

KAJIAN SENIBINA PERANCANGAN & UKUR  
JABATAN PENGURUSAN HARTANAH

PAJAKAN HADTA TANAH

satu perbincangan & pandangan

satu disertasi yang disediakan sebagai memenuhi sebahagian dari syarat  
untuk penganugerahan Diploma Lanjutan Pengurusan Hartanah.

DISEDIAKAN OLEH = ABDUL AZIZ BIN MOHAMAD ZIN

SESSI

1985/86

## KANDUNGAN

	Muka	Surat
PENGHARGAAN		i
PENDAHULUAN		ii
METODOLOGY		iii
BAB 1 - Konsep dan Skop Pajak Harta		1
1 .1 Pengenalan		1
1.2 Perjanjian Pajak		4-
1.3 Kanun Tanah Negara		6
1.4 Pembentukan Sesuatu Pajak		8
1.5 Orang-orang yang boleh membuat urusan pajak		12
1.6 Kuasa Pemilik Untuk Memberi Pajak		13
1.7 Pengiraan Tempoh Pajak		16
1.8 Sekatan Keatas Pemberi Pajak		17
1.9 Kesan Pajak		19
1.10 Pilihan kepada Pemegang Pajak untuk memperbaharui pajak		22
1.11 Syarat-syarat tambahan yang boleh dikenakan dalam pajak		23
1.12 Syarat tersirat atas pajak		27

1.13	Syarat tersirat atas penerima pajak	29
1.14	Syarat tersirat atas pemberi pajak	31
1.15	Pengertian menjaga dengan baik	34
1.16	Hak untuk merampas pajakan	35
1.17	Kesan Perampasan	38
1.18	Relif atas perampasan	38
1.19	Menamatkan Pajakan	40
1.20	Akta Kawalan Sewa 1966, No. 56	41
	1.20.1 Harta yang terkawal	42
	1.20.2 Kesan Akta keatas Pajakan	43
	1.20.3 Mengambil Possessi Harta Harta terkawal	47
BAB 2 -	AMALAN PAJAKAN HARTA TANAH	54
2.1	Pendahuluan	54
2.2	Jenis Pajakan dan Sewaan	56
	2.2.1 Sewaan Bulan ke bulan	56
	2.2.2 Sewaan dari tahun ketahun	61
	2.2.3 Sewaan untuk tmepoh tetap	66
	2.2.4 Pajakan melebihi tiga tahun	71
BAB 3 -	SYARAT-SYARAT PERJANJIAN PAJAKAN YANG BIASA DIAMALKAN DIMALAYSIA	76
3.1	Pendahuluan	76

3.2	Pembentukan surat perjanjian pajakan	.77
3.3	Syarat dan kovenan perjanjian pajakan	78
3.4	Kovenan keatas pemegang pajak	85
3.4.1	Syarat tersirat keatas pemegang pajak untuk membayar sewa	85
3.4.2	Syarat untuk membayar cukai tahunan	87
3.4.3	Syarat untuk menjaga harta dalam keadaan baik	89
3.4.4	Hak pemberi pajak memasuki harta yang dipajak	93
3.4.5	Larangan memindah hak, memajak kecil atau menggadai	94
3.4.6	Syarat-syarat lain	97
3.5	Kovenan Keatas Pemberi Pajak	102
3.5.1	Hak menduduki tanpa gangguan	103
3.5.2	Tanggung jawab menjelaskan cukai dan kadaran kepada pihak berkuasa	104
3.5.3	Tanggung jawab menjaga	

