



## **RINGKASAN GARIS PANDUAN RUMAH MUTIARAKU NEGERI PULAU PINANG**

*(Diluluskan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.10/2024 pada 19 November 2024 dan disahkan pada Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.10/2024 (sambungan) bertarikh 09 Disember 2024)*

### **1.0 TUJUAN**

- 1.1 Garis Panduan Rumah Mampu Milik Negeri Pulau Pinang ini disediakan sebagai rujukan kepada Pihak Berkuasa Negeri (PBN), Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), agensi/jabatan berkaitan dan pemaju swasta di Pulau Pinang bagi melaksanakan Rumah MutiaraKu kepada rakyat di Pulau Pinang. Garis Panduan ini telah diluluskan dalam Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.10/2024 pada 19 November 2024 dan disahkan pada Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.10/2024 (sambungan) bertarikh 09 Disember 2024.

### **2.0 LATAR BELAKANG**

- 2.1 Garis Panduan Piawaian ini disediakan untuk menambah baik Garis Panduan Pembinaan Rumah Kos Rendah dan Rumah Kos Sederhana Rendah serta Garis Panduan Penyediaan 100% Skim Perumahan Rumah Mampu Milik (RMM) di kawasan Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP) dan Majlis Bandaraya Seberang Perai (MBSP).
- 2.2 Kerajaan Negeri melalui Lembaga Perumahan Negeri Pulau Pinang (LPNPP) memainkan peranan yang penting bagi memastikan pembangunan sektor perumahan mampu milik yang sempurna, berkualiti dan lebih teratur untuk dinikmati oleh pelbagai lapisan masyarakat. Selain daripada itu, Pihak Berkuasa Negeri (PBN), Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), pemaju swasta dan agensi yang terlibat dengan sektor perumahan khususnya Rumah Mampu Milik akan mengguna pakai Garis Panduan Rumah Mampu Milik ini dalam memastikan pasaran perumahan yang mampan, inklusif dan mampu dimiliki oleh penduduk.
- 2.3 Garis Panduan ini turut disediakan dengan mengambil kira Visi Penang2030 di bawah Tema A, Inisiatif Strategik A1 iaitu Menangani Isu Kemampuan dan Kepelbagaian Perumahan.



## RINGKASAN GARIS PANDUAN RUMAH MUTIARAKU NEGERI PULAU PINANG

*(Diluluskan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.10/2024 pada 19 November 2024 dan disahkan pada Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.10/2024 (sambungan) bertarikh 09 Disember 2024)*

### 3.0 DEFINISI DAN KATEGORI RUMAH MUTIARAKU (RMKu) DI PULAU PINANG

Definisi dan kategori Rumah MutiaraKu (RMKu) Negeri Pulau Pinang adalah seperti berikut:

| Kategori                                     | Di Kawasan Pentadbiran MBPP                   | Di Kawasan Pentadbiran MBSP                   | Had Pendapatan Isi Rumah                                  |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>RMKu A</b><br>(Rumah MutiaraKu Jenis A)   | RM42,000.00<br>(650 kps)<br>(tanpa kemasan)   | RM42,000.00<br>(650 kps)<br>(tanpa kemasan)   | Pendapatan isi rumah tidak melebihi<br><b>RM2,500.00</b>  |
| <b>RMKu B1</b><br>(Rumah MutiaraKu Jenis B1) | RM72,500.00<br>(700 kps)<br>(tanpa kemasan)   | RM72,500.00<br>(700 kps)<br>(tanpa kemasan)   | Pendapatan isi rumah tidak melebihi<br><b>RM3,500.00</b>  |
| <b>RMKu B2</b><br>(Rumah MutiaraKu Jenis B2) | RM100,000.00<br>(750 kps)<br>(tanpa kemasan)  | RM100,000.00<br>(750 kps)<br>(tanpa kemasan)  | Pendapatan isi rumah tidak melebihi<br><b>RM5,000.00</b>  |
| <b>RMKu C1</b><br>(Rumah MutiaraKu Jenis C1) | RM150,000.00<br>(750 kps)<br>(dengan kemasan) | RM135,000.00<br>(750 kps)<br>(dengan kemasan) | Pendapatan isi rumah tidak melebihi<br><b>RM8,000.00</b>  |
| <b>RMKu C2</b><br>(Rumah MutiaraKu Jenis C2) | RM200,000.00<br>(800 kps)<br>(dengan kemasan) | RM180,000.00<br>(800 kps)<br>(dengan kemasan) | Pendapatan isi rumah tidak melebihi<br><b>RM10,000.00</b> |
| <b>RMKu C3</b><br>(Rumah MutiaraKu Jenis C3) | RM300,000.00<br>(850 kps)<br>(dengan kemasan) | RM200,000.00<br>(850 kps)<br>(dengan kemasan) | Pendapatan isi rumah tidak melebihi<br><b>RM12,000.00</b> |



