeza antara negeri-negeri, meskipun terdapat garis panduan umum di bawah Akta Kerajaan Tempatan 1976. Proses ini dipengaruhi oleh faktor tempatan dan keperluan khusus kawasan.

2.3 Penilaian Cukai Taksiran PBT

Penilaian cukai taksiran merujuk kepada proses penilaian nilai hartanah oleh PBT untuk menentukan kadar cukai harta yang perlu dibayar oleh pemilik hartanah. Proses ini dilakukan berdasarkan kuasa yang diberikan oleh Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171), khususnya Seksyen 127 yang membenarkan PBT mengenakan cukai tahunan dengan kelulusan kerajaan negeri.

Cukai taksiran dikenakan ke atas pelbagai jenis hartanah termasuk perumahan, komersial, perindustrian, pertanian, dan tanah kosong. Jabatan Penilaian PBT bertanggungjawab menyediakan Senarai Nilai seperti yang diperuntukkan dalam Seksyen 137(1A), yang mengandungi butiran hartanah tidak dikecualikan daripada cukai. Penilaian semula perlu dilakukan setiap lima tahun untuk memastikan kadar cukai mencerminkan nilai semasa hartanah seperti yang ditetapkan dalam Seksyen 137(3).

Di Negeri Johor, penilaian semula cukai taksiran oleh PBT akan dilaksanakan dengan penyelarasan kadar cukai pada tahun 2025. Sebagai langkah untuk meringankan beban pemilik hartanah, kerajaan negeri memperkenalkan rebat sebanyak 30% dari nilai penyelarasan cukai baru (Astro Awani, 2024). Inisiatif ini melibatkan beberapa PBT di Johor seperti yang dinyatakan dalam Jadual 1.

Jadual 1 : *PBT yang Terlibat dalam Penyemakan Semula Cukai Taksiran PBT di Johor*

No.	PBT
1.	Majlis Perbandaran Batu Pahat
2.	Majlis Perbandaran Muar
3.	Majlis Perbandaran Segamat
4.	Majlis Perbandaran Pontian
5.	Majlis Daerah Kota Tinggi
6.	Majlis Daerah Tangkak
7.	Majlis Daerah Yong Peng
8.	Majlis Daerah Simpang Renggam
9.	Majlis Daerah Mersing
10.	Majlis Daerah Labis

2.4 Faktor yang Mempengaruhi Penilaian Semula Cukai Taksiran PBT

2.4.1 Kemahiran dan Kompetensi Pegawai PBT

Menurut Wong & Tan (2015), kemahiran dan kompetensi pegawai PBT adalah faktor yang penting dalam melaksanakan penilaian semula cukai taksiran. Pegawai PBT yang memiliki kemahiran dan kompetensi yang tinggi akan dapat mengesan kesalahan yang lebih efektif dan mengurangkan ketidakpastian dalam penilaian semula.

2.4.2 Keberkesanan Sistem Pengurusan

Pengurusan sistem penilaian semula cukai taksiran yang efektif dapat meningkatkan keberkesanan sistem tersebut (Aziz, Shafie & Rashid, 2017). Menurut mereka, didapati bahawa pengurusan sistem yang baik dapat membantu mengurangkan kelemahan sistem, meningkatkan keselamatan data dan meningkatkan kemampuan sistem untuk menghadapi perubahan.

2.4.3 Dasar-dasar Pemerintahan

Penilaian semula cukai taksiran dilaksanakan oleh PBT, seperti Majlis Bandaraya, Majlis Perbandaran, Majlis Daerah dan Pejabat Daerah, untuk mengumpulkan pendapatan melalui cukai taksiran pada hartanah-hartanah yang terletak dalam kawasan persekitaran mereka. PBT mempunyai kuasa untuk mengenakan cukai taksiran ini berdasarkan undang-undang yang dipandu oleh dasar-dasar pemerintahan. Menurut Aziz (2017), didapati bahawa undang-undang yang berkaitan dengan penilaian semula cukai taksiran telah menentukan kadar cukai taksiran yang dikenakan kepada hartanah-hartanah.

2.4.4 Keadaan Ekonomi

Keadaan ekonomi negara memainkan peranan penting dalam mempengaruhi pelaksanaan penilaian semula cukai taksiran PBT di Malaysia. Cukai taksiran dipungut oleh PBT untuk mengumpulkan pendapatan bagi membina dan mempertahankan infrastruktur serta perkhidmatan awam. Menurut Abdul Razak, Hasim & Mohd (2017), ia telah dipaparkan bahawa keadaan ekonomi yang stabil dapat mempengaruhi penilaian semula cukai taksiran. Kajian tersebut mendapati bahawa penilaian semula cukai taksiran dipengaruhi oleh perkembangan ekonomi yang positif, seperti pertumbuhan GDP, kenaikan pendapatan nasional, dan peningkatan pelaburan domestik. Keadaan ekonomi yang stabil juga dapat menjamin kewangan pihak berkuasa tempatan, membolehkan mereka untuk menjana pendapatan yang lebih tinggi.

2.5 Cabaran Pelaksanaan Penilaian Semula Cukai Taksiran PBT

2.5.1 Ketiadaan Data yang Lengkap dan Terkini

Menurut Rashid & Mohd Nasir (2015), salah satu daripada cabaran utama yang dihadapi ialah ketiadaan data yang lengkap dan terkini. PBT memerlukan data yang tepat dan terkini untuk mengawal dan menilai cukai taksiran dengan lebih baik. Namun, data yang lengkap dan terkini biasanya sulit untuk didapatkan, terutama bagi daerah-daerah yang kurang berkembang.