	Struktur utama bangunan	105
	3.5.4 Tanggung jawab untuk mengambil Insuran Perlindungan Kebakaran	106
3.6	Lain-lain hal	107
<b>BAB 4 -</b>	<b>PAJAKAN SEBAGAI SUMBER KEWANGAN</b>	
	PEMBANGUNAN HARTA TANAH	111
4.1	Pendahuluan	111
4.2	Konsep 'Jual dan Pajak semula'	114
4.3	Konsep 'Pajak dan Pajak semula'	120
4.4	Penggunaan Sistem Pajak di Malaysia (UDA)	122
	4.4.1 Konsep	124
	4.4.2 Keterangan Projek	125
	4.4.3 Perancangan Pembangunan	126
	4.4.4 Kos Pembangunan	126
	4.4.5 Anggaran Pendapatan	126
	4.4.6 Syarat-syarat perjanjian antara UDA dan tuan tanah	127
	4.4.7 Peringkat Pembanguann	128
4.5	Perbezaan sistem yang diamalkan dengan sistem pajakan konvensional	128
4.6	Analisa Projek	129
4.7	Masalah UDA dalam pelaksanaan sistem	132

4.8	Langkah-langkah untuk menjadikan sistem pajakan tanah lebih menarik	134
BAB5 -	PANDANGAN DAN CADANGAN	140
5.1	Pendahuluan	140
5.2	Kebaikan sistem pajakan kepada pemegang pajak	142
5.3	Masalah yang dihadapi oleh pemberi pajak dan langkah-langkah mengatasi	154
5.4	Cadangan memajukan lagi penggunaan sistem pajakan tanah jangka panjang	159
5.5	Akhir kata	163

### PENGHARGAAN

Dalam usaha saya menyudahkan disertasi ini pertolongan dan bantuan yang banyak telah diperolehi dari berbagai golongan. Dengan ini ingin saya merakam rasa penghargaan saya kepada mereka terutama :-

Puan Lai Kam Lai selaku penyelia saya yang telah membimbing dan memberi tunjuk ajar dalam hal-hal tertentu.

Pensyarah-pensyarah lain yang turut sama menyumbangkan pendapat dan pandangan mereka.

Encik Mohd Khidir Hashim dan Encik Hosni dari Jabatan Harta Perbadanan Pembangunan Bandar dan Encik Idris dari Yunit Khidmat Nasihat, Perbadanan Pembangunan Bandar yang telah membantu memberi penjelasan dan keterangan dengan peranan UDA dalam sistem pajakan yang diamalkan oleh UDA. Rakan-rakan yang telah turut memberi pertolongan dan perangsang kepada saya terutama Puan Haliza Tajuddin yang telah membantu menaip disertasi.

Firma-firma perunding harta yang turut juga menyumbang keterangan dan butir-butir yang berguna dalam menyediakan disertasi ini.

## PENDAHULUAN

Objektir utama disertasi ini ialah untuk mengkaji perjalanan sistem pajakan harta tanah dinegara ini berhubung dengan konsep,peruntukkan undang-undang dan syarat-syarat perjanjian yang biasa diamalkan.

Untuk mencapai maksud tersebut, disertasi ini telah dibahagikan kepada lima bab yang mengandungi perkara-perkara berhubung dengan :-

- Bab 1 : Pengenalan konsep pajakan harta tanah dan peruntukkan undang-undang yang mengawal perjalanannya.
- Bab 2 : Klasifikasi sistem pajakan harta tanah yang diamalkan dinegara ini yang dibuat berdasarkan tempoh pajakan.
- Bab 3 : Kajian keatas syarat-syarat perjanjian pajakan yang biasa diamalkan dan kesan-kesan syarat tersebut kepada pemberi dan pemegang pajak.
- Bab 4 : Kajian keatas sistem pajakan yang diamalkan oleh UDA dalam usahanya memajukan tanah-tanah terutamanya tanah-tanah milik Bumiputra.



Bab 5           Pandangan dan cadangan umum akan kebaikan dan kelebihan sistem pajakan dan cadangan untuk memajukan penggunaan sistem pajakan harta tanah.

#### METODOLOGY

Sumber utama keterangan-keterangan dan fakta-fakta yang digunakan dalam penyediaan disertasi ini adalah melalui buku-buku teks. Bagaimanapun temu bual dengan pemilik-pemilik harta yang dipajakkan. dan penyewa atau memegang pajak dan pemaju-pemaju harta, badan dan organisasi yang terlibat terus dengan pembangunan harta tanah dilakukan untuk mendapatkan data-data dan butir-butir berhubung dengan cara atau sistem pajakan yang diamalkan.

