

华小土地税务与土地注册程序

资料与档案局沈天奇、林玉娟、黄美娟 整理

一、前言

举凡校地拥有权、各种税赋、地契遗失、所获捐地尚未割名转让、地主下落不明、争地纠纷、州政府或地主收回土地等问题，长期困扰华小董事会，影响学校财务负担。当华小因迁校、扩建新校舍、租赁延长或变更用途时，往往遭州或地方土地局征收动辄上百万令吉的土地溢价金。董事会无奈之下只好寻求地方议员或党团代表协助。其实，只要了解各级政府相关部门运作，董事会备齐证明文件后，上述申请手续即可迎刃而解。

董总自2022年杪成立“强化华小董事会功能委员会”后，先后在各州巡回举办培训活动，期能让华校管理者掌握华小事务，熟悉董事会运作原则，了解学校行政。各校董事会面对各项问题的事项当中，学校土地问题尤为重大、迫切及繁杂，本文将胪列出华小土地相关税赋及土地注册程序，希望对华小董事会在处理学校土地问题时有所裨益。

1999年10月26日，国家土地理事会（Majlis Tanah Negara）第55次会议决议，各州政府对所谓的“半津贴学校”（Sekolah Bantuan Modal）/“政府资助学校”所征收的土地税，只是象征式的每年每个拥有权地段1令吉，而所拖欠土地税减至每个拥有权地段同样象征式的1令吉。联邦土地与矿物总监曾就此发出2002年3号通令《国家土地理事会第55次会议关于半津贴学校/政府资助学校的决议之实施指南》（Pekeliling Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan Bilangan 3/2002: Garis

Panduan Pelaksanaan Keputusan Majlis Tanah Negara Yang Ke-55 Berhubung Dengan Sekolah Bantuan Modal），阐明有关实施办法。各州政府也发出通令阐明实施办法，并增加相应内容以兼顾本州情况。各校可向土地局查询，或从官网下载有关文件了解详情（<https://www.jkptg.gov.my/my/panduan/senarai-pekeliling/pekeliling-terbuka/tag/Sekolah%20Bantuan%20Modal>）。

二、各类土地税赋

建校申请、土地注册及其税务问题，每每涉及教育局、土地局、联邦土地局等多个地方、州或联邦政府部门，处理程序既繁琐又冗长。

学校面对的土地相关问题包罗万象。若校地包含数个地段，则需申请将数个地段合并；如果部分土地不属于教育用途，需要申请将地段分割开来。另外，校地拥有权倘若属于学校董事会，则必须依法注册在董事会所委任的信托人名下。再者，如果学校地契并非学校用途，需申请变更土地用途。

上述事项涉及各种土地税赋，所需缴付数额不菲，将影响学校财务负担。但若处理得当，董事会只需申请豁免（如基础设施提升费），然后支付象征式税赋，否则将被征收巨款。

各项土地税赋性质如下：

项目	说明	负责的政府单位
土地税 (Cukai Tanah / Quit Rent)	合法校地 (土地用于教育或学校用途) 每年只需支付低额的象征式地税。可申请豁免所欠地税和逾期缴税罚款。 私人土地、非教育用途的土地, 每年则依各州土地法令缴付地税。	州政府
土地溢价金 (Premium Tanah / Land Premium)	获取新校地、延长租赁期限或变更土地用途时所需支付的税项。办妥相关程序并申请豁免。州政府可豁免或只征收低额的土地溢价金。	州政府
门牌税 (Cukai Taksiran / Cukai Pintu / Assessment Tax)	每半年一次支付给地方政府, 惟正式校地免费。若有问题可向地方政府申诉。可申请豁免门牌税。	地方政府
基础设施提升费 (Kumpulan Wang Perkhidmatan Kemajuan / Improvement Service Fund)	申请兴建学校建筑物, 或提升学校硬体设施时所需支付的费用。可申请豁免基础设施提升费。	地方政府
印花税 (Duti Setem / Stamp Duty)	交易文件 (包括买卖合同、贷款合同、租约和其他房地产交易的合约) 盖章时所征收的税项。可申请豁免印花税。	联邦政府
产业盈利税 (Cukai Keuntungan Harta Tanah / Real Property Gains Tax)	售卖资产如土地、房屋、商业大厦, 所得之盈利后必须缴税。可申请豁免产业盈利税。	联邦政府