2.5.2 Ketidakpastian Pelaksanaan

Ketidakpastian pelaksanaan adalah cabaran lain yang dihadapi oleh PBT dalam pelaksanaan penilaian semula cukai taksiran. Menurut Abdullah & Idris (2018), ketidakpastian pelaksanaan disebabkan oleh faktor-faktor seperti kekurangan peralatan dan teknologi, kekurangan kemampuan profesional, serta kekurangan kemampuan komunikasi dengan pihak-pihak yang terlibat.

2.5.3 Perubahan dalam Nilai Pasaran

Menurut Lee & Chong (2013), perubahan dalam keadaan pasaran, seperti turun naik harga hartanah, boleh menjejaskan ketepatan penilaian hartanah. Begitu juga, turun naik ekonomi, seperti kemelesetan atau ledakan, juga boleh memberi kesan kepada nilai hartanah. Selain itu, dasar kerajaan, seperti perubahan pada kadar atau peraturan cukai, juga boleh menjejaskan proses penilaian semula.

2.5.4 Tentang Pemilik-pemilik Harta

Tentang daripada pemilik-pemilik harta juga boleh menyukarkan pelaksanaan penilaian semula cukai taksiran PBT. Menurut Wong & Ng (2017), didapati bahawa ramai pemilik hartanah di Malaysia bimbang tentang proses penilaian semula kerana mereka tidak pasti bagaimana ia akan mempengaruhi nilai hartanah mereka. Ketidakpastian ini boleh membawa kepada kebimbangan dan tekanan dalam kalangan pemilik hartanah, yang boleh memberi kesan negatif kepada keseluruhan kesejahteraan mereka. Tambahan pula, proses penilaian semula juga boleh menyebabkan pemilik hartanah merasakan bahawa harta mereka dinilai terlalu tinggi atau kurang nilai, yang boleh menyebabkan pertikaian dan aduan.

2.6 Rumusan Faktor dan Cabaran Pelaksanaan Penilaian Semula Cukai Taksiran PBT

2.6.1 Rumusan Faktor yang Mempengaruhi Penilaian Semula Cukai Taksiran PBT

Empat faktor telah diketengahkan berdasarkan penemuan penyelidikan lepas iaitu kemahiran dan kompetensi pegawai, keberkesanan sistem pengurusan, dasar-dasar pemerintahan dan keadaan ekonomi. Faktor ini dikenal pasti melalui faktor yang dibincangkan dan dikaji oleh penulis kajian lepas.

Jadual 2 : Rumusan Faktor yang Mempengaruhi Penilaian Semula Cukai Taksiran PBT

Penulis (Tahun)	Faktor
Wong & Tan (2015)	Kemahiran dan kompetensi pegawai PBT
Aziz, Shafie & Rashid (2017)	Keberkesanan sistem pengurusan
Aziz (2017)	Dasar-dasar pemerintahan
Abdul Razak, Hasim & Mohd (2017)	Keadaan ekonomi

2.6.2 Rumusan Cabaran Pelaksanaan Penilaian Semula Cukai Taksiran PBT

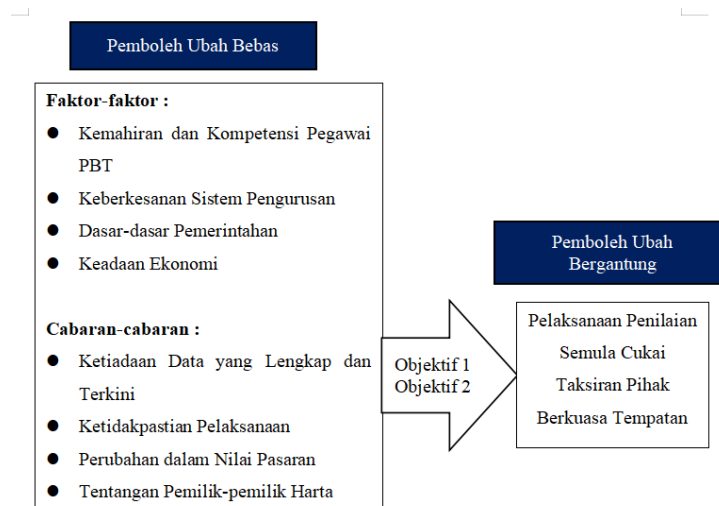
Empat cabaran telah diketengahkan berdasarkan penemuan penyelidikan lepas iaitu ketiadaan data yang lengkap dan terkini, ketidakpastian pelaksanaan, perubahan dalam nilai pasaran dan tentangan pemilik-pemilik harta. Cabaran ini dikenal pasti melalui cabaran yang dibincangkan dan dikaji oleh penulis kajian lepas.

Jadual 3 : Rumusan Cabaran Pelaksanaan Penilaian Semula Cukai Taksiran PBT

Penulis (Tahun)	Cabaran
Rashid & Mohd Nasir (2015)	Ketiadaan data yang lengkap dan terkini
Abdullah & Idris (2018),	Ketidakpastian pelaksanaann
Lee & Chong (2013),	Perubahan dalam nilai pasaran
Wong & Ng (2017)	Tentangan pemilik-pemilik harta

2.7 Konseptual Kerangka Kajian

Faktor dan cabaran pelaksanaan penilaian semula cukai taksiran PBT yang telah dikenalpasti, dibentuk untuk menghasilkan konseptual kerangka kerja seperti di Rajah 2.