Temu bual dan perbincangan dengan pakar perunding harta juga dibuat untuk mengetahui dan kedudukan sebenar perjalanan sistem pajakan berhubung dengan masalah-masalah yang dihadapi oleh pemberi dan penerima pajakan.



# BAB 1



# Konsep & Skop Pajakan Hartanah

## 1.1 PENGENALAN

Perkataan pajakan lahir apabila seseorang pemilik harta memberikan kuasa memegang yang sepenuhnya kepada seorang lain keatas tanah yang dimiliki dengan syarat-syarat yang telah ditentukan dan dipersetujui oleh kedua-dua pihak. Khususnya pajakan adalah hasil dari perjanjian antara seorang pemilik harta dengan seorang lain yang sanggup untuk mengambil pajakan dari pemilik tersebut dimana akan menghasilkan kepentingan kepada pengambil pajak tersebut. Perjanjian yang dipersetujui oleh kedua-dua pihak tersebut hendaklah mengandungi syarat-syarat yang telah

ditentukan oleh undang-undang.

Undang-undang yang mengawal atau yang telah menggariskan panduan-panduan tertentu berhubung dengan hal-hal pajakan harta ialah Kanun Tanah Negara 1965. Ia adalah satu Akta Parlimen yang berkuat kuasa di-Semenanjung Malaysia pada 1.1.1966 yang bukan sahaja mengawal hal-hal pajakan tapi adalah merupakan undang-undang yang merangkumi semua hal bersangkutan dengan harta tanah.

Selain dari KTN yang disebutkan diatas beberapa akta lain turut juga terlibat dalam hal-hal pajakan khususnya dan tanah amnya. Undang-undang ini tidak terlibat dengan secara terus tapi implikasinya mungkin akan mempengaruhi kepentingan-kepentingan tertentu seperti :-

1.1.1 Undang-undang yang berhubung dengan perjanjian iaitu Contract Act 1950 (Revised 1974). Oleh kerana pajakan melibatkan perjanjian maka segala syarat-syarat yang mengawal perjanjian hendaklah selaras dengan undang-undang.

1.1.2 Peraturan-peraturan Tanah Negeri. Tanah adalah dibawah pentadbiran Kerajaan Negeri dan secara tidak langsung pajakan akan kadangkala terikat dengan kehendak-kehendak peraturan negeri.

1.1.3 Akta Kawalan Sewa 1966 iaitu satu akta yang mengawal aktiviti sewa menyewa dan pajakan keatas bangunan-bangunan yang dibena sebelum Perang Dunia Kedua.

1.1.4 Lain-lain Akta yang ada bersangkutan paut dengan tanah seperti Akta Perhutanan dan Akta Perlombongan. Undang-undang ini tidak banyak mempengaruhi satu-satu pajakan harta tanah secara langsung.

Semua Akta-Akta yang tersebut diatas tidak mengawal secara terus pemberi dan penerima pajak dan di Malaysia tidak ada satu undang-undang khas untuk tujuan tersebut seperti yang terdapat dinegara lain seperti 'The Landlord and Tenant Act' yang terdapat di United Kingdom.

## 1.2 PERJANJIAN PAJAKAN

Perjanjian pajakan adalah merupakan satu suratcara yang mengandungi syarat-syarat pajakan yang telah dipersetujui oleh kedua-dua pihak iaitu pemberi dan penerima pajak.

Surat cara ini mestilah diuruskan berlandaskan peruntukan-peruntukan undang-undang kontrek yang mana pelanggaran peruntukan tersebut akan membatalkan perjanjian tersebut.

Satu-satu perjanjian pajakan yang hendak dipersetujui hendaklah mengandungi antara lain perkara berikut :-

- 1.2.1 persetujuan antara kedua pihak pemberi dan penerima pajak untuk menghasilkan obligasi undang-undang;
- 1.2.2 keupayaan kedua-dua pihak untuk mengikat dan melaksanakan perjanjian;
- 1.2.3 tidak menyalahi undang-undang yang sedang berkuat kuasa.