## RINGKASAN GARIS PANDUAN RUMAH MUTIARAKU NEGERI PULAU PINANG

*(Diluluskan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.10/2024 pada 19 November 2024 dan disahkan pada Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.10/2024 (sambungan) bertarikh 09 Disember 2024)*

### 4.0 GARIS PANDUAN RUMAH MUTIARAKU JENIS A (RMKu A) DAN RUMAH MUTIARAKU JENIS B (RMKu B) DI PULAU PINANG

#### 4.1 GARIS PANDUAN RUMAH MUTIARAKU JENIS A (RMKu A) DI KAWASAN MAJLIS BANDARAYA PULAU PINANG (MBPP) DAN MAJLIS BANDARAYA SEBERANG PERAI (MBSP)

4.1.1 Garis panduan ini adalah berkaitan penambahbaikan ke atas definisi RMKu A yang merangkumi harga, keluasan termasuk satu (1) Tempat Letak Kereta (TLK) dan lain-lain pematuhan RMKu A di kawasan MBPP dan MBSP. Perincian garis panduan ini adalah seperti berikut:

| Perkara                          | MBPP                                                                                                                                                                                                                     | MBSP                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Harga</b>                     | RM42,000.00 seunit                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Keluasan</b>                  | 650 kps (tanpa kemasan)                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Tempat Letak Kereta (TLK)</b> | Satu (1) TLK untuk setiap unit kediaman + 10% pelawat + satu (1) petak tempat letak motorsikal                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Nisbah Plot</b>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiada kawalan densiti dan nisbah plot;</li> <li>• Ruang komersial dibenarkan tetapi terhad kepada 20% (<i>within</i>) daripada jumlah ruang lantai keseluruhan unit.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiada kawalan densiti dan nisbah plot;</li> <li>• Ruang komersial dibenarkan tetapi terhad kepada 20% (<i>within</i>) daripada jumlah ruang lantai keseluruhan unit.</li> </ul> |
| <b>Kemudahan Masyarakat</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mengikut garis panduan sedia ada;</li> <li>• Kadar penghunian (<i>Occupancy Rates</i>) 3.9 orang setiap unit hendaklah digunakan.</li> </ul>                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kadar penghunian (<i>Occupancy Rates</i>) 3.9 orang setiap unit hendaklah digunakan.</li> </ul>                                                                                 |
| <b>Caruman Pamaritan</b>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dikecualikan</li> </ul>                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dikecualikan</li> </ul>                                                                                                                                                         |
| <b>Bayaran Kemajuan</b>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• RMKu A - dikecualikan;</li> </ul>                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• RMKu A - dikecualikan;</li> </ul>                                                                                                                                               |



## RINGKASAN GARIS PANDUAN RUMAH MUTIARAKU NEGERI PULAU PINANG

*(Diluluskan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.10/2024 pada 19 November 2024 dan disahkan pada Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.10/2024 (sambungan) bertarikh 09 Disember 2024)*

| Perkara                                                               | MBPP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | MBSP                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ruang komersial – Dikenakan <b>RM 21.00 sekaki persegi.</b></li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ruang komersial – Dikenakan <b>RM 5.25 sekaki persegi.</b></li> </ul>                                        |
| <b>Kadar Sumbangan Tidak Menyediakan RMKu A/RMKu B Secara Fizikal</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>RM 120,000.00/unit</b> (pemaju tempatan); dan</li> <li><b>RM 150,000.00/unit</b> (pemaju luar)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>RM 120,000.00/unit</b> (pemaju tempatan); dan</li> <li><b>RM 150,000.00/unit</b> (pemaju luar)</li> </ul> |
|                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bagi pemaju yang tidak membina Rumah MutiaraKu Jenis A (RMKu A) secara fizikal dan menawar untuk membayar wang sumbangan bagi menggantikan penyediaan Rumah MutiaraKu Jenis A (RMKu A), pemaju perlu mengemukakan permohonan dan ianya adalah tertakluk kepada pertimbangan dan persetujuan daripada Jawatankuasa Perancang Negeri melalui Pihak Berkuasa Tempatan (PBT).</li> <li><b>Pegangan syer syarikat oleh pengarah yang lahir/berasal dari Pulau Pinang hendaklah melebihi 50% daripada keseluruhan pegangan syer</b> bagi melayakkan kadar sumbangan sebagai pemaju tempatan yang tidak menyediakan RMKu A secara fizikal.</li> </ul> |                                                                                                                                                     |