Rajah 2 : Konseptual Kerangka Kajian

Rangka kerja yang menggambarkan hubungan antara variable bersandar (dependent) iaitu pelaksanaan penilaian semula cukai taksiran dan variable tak bersandar (independent) iaitu faktor dan cabaran dalam bentuk rajah atau grafik. Konseptual kajian ini dirangka untuk memastikan fokus dan arah yang jelas sepanjang

proses penyelidikan. Dengan menggariskan objektif penyelidikan secara terperinci, rangka ini membantu memastikan bahawa kajian terus bergerak selaras dengan matlamat yang telah ditetapkan (Hassan, 2024).

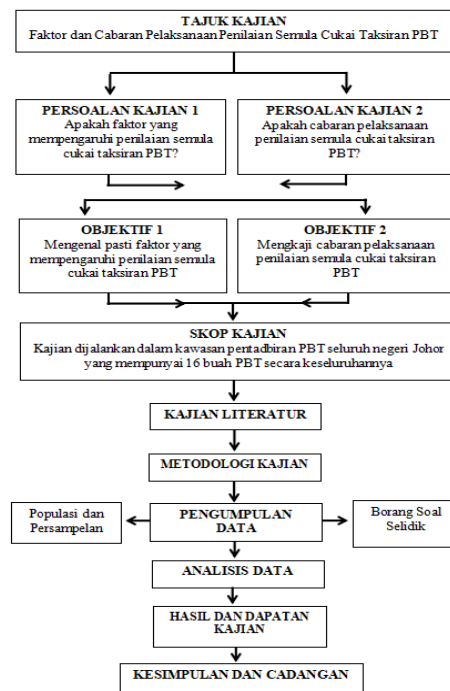
3. Metodologi Kajian

3.1 Reka Bentuk Kajian

Proses kerja penyelidikan yang digunakan sepanjang tempoh kajian diterangkan dalam bahagian ini. Metodologi kajian yang digunakan dalam kajian ini adalah kaedah kuantitatif. Kajian ini menggunakan metodologi kuantitatif dalam reka bentuk kajian. Bagi mencapai objektif kajian, kaedah kuantitatif digunakan, yang dipanggil instrumen soal selidik.

3.1.1 Carta Alir Kajian

Carta alir ialah ilustrasi dalam proses menyiapkan tugas. Dua contoh bagaimana operasi proses digambarkan ialah peta minda dan anak panah. Carta alir metodologi berfungsi sebagai panduan untuk proses prosedur reka bentuk dalam carta alir kajian. Prosedur yang diikuti untuk menyelesaikan kajian ini ditunjukkan seperti di Rajah 3.



Rajah 3 : Carta Alir Kajian

3.1.2 Pendekatan Kajian

Kajian ini mengadaptasi pendekatan kuantitatif. Pendekatan ini dipilih kerana ia boleh mengumpul dan menilai secara numeric dengan menggunakan pendekatan kuantitatif (Williams, 2021). Pendekatan kuantitatif membolehkan pemahaman terhadap arah aliran kajian dengan mudah serta memperoleh cerapan yang boleh dipercayai daripada data tersebut.

3.1.3 Populasi dan Persampelan Kajian

Penyelidikan tentang populasi dan persampelan kajian ialah kaedah yang menjelaskan isu yang berkaitan dengan responden, sampel dan populasi. Kawasan kajian 16 buah PBT di negeri Johor menjadi sampel kajian dalam penyelidikan ini. Ini berikutan setiap PBT di negeri Johor mempunyai pengarah, pegawai dan penolong pegawai penilaian yang menjadi responden bagi penyelidikan ini di bawah Jabatan Penilaian. Bagi mengira saiz sampel, jumlah bilangan responden dipastikan menggunakan teori Yamane (1967), seperti berikut:

$$n = \frac{48}{1 + 48 (0.10)^2} = 32 \text{ responden}$$

3.2 Pengumpulan Data

Matlamat pengedaran instrumen soal selidik adalah untuk melengkapkan dan mengukuhkan lagi data yang dikumpul semasa kajian ini dijalankan. Setiap soalan adalah ringkas dan mudah untuk difahami oleh responden. Soal selidik ini membantu proses analisis data pada akhir kajian dan secara tidak langsung memberikan rumusan ringkas tentang matlamat penyelidikan yang dijalankan. Tambahan pula, bahagian ini juga menggunakan pendekatan skala ukuran piawai Likert.

3.2.1 Instrumen Kajian

Soal selidik ini dibahagikan kepada tiga bahagian iaitu bahagian A, B dan C. Bahagian pertama merangkumi demografi responden manakala bahagian kedua pula merangkumi objektif kajian yang pertama, dan bahagian ketiga merangkumi objektif kajian yang kedua. Tambahan pula, pendekatan skala ukuran piawai Likert 5 mata sering digunakan kerana kebolehpercayaan dan ketetapannya.

Bahagian A : Demografi Responden (Pengarah, pegawai dan penolong pegawai di Jabatan Penilaian di setiap PBT Johor)

Bahagian B : Mengenalpasti faktor yang mempengaruhi penilaian semula cukai taksiran PBT

Bahagian C : Mengkaji cabaran pelaksanaan penilaian semula cukai taksiran PBT

Darjah Petunjuk : (1) Sangat tidak setuju; (2) Tidak setuju; (3) Neutral; (4) Setuju; (5) Sangat setuju

Jadual 4 : Kerangka Borang Soal Selidik Bahagian B dan Bahagian C

Bil.	Faktor	Skor (Frekuensi)				
		1	2	3	4	5
1.	Kemahiran dan kompetensi pegawai PBT					
2.	Keberkesanan sistem pengurusan					
3.	Dasar-dasar pemerintahan					
4.	Keadaan ekonomi					
Cabaran						
1.	Ketiaadan data yang lengkap dan terkini					
2.	Ketidaktastian pelaksanaan					
3.	Perubahan dalam nilai pasaran					
4.	Tentangan pemilik-pemilik harta					

3.3 Penganalisan Data

Data yang dikumpul melalui sumber sekunder akan dibentangkan. Dengan menggunakan perisian SPSS, analisis deskriptif akan dilakukan terhadap data yang diperolehi daripada pengedaran borang soal selidik.