三、学校土地的三种情况

学校土地基本上分为永久地契、租赁地契、州政府地转为华小保留地。无论何种情况, 董事会必须确认地契的土地用途条件为“Sekolah Bantuan Modal” (半津贴学校 / 政府资助学校)。董事必须了解校地的合法权益, 包括地契内的“土地拥有权记录” (Rekod Ketuanpunyaan)、 “土地用途种类” (Kategori Penggunaan Tanah) 和“土地用途条件” (Syarat-Syarat Nyata) 等注册资料, 以及学校注册证书等文件是否合乎法规。任何不明确之处, 应咨

询相关单位 (如土地局或州教育局), 绝不可掉以轻心, 这是董事会不可推卸的责任。

为了维护校地自主权, 董事会必须检查以下事项是否符合:

- (一) 学校注册证书 (Daftar Sekolah / Perakuan Pendaftaran Sekolah) 所填写的地址, 必须与地契 (Geran Tanah) 的地址 (包括地段编号 / Nombor Lot或Nombor PT) 相同, 且完整一致。否则, 须向州教育

新版“学校注册证书”样本（柔佛州）

局或土地局申请修改，各校可向有关当局询问申请程序及所需提呈的文件资料。

(二) 把地契的土地种类 (Kategori Penggunaan Tanah) 转换为“Bangunan”，土地用途条件 (Syarat-Syarat Nyata) 转换为“Sekolah Bantuan Modal” (半津贴学校 / 政府资助学校)。由于联邦土地与矿物总监2002年3号通令使用“Sekolah Bantuan Modal”字眼，因此地契的土地用途也相应改为前者。

(三) 董事会与三位信托人签署土地信托契约，并通过律师向法庭办妥立约手续。向土地局申请土地转名，在地契内注明三位产业信托人的姓名、身份证号码、马来西亚国籍和地址，以及信托契约编号，并注明学校的土地拥有权属于董事会，受委任的三位信托人为董事会在地契内的注册代表，代表董事会拥有该土地 (memegang amanah bagi pihak Lembaga Pengelola Sekolah Jenis Kebangsaan (Cina) XXXXX XXXXX) (Nombor Surat Amanah: 号码 / 年份)。

四、学校注册证书

《1996年教育法令》第82(2)条规定，学校注册证书必须展示在校内显眼处。否则，据该法令的第132(3)(a)条，一旦定罪，董事长或学校管理人员将被罚款不超过五千令吉。如果学校注册证书已遗失、破烂或文字脱落模糊，则董事会需向州教育局的学校注册官申请补发。政府学校和政府资助学校的学校注册证书是属于永久注册性质，没有所谓只有五年有效期的限制，也无须更新期限。申请时须清楚辨别，所获证书是否正确无误。

注意事项：

1. 学校注册证书内的校地地址必须与地契内的校地地址相同，并且完整一致。
2. 若地契上的地址或地段编号有变更，则需更新学校注册证书的地址栏资料。



五、学校地契处理程序

第一种情况：完成永久地契处理程序，以享有象征式税赋。

1. 移交土地拥有权至董事会

- 董事会需获取原地主的同意文件，将该土地拥有权交给董事会作为办校用途。

2. 取得州教育局发出的“政府资助学校”证明信

- 向州教育局取得“政府资助学校” (Sekolah Bantuan Kerajaan) (所谓“Sekolah Bantuan Modal” / “半津贴学校”) 的证明信。
- 证明信内须列明该校的注册编号 (No. Daftar) 。

3. 取得州教育局发出的“学校注册证书”

- 如果学校注册证书已遗失、破烂或文字脱落模糊，申请补发程序如下：
 - a. 董事会开会决议向州教育局申请补发学校注册证书，并整理成会议记录。
 - b. 取得由地方政府（县议会 / 市议会 / 市政厅 / 市政局）核实的学校地段编号。（Nombor Lot 或 Nombor PT Tanah Sekolah