Hasil dari perjanjian pajakan tersebut akan memberikan penerima pajak kepentingan-kepentingan yang bolih dinikmati tanpa sebarang gangguan dari mana mana pihak. Secara mendalam satu-satu surat perjanjian pajakan mestilah mengandungi hal-hal berikut :-

1.2.4.pengenalan lengkap pihak yang terlibat  
iaitu pembeli dan penerima pajak;

1.2.5 pengenalan lengkap harta yang dipersetujui  
untuk dipajakan;

1.2.6.tempoh pajakan tersebut dan ia bermula  
dan tamat.

Selain dari itu perjanjian pajakan hendaklah disempurnakan dalam surat cara yang telah ditentukan oleh Kanun Tanah Negara dan didartarkan.

Pendaftaran adalah satu aspek penting dalam pajakan yang mana kegagalan mendaftar akan menyebabkan pajakan tidak sah dari segi undang-undang. Faktor ini akan diperkatakan dengan jelas kelak.

### 1.3 KANUN TANAH NEGARA (KTN)

Seperti yang telah dinyatakan KTN merupakan undang-undang berhubung dengan hal-hal harta tanah. Bagaimanapun oleh kerana tanah adalah satu perkaira dibawah kawalan kerajaan negeri, tiap-tiap negeri mempunyai peraturan-peraturan sendiri dalam menjalankan urusan pentadbiran hariannya. KTN ialah undang-undang induk yang mana peruntukannya akan mengatasi peruntukan peraturan negeri-negeri sekiranya terdapat apa-apa percanggahan.

Bahagian Lima belas KTN adalah peruntukan-peruntukan berhubung dengan pajakan dan sewaan.

#### 1.3.1 Pajakan dan Sewaan

KTN telah membezakan antara pajakan dan sewaan melalui tempohnya. Sewaan telah disebut sebagai "sewaan yang dikecualikan dari pendartaran dan ia adalah sewaan yang tidak melebihi tiga (3) tahun seperti yang diertikan dibawah Seksyen 213 KTN. Dari namanya sahaja dapat dirahamkan



bahawa sewaan tidak memerlukan pendaftaran seperti pajakan.

Pajakan membawa maksud seperti yang dinyatakan dibawah Seksyen 221 iaitu untuk tempoh yang melebihi tiga (3) tahun tetapi tidak melebihi 99 tahun jika pajakan tersebut adalah untuk keseluruhan tanah atau tidak melebihi 30 tahun jika ia hanya untuk sebahagian dari tanah.

Seseorang pemegang pajak dibawah Seksyen 222 dibenarkan untuk membuat pajakan kecil dan seterusnya pemegang pajakan kecil boleh pula memajakkan pajakan kecilnya. Tiap-tiap pajakan ini hendaklah melebihi 3 tahun dan jika ianya melibatkan hanya sebahagian dari tanah hendaklah tidak melebihi 30 tahun.

Dalam konteks disertasi ini perkataan pajakan adalah juga membawa maksud pajakan kecil dan perkataan sewaan adalah dimaksudkan sebagai ^sewaan yang dikecualikan dari pendaftaran<sup>1</sup>.

#### 1.4 PEMBENTUKAN SESUATU PAJAKAN

Seseorang pemilik tanah yang telah bersetuju untuk memberi pajak tanahnya dan penerima pula bersetuju untuk mengambil pajakan dengan segala syarat-syarat yang telah ditetapkan; iaitu segala peruntukan pembentukan satu kontrak telah dipenuhi, perjanjian pajak tersebut hendaklah didaftarkan. Pendaftaran dalam undang-undang tanah di Malaysia adalah satu ciri terpenting untuk menghasilkan satu-satu kepentingan dimana kepentingan tersebut tidak lagi boleh disangkal. Ini dinyatakan dibawah Seksyen 340 KTN.