### 4.2 GARIS PANDUAN RUMAH MUTIARAKU JENIS B (RMKu B1 dan B2) DI KAWASAN MAJLIS BANDARAYA PULAU PINANG (MBPP) DAN MAJLIS BANDARAYA SEBERANG PERAI (MBSP)

4.2.1 Garis panduan ini adalah berkaitan penambahbaikan ke atas definisi RMKu B yang merangkumi harga, keluasan termasuk satu (1) Tempat Letak Kereta (TLK) dan lain-lain pematuhan



## RINGKASAN GARIS PANDUAN RUMAH MUTIARAKU NEGERI PULAU PINANG

*(Diluluskan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.10/2024 pada 19 November 2024 dan disahkan pada Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.10/2024 (sambungan) bertarikh 09 Disember 2024)*

RMKu B1 dan RMKu B2 di kawasan MBPP dan MBSP.  
Perincian garis panduan ini adalah seperti berikut:

| Perkara                                                               | MBPP                                                                                                                                                                                                      | MBSP                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Harga</b>                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• RMKu B1- RM72,500.00 seunit</li> <li>• RMKu B2 - RM100,000.00 seunit</li> </ul>                                                                                  |                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Keluasan</b>                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• RMKu B1 - 700 kps (tanpa kemasan)</li> <li>• RMKu B2 - 750 kps (tanpa kemasan)</li> </ul>                                                                        |                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Tempat Letak Kereta (TLK)</b>                                      | Satu (1) TLK untuk setiap unit kediaman + 10% pelawat + satu (1) petak tempat letak motorsikal                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Nisbah Plot</b>                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nisbah plot 4:1</li> <li>• Ruang komersial dibenarkan tetapi terhad kepada 20% (<i>within</i>) daripada jumlah ruang lantai keseluruhan unit.</li> </ul>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nisbah plot 4:1</li> <li>• Ruang komersial dibenarkan tetapi terhad kepada 20% (<i>within</i>) daripada jumlah ruang lantai keseluruhan unit.</li> </ul> |
| <b>Kemudahan Masyarakat</b>                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mengikut garis panduan sedia ada;</li> <li>• Kadar penghunian (<i>Occupancy Rates</i>) 3.9 orang setiap unit hendaklah digunakan.</li> </ul>                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kadar penghunian (<i>Occupancy Rates</i>) 3.9 orang setiap unit hendaklah digunakan.</li> </ul>                                                          |
| <b>Caruman Pamaritan</b>                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dikecualikan</li> </ul>                                                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dikecualikan</li> </ul>                                                                                                                                  |
| <b>Bayaran Kemajuan</b>                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• RMM B1 &amp; B2 - <b>dikecualikan</b>;</li> <li>• Ruang komersial – Dikenakan <b>RM 21.00 sekaki persegi</b>.</li> </ul>                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• RMM B1 &amp; B2 - <b>dikecualikan</b>;</li> <li>• Ruang komersial – Dikenakan <b>RM 5.25 sekaki persegi</b>.</li> </ul>                                  |
| <b>Kadar Sumbangan Tidak Menyediakan RMKu A/RMKu B Secara Fizikal</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>RM 120,000.00/unit</b> (pemaju tempatan); dan</li> <li>• <b>RM 150,000.00/unit</b> (pemaju luar)</li> </ul>                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>RM 120,000.00/unit</b> (pemaju tempatan); dan</li> <li>• <b>RM 150,000.00/unit</b> (pemaju luar)</li> </ul>                                           |
|                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bagi pemaju yang tidak membina Rumah MutiaraKu Jenis B1 / Rumah MutiaraKu Jenis B2 (RMKu B1 / RMKu B2) secara fizikal dan menawar untuk membayar wang</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                   |