XXX Yang Disahkan oleh Majlis Daerah / Majlis Perbandaran / Majlis Bandaraya / Dewan Bandaraya) 。

情况一（无地契）：在土地局或官网上进行地契查册 (land title search)，列印该土地编号等资料，然后呈交地方政府核实地段编号。

情况二（有地契）：直接把地契副本交给地方政府核实地段编号。

- c. 董事会致函州教育局学校注册官以申请学校注册证书。所需文件包括以马来文书写的申请函、董事会会议信件和会议记录，以及经地方政府核实的学校地段编号文件。
- d. 跟进申请进度，以获取新版的学校注册证书。确保是永久注册性质的学校注册证书，没有五年有效期的限制，也不须更新有效期限。如有错误，须尽速要求更正。

4. 取得地方土地局发出的学校土地使用证明支持信

- 将州教育局发出的政府资助学校证明信和学校注册证书呈至地方土地局。
- 取得土地局发出的支持信，证明该地为学校使用的土地。

Kanun Tanah Negara
Borang 11AK
(Bahasa Inggeris Boleh)
HAKMILIK SEMENTARA
BERSAMAAN DENGAN HAKMILIK PEJABAT PENDAFTARAN

No. H.S.(D) : _____ Cukai Tahunan: _____

Negeri : _____
Daerah : _____
Bandar/Pekan/Mukim : _____
No. PT : _____
Luas Lot Sementara : _____
Kategori Penggunaan Tanah : **Bangunan**
No. Lembaran Piawai : _____
No. Permeliharaan : _____
No. Fail : _____

Geran untuk selama-samanya.
Didaftarkan pada 8 Januari 2020
T.M. : _____
Pendaftar : _____
T.M. : _____
Pendaftar : _____

Pelan lakar pelan tanah, bagi maksud pengenalan, adalah pada Borang B2.
SYARAT-SYARAT KHAS MENGENAI HAKMILIK SEMENTARA
1. Hakmilik ini adalah tertakluk kepada peruntukan-peruntukan Kanun Tanah Negara dan kepada syarat-syarat nyata dan sekatan-sekatan berikut:

SYARAT-SYARAT NYATA
Sekolah Bantuan Modal dan semata-mata untuk tujuan tapak

SEKATAN-SEKATAN KEPENTINGAN
Tanda

Hakmilik : _____
No. Vori : _____
No. Kallaman : _____
Muka Surat : (1/2)

Bandar/Pekan/Mukim : _____
No. PT : _____
Luas Lot Sementara : _____
Kategori Penggunaan Tanah : **Bangunan**
No. Lembaran Piawai : _____

SYARAT-SYARAT KHAS MENGENAI HAKMILIK SEMENTARA

1. Hakmilik ini adalah tertakluk kepada peruntukan-peruntukan Kanun Tanah Negara dan kepada syarat-syarat nyata dan sekatan-sekatan berikut:

SYARAT-SYARAT NYATA
1) Tanah ini hendaklah digunakan semata-mata untuk tujuan tapak **Sekolah Bantuan Modal**.
1)

2. Dalam pelan tanah pada Borang B2, sempadan yang ditunjukkan dengan warna merah belum ditetapkan secara ukur, adalah sementara sahaja.

Walaupun tidak dipertahankan apabila Akta 1963 (M) dibatalkan oleh Agensi yang bertanggungjawab.

Tanah ini adalah milik bersama untuk:
No. Hakmilik (jika ada) (jangan diisi)
No. hakmilik yang terakut salah!
(jika hakmilik dipertahankan)

REKOD KETUANPUNYAAN

WJ XXXX XXXX
No. K/P Baru XXXXXXXXXXXX Warganegara Malaysia
Alamat XXXXXXXX
DAN
TAN XXXX XXXX
No. K/P Baru XXXXXXXXXXXX Warganegara Malaysia
Alamat XXXXXXXX
DAN
LEE XXXX XXXX
No. K/P Baru XXXXXXXXXXXX Warganegara Malaysia
Alamat XXXXXXXX
memegang amanah bagi pihak
LEMBAGA PENGELOLA SJK(C) XXXXX XXXXX
Alamat XXXXXXXX
Nombor Surat Amanah: 99/2020