Keperluan untuk mendaftarkan satu urusan niaga atas tanah pula diperuntukkan dibawah Seksyen 206(1) iaitu, tiada surat cara berhubung dengan satu-satu urusan niaga akan berkuat kuasa untuk memindahkan hakmilik atau kepentingan melainkan ianya telah didaftarkan.

Urusniaga untuk pajakan hendaklah dilaksanakan dalam surat cara Borang 15A untuk pajakan dan 15B untuk pajakan kecil. Surat cara hendaklah

disempurnakan oleh pemberi dan penerima pajakan dihadapan saksi yang diiktirar dan kemudian didaftarkan.

Kegagalan untuk mendaftarkan pajakan akan membuat pajakan tidak sah disegi undang-undang. Walau bagaimanapun dibawah Seksyen 206(3) kepentingan pemegang pajak tersebut akan terkawal oleh ekuiti.

Didalam kes Ong Heng Hwa Realty Sdn. Bhd. dan Teoh Chai Siok (1977) 1 MLJ 124, pihak plentif ialah pemilik berdaftar satu harta dan defenden adalah seorang penyewa atas kadar sewa \$300-00 sebulan. Plentif telah mengemukakan notis untuk menamatkan sewaan dan defenden setelah tamat tempoh notis enggan keluar dari harta tersebut. Dimahkamah, defenden menyatakan yang sewaan adalah untuk 40 tahun dan menuntut supaya pajakan dilaksanakan dan didaftarkan. Mahkamah berpendapat perjanjian tersebut tidak boleh didaftarkan sebagai pajakan dan oleh itu tidak boleh mengujudkan apa-apa kepentingan kepada pemegang pajak keatas tanah.

Walaubagaimanapun mahkamah seterusnya menyatakan

iaitu satu-satu perjanjian mungkin akan tidak sah sebagai pajakan tetapi ia boleh, diterima sebagai 'perjanjian untuk memajak' dan boleh dilaksanakan dibawah ekuiti.

Dalam kes ini mahkamah telah mengakui ekuiti dimana perjanjian itu dibuat atas dasar untuk dilaksanakan dan bukan untuk dikecewakan.

Dalam kes *Siew Soon Wah V Yong Tong Hong* (1973) 1 MLJ 133 satu perjanjian sewaan telah dibuat dimana penyewa membayar \$8,000-00 untuk satu tempoh yang kekal. Sewaan tersebut adalah untuk sebahagian dari tanah dan syarat lain yang telah dipersetujui ialah pemberi sewa tidak boleh menaikkan sewa atau mengeluarkan penyewa. Bagaimana pun pemberi sewa menaikkan sewa dan memberi notis supaya penyewa keluar dari tanah tersebut. Penyewa enggan mematuhi kehendak pemberi sewa. Dimahkamah Privy, keputusan yang dibuat ialah bayaran \$8,000-00 kepada pemberi sewa adalah untuk satu tempoh yang kekal dan walau pun sewaan tersebut tidak didartarkan pemegang sewa mempunyai alasan yang cukup dibawah ekuiti untuk melindungi kepentingannya.

Oleh itu pemegang sewa berhak untuk tinggal selama tempoh yang dibenarkan oleh KTN iaitu selama 30 tahun (had maksima yang dibenarkan untuk pajakan yang melibatkan sebahagian dari tanah).

Walaupun terdapat berbagai faktor yang boleh menghalang pemegang pajak dari mendapat perlindungan ekuiti. Dalam kes Lee Lum Soh V Low Ngah (1973) 1 MLJ 97 pemegang pajak yang telah memposes tanah dari pemberi pajak yang tidak didaftarkan telah dianggap oleh mahkamah sebagai penyewa dari bulan kebulan.