3.3.1 Analisis Deskriptif

Apabila menggunakan analisis deskriptif kuantitatif, pendekatan ini diambil. Kaedah statistik digunakan dalam kajian deskriptif kuantitatif ini untuk mencirikan ciri dan corak data secara objektif dan berkaedah. Nilai-nilai min dan mod dan adalah kesimpulan yang akan dibuat.

3.3.2 Analisis Frekuensi

Kaedah statistik yang dipanggil analisis frekuensi digunakan untuk menerangkan skor min dan taburan kekerapan bagi kaedah kuantitatif. Kekerapan data yang dikaji diukur dan data disusun berdasarkan kekerapannya.

3.4 Pengesahan Penyelidikan

Ujian kebolehpercayaan ialah proses penting dalam penyelidikan yang memastikan ketekalan dan ketepatan alat atau instrumen pengukur yang digunakan. Salah satu kaedah yang sering digunakan untuk mengukur kebolehpercayaan adalah melalui pekali Alpha Cronbach. Menurut Sekaran (1992), nilai Alpha Cronbach yang kurang daripada 0.60 dianggap tidak boleh diterima, manakala nilai antara 0.60 hingga 0.80 boleh diterima, dan nilai melebihi 0.80 menunjukkan tahap kebolehpercayaan yang baik. Ini menunjukkan bahawa semakin tinggi nilai Alpha Cronbach, semakin baik ketekalan dalam instrumen tersebut.

Selain itu, dalam kajian ini juga menunjukkan nilai min keseluruhan yang melebihi 3 dan ia dianggap relevan dan menunjukkan tahap yang memuaskan. Ini berdasarkan skala pengukuran yang diperkenalkan oleh Nunnally dan Bernstein (1994), di mana skor min di atas 3.00 menunjukkan kategori sederhana tinggi (3.01 - 4.00) dan tinggi (4.01 - 5.00) dalam interpretasi data. Skor ini mencerminkan bahawa item atau aspek yang diukur dianggap mempunyai tahap kepuasan yang baik atau sangat baik oleh responden, bergantung pada kategori skor yang dicapai.

4. Penemuan dan Perbincangan Kajian

4.1 Analisis Tindak Balas Tinjauan dan Demografi

Bahagian ini merangkumi dua sub-bahagian iaitu kadar respon soal selidik dan demografi responden tinjauan.

4.1.1 Kadar Tindak Balas Tinjauan (Response Rate)

Sebanyak 28 responden daripada pengarah, pegawai, dan penolong pegawai Jabatan Penilaian di PBT Johor terlibat dalam soal selidik ini, dengan kadar tindak balas 87.5%. Menurut Adogy (2024), kadar respon melebihi 80% dianggap luar biasa dan mencerminkan penglibatan kuat audiens sasaran. Kadar ini diperincikan dalam Jadual 5.

Jadual 5 : Kadar Respon Kajian

Soal selidik yang diedarkan	32
Soal selidik yang diperoleh	28
Data yang hilang/Tidak boleh digunakan	0
Soal selidik yang boleh digunakan	28
Kadar respon	28/32 = 87.5%

4.1.2 Demografi Responden

Jadual 6 : Demografi Responden

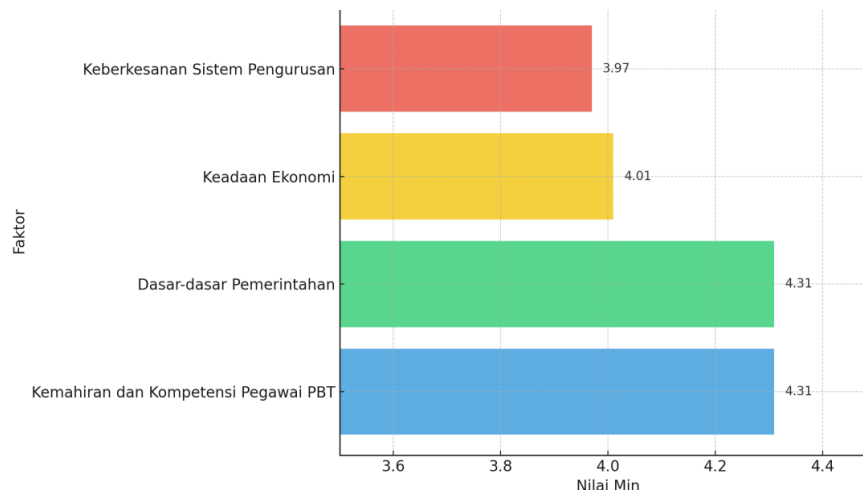
Ciri-ciri	Kategori	Kekerapan	Peratusan
Jantina	Lelaki	19	67.9
	Perempuan	9	32.1
	Jumlah	28	100
Latar belakang pendidikan	SPM	1	3.6
	Sijil Pengurusan Harta	1	3.6
	Diploma	2	7.1
	Ijazah Sarjana Muda (Degree)	18	64.3
	Ijazah Sarjana (Master)	5	17.9
	Doktor Falsafah (PhD)	1	3.6
	Jumlah	28	100
Jawatan	Pengarah	5	17.9
	Pegawai	10	35.7
	Penolong Pegawai	12	42.9
	Pembantu Penilaian	1	3.6
	Jumlah	28	100
Tempoh berkhidmat di PBT	Kurang dari 5 tahun	6	21.4
	6 hingga 10 tahun	10	35.7
	11 hingga 15 tahun	4	14.3
	16 hingga 20 tahun	2	7.1