REKOD LELAKSI
PERKARA LAIN YANG MELIBATKAN HAKMILIK

Stempel : _____
T.M. : _____
Cukai : _____
No. Vori : _____
No. Kallaman : _____
Muka Surat : (2/1)

REKOD KETUANPUNYAAN

SER XXXX XXXX
No. K/P Baru XXXXXXXXXXXX Warganegara Malaysia
Alamat XXXXXXXX
DAN
TAN XXXX XXXX
No. K/P Baru XXXXXXXXXXXX Warganegara Malaysia
Alamat XXXXXXXX
DAN
LEE XXXX XXXX
No. K/P Baru XXXXXXXXXXXX Warganegara Malaysia
Alamat XXXXXXXX
memegang amanah bagi pihak
LEMBAGA PENGELOLA SJK(C) XXXXX XXXXX
Alamat XXXXXXXX
Nombor Surat Amanah: 99/2020

董事委任三位学校产业信托人的名字、身份证号码、马来西亚国籍和地址。

Kanun Tanah Negara
Borang B2
(Bahasa Inggeris Boleh)
PELAN TANAH
(Hakmilik Sementara)

Saya mengesahkan bahawa *pelan/pelan lakar yang di bawah ini adalah salinan benar *pelan/pelan lakar tanah. Butiran hakmilik adalah seperti berikut:

*H.S.(D) / H.S.(M) No. : _____
Negeri : _____
Daerah : _____
Bandar/Pekan/Mukim : _____
No. Lembaran : _____
No. Lot : _____
Luas Sementara : _____

2. Dalam pelan yang di bawah ini, sempadan yang ditunjukkan dengan warna merah, belum ditetapkan secara ukur, adalah sementara sahaja.

Stempel : _____
T.M. : _____
Cukai : _____
No. Vori : _____
No. Kallaman : _____
Muka Surat : (2/1)

PELAN TANAH
(Hakmilik Sementara)

Saya mengesahkan bahawa *pelan/pelan lakar yang di bawah ini adalah salinan benar *pelan/pelan lakar tanah. Butiran hakmilik adalah seperti berikut:

*H.S.(D) / H.S.(M) No. : _____
Negeri : _____
Daerah : _____
Bandar/Pekan/Mukim : _____
No. Lembaran : _____
No. Lot : _____
Luas Sementara : _____

2. Dalam pelan yang di bawah ini, sempadan yang ditunjukkan dengan warna merah, belum ditetapkan secara ukur, adalah sementara sahaja.

5. 查询和缴清欠款

- 到地方政府查询学校的土地是否拖欠地税和割名费等。
- 如有，须向地方土地局提交Borang SBM2，申请豁免拖欠的地税和罚款。
- 另外也可寻求州务大臣协助，以加速手续进度。
- 申请批准后，方可进行土地割名手续。

6. 土地割名 / 转名

- 获取州教育局发出的政府资助学校证明信和学校注册证书，以及地方土地局发出的学校土地使用证明支持信后，方可进行土地割名手续。
- 获取原地主的同意文件，将该土地拥有权交给董事会作为办校用途。
- 董事会与三位信托人（最多只能放四位信托人）签署土地信托契约，通过律师办妥立约手续。
- 若任何一位信托人去世，必须召开董事会议议决，另委一位信托人。将董事会议议决案交由律师向法院申请庭令，然后才能向土地局改换信托人代表。
- 向土地局申请土地割名，在地契内写明三位产业信托人姓名、身份证号码、马来西亚国籍和地址资料，以及信托契约编号，并注明学校的土地拥有权属于董事会，受委任的三位信托人是董事会在地契内的注册代表，以代表董事会拥有该土地 (memegang amanah bagi pihak Lembaga Pengelola Sekolah Jenis Kebangsaan (Cina) XXXXX XXXXX) (Nombor Surat Amanah: 号码 / 年份)。这可避免日后发生信托人亲属追讨该土地拥有权的纠纷。

7. 更换地契的土地用途的种类的条件

- 完成割名手续后，向地方土地局申请把地契内的土地用途种类

(Kategori Penggunaan Tanah) 转换为“Bangunan”，土地用途条件 (Syarat-Syarat Nyata) 转换为“Sekolah Bantuan Modal” (“半津贴学校” / 政府资助学校)。