Mahkamah berpendapat penyewa gagal untuk membuktikan alasan-alasan ekuiti yang membolehkan mahkamah membuat perintah untuk melaksanakan pajakan. Alasan penyewa yang ia telah mendahulukan wang untuk perbelanjaan membaiki dan mengubahsuai bangunan tidak diterima oleh mahkamah kerana wang tersebut boleh didapatkan semula dari pemberi sewa. Dalam kes-kes diatas menunjukkan dimana pajakan yang tidak didaftarkan akan menimbulkan dua keadaan. Pertama pajakan akan dianggap tidak sah dari undang-undang am tetapi sah sebagai perjanjian

untuk memajak dimana pemegang pajak dibawah ekuiti boleh mendapatkan perintah mahkamah untuk melaksanakan perjanjian tersebut. Keadaan kedua akan membuat perjanjian tersebut sebagai hanya pemegang lesen atau pun sewaan dari bulan kebulan dimana pemberi pajak boleh menamatkan sewaan setelah memberi notis untuk menamatkannya dalam satu tempoh yang manasabah.

#### 1.5 ORANG-ORANG YANG BOLEH

##### MEMBUAT URUSAN PAJAKAN

Tidak semua layak untuk membuat urusan pajakan tanah. Seksyen 205 KTN mensyaratkan hanya mereka-mereka yang layak untuk memiliki tanah dibenarkan membuat urus-niaga atas tanah dan mereka-mereka yang layak untuk memiliki tanah pula telah dinyatakan dibawah Seksyen 43 KTN. Mereka-mereka itu ialah :-

1.5.1 Selain dari kanak-kanak.KTN tidak menetapkan umur orang yang layak untuk memiliki tanah tetapi berdasarkan dari Maturity Act had umur yang dimaksudkan ialah 18 tahun.

1.5.2 Perbadanan yang diberi kuasa dibawah perlembagaannya untuk memegang tanah.

1.5.3 Raja-raja, kerajaan dan pertubuhan yang dibenarkan untuk memegang tanah dibawah undang-undang Diplomatic and Consular Privileges Ordinance 1957.

1.5.4 Badan-badan yang diberi kuasa dibawah mana-mana undang-undang bertulis. Ini termasuk agensi-agensi kerajaan seperti Perbadanan Negeri, UDA, MARA dan lain-lai

#### 1.6 KUASA PEMILIK UNTUK MEMBERI PAJAK

Seseorang pemilik tanah yang telah diberi milik, diberi kuasa dibawah Seksyen 221(1) KTN untuk memberi pajakan atas keseluruhan atau pun sebahagian dari tanah . yang dimiliki tersebut. Pemilik yang dimaksudkan disini ialah pemilik yang berdaftar. Ini bermakna seseorang pemilik kepada bahagian-bahagian tanah tidak boleh memberi pajakan. Pemegang atau pemilik tanah yang diberi milik secara pajakan juga tidak bolih memajakkan kepentingannya tetapi dibolihkan dibawah Seksyen 222 untuk memberi pajakan kecil untuk sebahagian dari tempoh pajakannya atau ia bolih "assign"

pajakan tersebut. Seseorang pemilik bersama hanya boleh memajakan tanahnya sebagai pemilik bersama, iaitu kesemua pemilik-pemilik mesti bersama-sama memberi pajak sebagai seorang pemilik.

Kuasa ini membolehkan juga seseorang pemilik tanah memberikan pajakan-pajakan untuk bahagian-bahagian tertentu dalam satu masa tetapi jika keseluruhan tanah itu telah diberi pajak maka ia tidak pula boleh dipajakan sekali lagi. Keadaannya adalah sama untuk bahagian-bahagian yang telah diberi pajak, dimana bahagian tersebut tidak boleh dipajakan sekali lagi oleh pemiliknya. Begitu juga jika keseluruhan tanah telah diberi pajak, maka sebahagian dari tanah itu tidak boleh dipajakan selagi pajakan itu masih berkuat kuasa.

Kesimpulannya hanya satu pajakan boleh dibuat untuk keseluruhan tanah atau untuk sebahagian daripadanya dalam satu masa. Tempoh pajakan yang dibenarkan dibawah Seksyen 221 KTN ialah lebih dari tiga tahun tetapi tidak melebihi dari :-

1.6.1. 99 tahun jika pajakan tersebut adalah