	21 tahun dan ke atas	6	21.4
	Jumlah	28	100
Kawasan pentadbiran PBT	Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB)	6	21.4
	Majlis Bandaraya Iskandar Puteri (MBIP)	1	3.6
	Majlis Bandaraya Pasir Gudang (MBPG)	6	21.4
	Majlis Perbandaran Batu Pahat (MPBP)	1	3.6
	Majlis Perbandaran Kluang (MPKLUANG)	1	3.6
	Majlis Perbandaran Kulai (MPKULAI)	3	10.7
	Majlis Perbandaran Muar (MPMUAR)	1	3.6
	Majlis Perbandaran Pontian (MPPONTIAN)	1	3.6
	Majlis Perbandaran Segamat (MPSEGAMAT)	1	3.6
	Majlis Perbandaran Pengerang (MPP)	1	3.6
	Majlis Daerah Kota Tinggi (MDKT)	1	3.6
	Majlis Daerah Labis (MDLABIS)	1	3.6
	Majlis Daerah Mersing (MDMERSING)	1	3.6
	Majlis Daerah Simpang Renggam (MDSR)	1	3.6
	Majlis Daerah Tangkak (MDTANGKAK)	1	3.6
	Majlis Daerah Yong Peng (MDYP)	1	3.6
	Jumlah	28	100

Jadual 6 menunjukkan majoriti responden (67.9%) terdiri daripada lelaki, manakala perempuan membentuk 32.1%. Dari segi pendidikan, Ijazah Sarjana Muda mencatatkan peratusan tertinggi (65.3%), diikuti oleh Ijazah Sarjana (17.9%), sementara SPM, Sijil Pengurusan Harta, dan PhD masing-masing pada 3.6%. Dari segi jawatan, pegawai (35.7%) dan penolong pegawai (42.9%) mendominasi, diikuti pengarah (17.9%) dan pembantu penilaian (3.6%). Tempoh berkhidmat paling tinggi adalah 6-10 tahun (35.7%), diikuti 21 tahun ke atas dan kurang 5 tahun (masing-masing 21.4%), sementara 11-15 tahun dan 16-20 tahun mencatatkan kadar terendah (14.3% dan 7.1%). Bagi lokasi, majoriti responden adalah dari MBJB dan MBPG (21.4%) setiap satu, diikuti MP Kulai (10.7%), manakala selebihnya dari PBT lain dengan 3.6% setiap satu.

4.2 Penemuan Kajian

4.2.1 Analisis Objektif 1 : Faktor yang Mempengaruhi Penilaian Semula Cukai Taksiran PBT



Rajah 4 : Nilai Min Faktor yang Mempengaruhi Penilaian Semula Cukai Taksiran PBT Berdasarkan Skala Likert

Rajah 4 menunjukkan empat faktor utama yang signifikan dalam penilaian semula cukai taksiran PBT. Faktor kemahiran dan kompetensi pegawai PBT serta dasar-dasar pemerintahan masing-masing mencatat purata min 4.31, menunjukkan pengaruh yang kuat dalam proses penilaian. Keadaan ekonomi memperoleh purata min 4.01 manakala keberkesanan sistem pengurusan mendapat purata min 3.97, kedua-duanya juga memainkan peranan penting. Secara keseluruhan, nilai purata keseluruhan 4.15 menunjukkan bahawa responden secara umumnya bersetuju bahawa faktor-faktor tersebut mempengaruhi keberkesanan penilaian semula cukai taksiran.

(a) *Perbincangan Objektif 1 - Mengenal pasti faktor yang mempengaruhi penilaian semula cukai taksiran PBT.*

Berdasarkan analisis deskriptif, majoriti responden memilih skala “sangat setuju” dan “setuju” untuk faktor-faktor yang mempengaruhi penilaian semula cukai taksiran PBT, dengan hanya beberapa responden memilih skala “neutral.” Nilai min keseluruhan ialah 4.15, menunjukkan faktor-faktor tersebut relevan mengikut skala Likert ≥ 3 (DeVellis, 2017), seperti yang ditunjukkan dalam Jadual 7.

Jadual 7 : Analisis Frekuensi dan Deskriptif Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penilaian Semula Cukai Taksiran PBT

Kumpulan	Kod faktor	Skala (Frekuensi)					Min	Mod
		1	2	3	4	5		
Kemahiran dan kompetensi pegawai PBT	F1.1a	0	0	1	15	12	4.39	4
	F1.1b	0	0	4	16	8	4.14	4
	F1.1c	0	0	6	11	11	4.18	4
	F1.2a	0	2	3	15	8	4.04	4
	F1.2b	0	1	2	15	10	4.21	4
	F1.2c	0	0	1	14	13	4.43	4
	F1.3a	0	0	0	16	12	4.43	4
	F1.3b	0	0	0	11	17	4.61	5
	F1.3c	0	0	1	17	10	4.32	4
	Purata keseluruhan						4.31	
Keberkesanan sistem pengurusan	F2.1	0	0	6	16	6	4.00	4
	F2.2	0	0	8	16	4	3.86	4
	F2.3	0	0	4	20	4	4.00	4
	F2.4	0	0	5	18	5	4.00	4
	F2.5	0	0	5	18	5	4.00	4
	Purata keseluruhan						3.97	
Dasar-dasar pemerintahan	F3.1	0	0	2	11	15	4.46	5
	F3.2	1	0	3	11	13	4.25	5
	F3.3	0	0	2	10	16	4.50	5
	F3.4	1	0	4	11	12	4.18	5
	F3.5	0	1	4	12	11	4.18	4
	Purata keseluruhan						4.31	
Keadaan ekonomi	F4.1a	0	1	2	10	15	4.39	5
	F4.1b	0	0	8	18	2	3.79	4
	F4.2a	0	3	8	15	2	3.57	4
	F4.2b	0	0	3	20	5	4.07	4
	F4.3a	0	1	3	18	6	4.04	4
	F4.3b	0	1	1	20	6	4.11	4
	F4.4a	0	0	7	16	5	3.93	4
	F4.4b	0	0	3	18	7	4.14	4
	Purata keseluruhan						4.01	
	Jumlah keseluruhan						4.15	