8. 申请享有象征式税赋

- 完成更换地契内的土地用途种类和条件后，向地方土地局提交Borang SBM1，申请获准后，学校的土地各种税赋将自动更新为制度性的象征式税赋，数额根据各州政府当时的土地通令决定：
 - a. 每段土地的每年土地税RM1或RM10。
 - b. 在地契内每次更换信托人的土地割名费RM1。
 - c. 土地溢价金RM1。

只要完成土地割名，更换地契的土地用途种类和条件获准后，如有需要，可进行土地细分 (pecah sempadan tanah, subdivision of land)、土地分割 (pecah bahagian tanah, partition of land) 或土地合并 (penyatuan tanah / percantuman tanah, amalgamation of land)。

如果学校的部分土地不属于教育用途，则需申请土地细分或土地分割，以分成几个地段，取得各个地段的地契。

若申请顺序乱调，将面对高额的土地溢价金等税款。此外，如果学校迁至新地点，以上手续必须重新进行，包括向州教育局更新校地新地址。

第二种情况：完成租赁地契处理程序，以享有象征式税赋。

1. 租赁地契处理程序与永久地契的步骤相同，请参考步骤1 - 8。

2. 在学校的土地租赁期限届满前，必须提早（不得少于五年前）通过地方土地局向州政府申请延长土地租赁期限，以将土地拥有权继续交给董事会。董事会需取得教育部发出的延长土地租赁期限支持信。如果学校土地由几个地段组成，则须申请土地合并。需提呈的文件包括：州教育局发出的政府资助学校证明信、学校注册证书、地方土地局发出的学校土地使用证明支持信、Borang SBM3、教育部支持信副本。
3. 对于土地租赁期限已逾期且被州政府收回的学校土地，董事会可重新申请该土地的拥有权，申请获准后，每年地税RM1，州政府可酌情决定土地溢价金数额或豁免征收。

持有租赁地契的华小，若没有进行更换地契土地用途条件 (Syarat Nyata) 至 Sekolah Bantuan Modal，每当申请延长租赁期限时，董事会将面对以当时地价和税率来计算土地割名、地税和土地溢价金的税款。若该地段属于商业黄金地段，董事会将面对高额的税款。

第三种情况：申请将州政府宪报颁布的华校保留地，转让土地拥有权至华校董事会。

州政府可根据《1965年国家土地法典》第76条，通过发出土地拥有权（即发出地契）的方式，向国家土地专员 (Pesuruhjaya Tanah Persekutuan) 提供学校的土地。教育部以这种方式取得学校的土地。

此外，州政府也可根据《1965年国家土地法典》第62条，在州宪报颁布保留任何州政府地 (stateland / tanah negeri) 用于任何公共目的，如用作学校保留地（包括华校保留地），且须指定公职人员控制该保留地。部分华小土地已获州政府在宪报颁布为学校保留地（保留地并无地契）。这些土地虽为华小保留地，实

际上仍属州政府的保留地，并非学校董事会所拥有。有关华小董事会可申请将州政府宪报颁布的华小保留地，转让土地拥有权（即发出地契）给学校董事会以注册在信托人名下，而已拥有建筑物的土地会更容易进行这项申请。

1. 董事会

- 发函向地方教育局申请支持信，由地方教育局向联邦土地专员 (Pesuruhjaya Tanah Persekutuan) 申请将州政府宪报的学校保留地，转换成学校董事会的土地。
- 支持信须明确说明：
 - 土地拥有权注册在学校董事会的三位产业信托人名下。
 - 学校董事会与三位产业信托人所签署信托契约的编号列明在地契上。

2. 地方教育局

- 发出支持信给联邦土地专员。

3. 联邦土地专员

- 发函地方土地局通知申请事宜。

4. 地方土地局

- 审阅申请后，进行相关程序，完成后转交州土地局后续处理。

5. 州土地局

- 州土地局呈交地契申请文件给州政府。

6. 州政府

- 州政府批准后，土地局将地契发给学校董事会。🏡