## RINGKASAN GARIS PANDUAN RUMAH MUTIARAKU NEGERI PULAU PINANG

*(Diluluskan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.10/2024 pada 19 November 2024 dan disahkan pada Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.10/2024 (sambungan) bertarikh 09 Disember 2024)*

| Perkara | MBPP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | MBSP |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
|         | <p>sumbangan bagi menggantikan penyediaan Rumah MutiaraKu Jenis B1 / Rumah MutiaraKu Jenis B2 (RMKu B1 / RMMu B2), pemaju perlu mengemukakan permohonan dan ianya adalah tertakluk kepada pertimbangan dan persetujuan daripada Jawatankuasa Perancang Negeri melalui Pihak Berkuasa Tempatan (PBT).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Pegangan syer syarikat oleh pengarah yang lahir/berasal dari Pulau Pinang hendaklah melebihi 50% daripada keseluruhan pegangan syer bagi melayakkan kadar sumbangan sebagai pemaju tempatan yang tidak menyediakan RMMu B1 / RMMu B2 secara fizikal.</b></li> </ul> |      |

### 4.3 PEMATUHAN PENYEDIAAN RUMAH MUTIARAKU JENIS A (RMMu A) / RUMAH MUTIARA JENIS B1 DAN RUMAH MUTIARA JENIS B2 (RMMu B1 DAN RMMu B2)

4.3.1 Perincian pecahan mengikut zon adalah seperti Jadual di bawah dan kawasan pengezonan adalah seperti di **Lampiran A** dan **Lampiran B**:

| Bil. | Zon                        | Kawasan     | Pematuhan Penyediaan RMM Mengikut Opsyen                                                                                         |                 |
|------|----------------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
|      |                            |             | MBPP                                                                                                                             | MBSP            |
| 1.   | Zon 1 Bandar Utama/Wilayah | George Town | <u>Opsyen 1</u><br>RMM B2: 10%<br>RMM C1: 10%<br>RMM C2: 10%<br><br><u>Opsyen 2</u><br>RMM C1: 20%<br>RMM C2: 10%<br>RMM C3: 10% | Tidak berkaitan |



## RINGKASAN GARIS PANDUAN RUMAH MUTIARAKU NEGERI PULAU PINANG

*(Diluluskan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.10/2024 pada 19 November 2024 dan disahkan pada Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.10/2024 (sambungan) bertarikh 09 Disember 2024)*

| Bil. | Zon                  | Kawasan                                                                                                                                                                                                                          | Pematuhan Penyediaan RMK Mengikut Opsyen                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                      |
|------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                      |                                                                                                                                                                                                                                  | MBPP                                                                                                                                                                                                 | MBSP                                                                                                                                                                                 |
| 2.   | Zon 2<br>Bandar Baru | <p><b><u>MBPP</u></b><br/>Keseluruhan Daerah Timur Laut (DTL) dan Bayan Baru, Daerah Barat Daya (DBD)</p> <p><b><u>MBSP</u></b><br/>Batu Kawan, Butterworth, Bukit Mertajam, Perai, Kepala Batas, Sungai Bakap, Nibong Tebal</p> | <p><u>Opsyen 1</u><br/>RMM B1: 10%<br/>RMM B2: 10%<br/>RMM C1: 10%</p> <p><u>Opsyen 2</u><br/>RMM B2: 20%<br/>RMM C1: 20%</p> <p><u>Opsyen 3</u><br/>RMM C1: 20%<br/>RMM C2: 20%<br/>RMM C3: 10%</p> | <p><u>Opsyen 1</u><br/>RMM B1: 15%<br/>RMM B2: 15%</p> <p><u>Opsyen 2</u><br/>RMM B2: 20%<br/>RMM C1: 20%</p> <p><u>Opsyen 3</u><br/>RMM C1: 20%<br/>RMM C2: 15%<br/>RMM C3: 15%</p> |
| 3.   | Zon 3                | <p><b><u>MBPP</u></b><br/>Balik Pulau</p> <p><b><u>MBSP</u></b><br/>Selain Kawasan di Zon 2</p>                                                                                                                                  | <p><u>Opsyen 1</u><br/>RMM A: 15%<br/>RMM B1: 15%</p> <p><u>Opsyen 2</u><br/>RMM B2: 40%</p> <p><u>Opsyen 3</u><br/>RMM C1: 20%<br/>RMM C2: 15%<br/>RMM C3: 15%</p>                                  | <p><u>Opsyen 1</u><br/>RMM A: 15%<br/>RMM B1: 15%</p> <p><u>Opsyen 2</u><br/>RMM B2: 40%</p> <p><u>Opsyen 3</u><br/>RMM C1: 20%<br/>RMM C2: 20%<br/>RMM C3: 10%</p>                  |