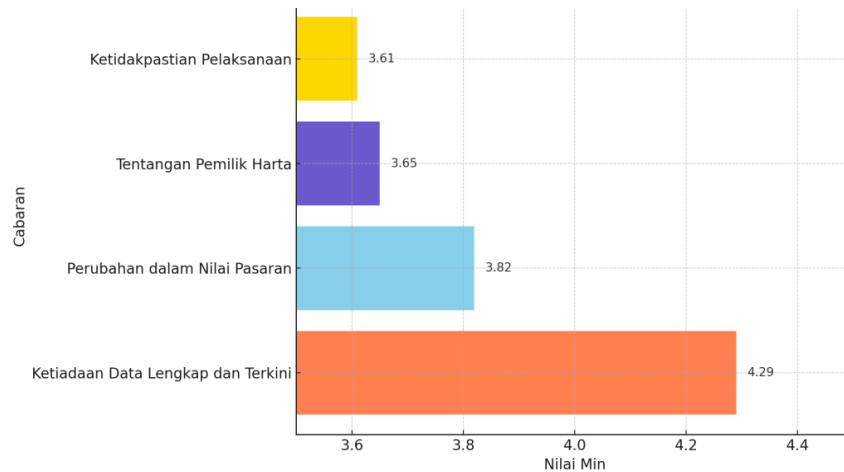
(b) *Ujian Kebolehpercayaan Faktor yang Mempengaruhi Penilaian Semula Cukai Taksiran PBT*

Keputusan ujian kebolehpercayaan untuk 27 item faktor yang mempengaruhi pelaksanaan penilaian semula cukai taksiran PBT menunjukkan nilai Alpha Cronbach 0.964, yang menunjukkan kebolehpercayaan yang sangat tinggi dan sesuai digunakan sebagai alat ukur. Nilai alpha di atas 0.7 dianggap baik, sementara nilai di atas 0.9 menunjukkan kebolehpercayaan yang sangat tinggi (Thompson, 2024). Oleh itu, ketekalan item soal selidik dalam kajian ini dianggap boleh diterima seperti yang ditunjukkan dalam Jadual 8.

Jadual 8 : Kebolehpercayaan Data Faktor yang Mempengaruhi Penilaian Semula Cukai Taksiran PBT

Kebolehpercayaan Data	
Alpha Cronbach	Jumlah Item
0.964	27

4.2.2 Analisis Objektif 2 : Cabaran Pelaksanaan Penilaian Semula Cukai Taksiran PBT



Rajah 5 : Nilai Min Cabaran Pelaksanaan Penilaian Semula Cukai Taksiran PBT Berdasarkan Skala Likert

Rajah 5 menunjukkan cabaran utama dalam penilaian semula cukai taksiran PBT. Cabaran ketiadaan data lengkap dan terkini mencatat purata min tertinggi (4.29), diikuti perubahan nilai pasaran (3.82), tentangan pemilik harta (3.65), dan ketidakpastian pelaksanaan (3.61). Nilai min keseluruhan 3.84 menunjukkan bahawa responden mengakui cabaran-cabaran ini mempengaruhi keberkesanan pelaksanaan penilaian semula cukai taksiran PBT.

(c) *Perbincangan Objektif 2- Mengkaji cabaran pelaksanaan penilaian semula cukai taksiran PBT*

Kajian mendapati majoriti responden meletakkan nilai skala “sangat setuju” dan “setuju” bagi cabaran pelaksanaan penilaian semula cukai taksiran PBT, dengan beberapa responden memilih skala “neutral.” Nilai min keseluruhan ialah 3.84, yang dianggap relevan mengikut skala Likert ≥ 3 (Allen & Seaman, 2007), seperti yang ditunjukkan dalam Jadual 9.

Jadual 9 : Analisis Frekuensi dan Deskriptif Cabaran Pelaksanaan Penilaian Semula Cukai Taksiran PBT

Kumpulan	Kod faktor	Skala (Frekuensi)					Min	Mod
		1	2	3	4	5		
Ketiadaan data yang lengkap dan terkini	C1.1	0	1	3	13	11	4.21	4
	C1.2	0	1	4	11	12	4.21	5
	C1.3	0	0	4	11	13	4.32	5
	C1.4	0	0	4	11	13	4.32	5
	C1.5	0	0	3	11	14	4.39	5
Purata keseluruhan							4.29	
Ketidakpastian pelaksanaan	C2.1	0	1	4	16	7	4.04	4
	C2.2	7	4	8	6	3	2.79	3
	C2.3	0	2	6	10	10	4.00	4
	C2.4	1	2	3	14	8	3.93	4
	C2.5	0	9	5	11	3	3.29	4
Purata keseluruhan							3.61	
Perubahan dalam nilai pasaran	C3.1	0	6	5	13	4	3.54	4
	C3.2	0	8	4	12	4	3.43	4
	C3.3	1	1	4	12	10	4.04	4
	C3.4	0	1	5	10	12	4.18	5
	C3.5	0	3	3	15	7	3.93	4
Purata keseluruhan							3.82	
Tentangan pemilik-pemilik harta	C4.1	0	3	9	12	4	3.61	4
	C4.2	0	1	5	17	5	3.93	4
	C4.3	0	4	14	7	3	3.32	3
	C4.4	0	2	5	15	6	3.89	4
	C4.5	0	4	8	10	6	3.64	4
	C4.6	0	7	9	10	2	3.25	4
	C4.7	0	1	6	15	6	3.93	4
Purata keseluruhan							3.65	
Jumlah keseluruhan							3.84	

(d) Ujian Kebolehpercayaan Cabaran Pelaksanaan Penilaian Semula Cukai Taksiran PBT

Keputusan ujian kebolehpercayaan bagi 22 item cabaran pelaksanaan penilaian semula cukai taksiran PBT menunjukkan nilai Alpha Cronbach 0.91, yang menunjukkan data ini boleh dipercayai. Nilai Alpha Cronbach di atas 0.80 dianggap baik, manakala nilai di atas 0.90 menunjukkan konsistensi dalaman yang sangat baik (Sekaran, 1992). Oleh itu, ketekalan item soal selidik dalam kajian ini dianggap boleh diterima seperti yang ditunjukkan dalam Jadual 10.

Jadual 10 : Kebolehpercayaan Data Cabaran Pelaksanaan Penilaian Semula Cukai Taksiran PBT

Kebolehpercayaan Data	
Alpha Cronbach	Jumlah Item
0.91	22

5. Kesimpulan

Kajian ini menumpukan kepada penilaian semula cukai taksiran PBT. Oleh itu, kajian ini telah menetapkan dua objektif kajian, yang mana setiap satu telah dibincangkan dalam Bab 1, Bab 4 dan Bab 5.

Berdasarkan analisa yang telah dijalankan, terdapat dua objektif kajian yang telah dijalankan berkaitan dengan faktor dan cabaran pelaksanaan penilaian semula cukai taksiran PBT. Kaedah pengumpulan data bagi mencapai kedua-dua objektif kajian ini telah dijalankan melalui kaedah borang soal selidik dengan menggunakan Google Form.

Hasil dapatan daripada objektif 1, terdapat empat faktor yang diambil kira oleh kesemua responden iaitu kemahiran dan kompetensi pegawai PBT, keberkesanan sistem pengurusan, dasar-dasar pemerintahan dan keadaan ekonomi. Manakala bagi objektif 2, dapat menyimpulkan bahawa kesemua responden menghadapi cabaran dalam pelaksanaan penilaian semula cukai taksiran iaitu disebabkan oleh ketiadaan data yang lengkap dan terkini, ketidakpastian pelaksanaan, perubahan dalam nilai pasaran dan tentangan pemilik-pemilik harta.

Seterusnya, limitasi kawasan kajian adalah difokuskan di PBT negeri Johor sahaja, tidak melibatkan semua PBT yang terdapat di Malaysia. Kajian ini juga hanya menggunakan kaedah kuantitatif iaitu dengan menggunakan soal selidik secara atas talian yang hanya menyasarkan 32 responden yang mewakili 16 PBT di negeri Johor. Oleh itu, untuk cadangan kajian lanjutan, dicadangkan untuk meluaskan kawasan kajian kepada negeri-negeri lain di Malaysia supaya hasil dapatan kajian yang lebih menyeluruh dapat diperolehi dan dipercayai.

Akhir sekali, dicadangkan agar kajian ini lebih kepada kefahaman yang mendalam terhadap cabaran atau proses penilaian semula cukai taksiran ini dengan menemuramah secara langsung bersama pihak-pihak yang mempunyai pengalaman dalam penilaian semula cukai taksiran. Cadangan-cadangan yang dinyatakan harap dapat dijadikan sebagai titik pertimbangan buat pengkaji akan datang.

Penghargaan

Penulis ingin merakamkan penghargaan kepada Jabatan Pengurusan Harta Tanah, Fakulti Pengurusan Teknologi dan Perniagaan, Universiti Tun Hussein Onn Malaysia kerana menyokong kajian ini.

Konflik Kepentingan

Penulis mengumumkan bahawa tidak ada konflik kepentingan yang berkaitan dengan penerbitan makalah ini.

Sumbangan Penulis

*Penulis mengesahkan sumbangan kepada kertas ini seperti berikut: **konsepsi dan reka bentuk kajian**: Siti Zakiah Abdul Azi, Rozilah Kasim; **pengumpulan data**: Siti Zakiah Abdul Aziz; **analisis dan interpretasi hasil**: Siti Zakiah Abdul Azi, Rozilah Kasim; **penyediaan draf manuskrip**: Siti Zakiah Abdul Azi, Rozilah Kasim. Semua penulis telah mengkaji hasil dan meluluskan versi terakhir manuskrip*

Rujukan

- Abdul Aziz, A. R., & Taha, R. (2017). Property Taxation and Assessment in Malaysia: Issues and Challenges. *Journal of Property Investment & Finance*, 35(3), 286-301.
- Abdul Razak, A., Hashim, N. H., & Mohd, A. R. (2017). The impact of economic growth on local government taxation in Malaysia. *Journal of Business and Economics Research*, 15(3), 1-14.
- Abdullah, A. (2024). Pihak Berkuasa Tempatan di Malaysia: Sejarah, Struktur dan Fungsi. Penerbit Universiti Malaysia
- Abdullah, A. H., & Idris, A. H. (2018). Challenges and opportunities in implementing the local government tax assessment system in Malaysia. *Journal of Public Administration and Policy Research*, 10(2), 1-14.

- Adogy. (2024, October 27). Response Rate - Adogy. <https://www.adogy.com/terms/response-rate/>
Akta Kerajaan Tempatan 1976
- Allen, I. E., & Seaman, C. A. (2007). Likert Scales and Data Analyses. *Quality Progress*, 40(7), 64-65.
- Amin, N. a. M. (2023, October 26). Lima PBT di Johor nilai semula kadar baharu cukai harta | Sinar Harian. Sinar Harian. <https://www.sinarharian.com.my/article/631551/edisi/johor/lima-pbt-di-johor-nilai-semula-kadar-baharu-cukai-harta>
- Ariff, M., & Zainal Abidin, S. (2016). Local Government and Urban Development in Malaysia. *Journal of Malaysian Studies*, 23(1), 45-67.
- Arshad, M. (2020). Challenges in property tax enforcement and compliance in local government areas in Malaysia. *Malaysian Public Administration Review*, 13(2), 101-115.
- Astro Awani. (2024, November 29). Johor beri rebat 30 peratus cukai harta melibatkan 10 PBT. Astro Awani. <https://www.astroawani.com/berita-malaysia/johor-beri-rebat-30-peratus-cukai-harta-melibatkan-10-pbt-498483>
- Aziz, A. (2017). Undang-Undang dan Pelaksanaan Penilaian Semula Cukai Taksiran di Malaysia. *Jurnal Undang-Undang Malaysia*, 27(2), 1-15.
- Aziz, N., Shafie, A., & Rashid, S. (2017). An Empirical Study of the Factors Affecting Tax Compliance in Malaysia. *Journal of Accounting and Taxation*, 2(2), 1-12.
- Bernama. (2024, June 25). PBT jalankan proses penilaian semula aset di N. Sembilan. Malaysia Gazette. <https://malaysiagazette.com/2024/06/25/pbt-jalankan-proses-penilaian-semula-aset-di-n-sembilan/>
- DeVellis, R. F. (2017). *Scale Development: Theory and Applications* (4th ed.). Sage Publications.
- EdgeProp. (2024, December 18). Johor grant 30% rebate for property tax reassessment for 10 local authorities next year. <https://www.edgeprop.my/content/1911203/johor-grant-30-rebate-property-tax-reassessment-10-local-authorities-next-year>
- Fezili, F. (2024, November 30). Cara semak cukai taksiran bagi setiap negeri. Property Genie. Retrieved January 2, 2025, from <https://www.propertygenie.com.my/insider-guide/cara-semak-cukai-taksiran-bagi-setiap-negeri>
- Hassan, M. (2024, March 25). Conceptual framework. Research Method. https://researchmethod.net/conceptual-framework/#google_vignette
- Ismail, M. A. (2019). Efficiency of property tax in Malaysian local authorities. *Malaysian Journal of Social Sciences*, 15(1), 55-70.
- Lee, L., & Chong, Y. (2013). The impact of market conditions on property valuations in Malaysia. *Journal of Property Investment & Finance*, 31(4), 343-354.
- Majlis Perbandaran Pontian. (2024). Cukai taksiran. Retrieved from <https://www.mdpontian.gov.my/ms/rakyat/perkhidmatan/cukai-taksiran>
- Noor, M., & Harun, M. (2015). The Challenges in Property Assessment System in Local Government Authorities in Malaysia. *International Journal of Real Estate Studies*, 9(2), 35-44
- Nunnally, J.C. & Bernstein, I.H. (1994). *Psychometric Theory*. 3rd Edition. New York: Mc Graw Hill.
- Rahman, A., & Jusoh, M. (2018). The role of local government in managing property taxation in Malaysia. *Journal of Local Government Studies*, 5(2), 23-34.
- Razib, M. I. M. (2023, October 26). Nilai Semula Kadar Baharu Agar Tidak Beban Rakyat. <https://mediadigitaljohor.gov.my/nilai-semula-kadar-baharu-agar-tidak-beban-rakyat/>
- Sekaran, U. (1992). *Research methods for business: A skill building approach* (ed ke-2). New York: Wiley & Son, Inc.
- Tahir, M. I. I. (2024, June 7). Semua PBT di Selangor terlibat penilaian semula cukai taksiran - Suee Lim | Sinar Harian. <https://www.sinarharian.com.my/article/668762/edisi/selangor-kl/semua-pbt-di-selangor-terlibat-penilaian-semula-cukai-taksiran---suee-lim>
- Tan, K. K., & Abdullah, N. (2017). Public perception and compliance with property tax increases in Malaysian local councils. *Asian Journal of Government and Politics*, 8(3), 45-60.
- Tan, S. H., & Lee, C. S. (2019). Enhancing the Efficiency of Property Assessment Systems through ICT: Case Study in Malaysia. *Journal of Housing and the Built Environment*, 34(4), 539-556.
- Thompson, N., PhD. (2024, July 25). Coefficient Alpha Reliability Index. Assessment Systems. <https://assess.com/coefficient-alpha-reliability/>
- Williams, T. (2021, June 14). Why is quantitative research important? GCU. <https://www.gcu.edu/blog/doctoral-journey/why-quantitative-research-important>
- Wong, W. Y., & Tan, H. C. (2015). Factors influencing local government revenue in Malaysia: A review of the literature. *Journal of Public Administration and Policy Research*, 7(2), 1-12.