4.3.2 Pematuhan RMM C boleh dipatuhi juga dengan menggunakan kuota RMM C dari pemajuan RMM 100% dari unit kawalan Kerajaan Negeri. Bagi unit pasaran terbuka penggunaan kuota adalah **tidak dibenarkan.**



## RINGKASAN GARIS PANDUAN RUMAH MUTIARAKU NEGERI PULAU PINANG

(Diluluskan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.10/2024 pada 19 November 2024 dan disahkan pada Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.10/2024 (sambungan) bertarikh 09 Disember 2024)

### 4.4 PENYEDIAAN UNIT PEMATUHAN RMKu A, RMKu B DAN RMKu C MELALUI SKIM SEWA BELI (*RENT TO OWN – RTO*)

4.4.1 Penyediaan unit pematuhan RMKu A dan RMKu B melalui Skim Sewa Beli dan diserahkan kepada Kerajaan Negeri (LPNPP) secara percuma bagi pemajuan yang berada dalam Zon 2 dan Zon 3, kadar pematuhan adalah sebanyak 10% (5%+5%). Jumlah pematuhan RMKu C3 yang perlu disediakan adalah dengan nisbah 1:3.5 iaitu satu (1) unit RMKu C3 perlu disediakan dan diserahkan kepada Kerajaan Negeri secara percuma berbanding 3.5 unit RMKu A/RMKu B yang perlu disediakan mengikut dasar dan garis panduan sedia ada. Contoh simulasi pengiraan adalah seperti berikut:

#### Contoh Simulasi Pengiraan:

|        | Opsyen 1 |     |
|--------|----------|-----|
|        | Asal     | RTO |
| RMKu A | 15%      | 5%  |
| RMKu B | 15%      | 5%  |

|         | Opsyen 2 |     |
|---------|----------|-----|
|         | Asal     | RTO |
| RMKu B2 | 20%      | 5%  |
| RMKu C1 | 20%      | 5%  |

|         | Opsyen 3 |     |
|---------|----------|-----|
|         | Asal     | RTO |
| RMKu C1 | 20%      | 5%  |
| RMKu C2 | 20%      | 5%  |
| RMKu C3 | 10%      | 2%  |



## RINGKASAN GARIS PANDUAN RUMAH MUTIARAKU NEGERI PULAU PINANG

*(Diluluskan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.10/2024 pada 19 November 2024 dan disahkan pada Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.10/2024 (sambungan) bertarikh 09 Disember 2024)*

### 5.0 GARIS PANDUAN PEMBINAAN 100% RUMAH MUTIARAKU (RMKu C1, RMKu C2 dan RMKu C3)

**Di Kawasan Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP) dan Di Kawasan Majlis Bandaraya Seberang Perai (MBSP)**

| Bil. | Perkara                  | Butiran                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                          | Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP)                                                                                                                                                                                                                                              | Majlis Bandaraya Seberang Perai (MBSP)                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1.   | Zoning                   | RSNPP 2030 : KKP1 dan KKP2                                                                                                                                                                                                                                                        | RSNPP 2030 : KKP1 dan KKP2<br>DRTSP 2030 : Perumahan Terancang                                                                                                                                                                                                         |
| 2.   | Kawasan Dibenarkan       | Keseluruhan Kawasan Pulau (Daerah Timur Laut & Daerah Barat Daya)                                                                                                                                                                                                                 | Keseluruhan Kawasan Seberang Perai (Seberang Perai Utara, Seberang Perai Tengah & Seberang Perai Selatan)                                                                                                                                                              |
| 3.   | Nisbah Plot / Densiti    | Keluasan Lantai / Nisbah Plot<br>Keluasan lantai dibenarkan = 21,000 kaki persegi<br>Keluasan lantai maksima = 174,240 kaki persegi / ekar @ Nisbah Plot maksima 4.0:1<br>(Nota: 21,000 kaki persegi adalah dikira berdasarkan ketumpatan 15 u/e yang dibenarkan di kawasan MBPP) | Nisbah Plot dibenarkan (2.8:1)<br>Nisbah Plot maksima (4.0:1) 174,240 kaki persegi / ekar (tertakluk kepada penyediaan jalan minima 50 kaki)                                                                                                                           |
| 4.   | Kawalan Saiz Minima Unit | <ul style="list-style-type: none"> <li>- C1 : 750 kaki persegi dengan kemasannya berharga RM150,000.00.</li> <li>- C2 : 800 kaki persegi dengan kemasannya berharga RM200,000.00.</li> <li>- C3 : 850 kaki persegi dengan kemasannya berharga RM300,000.00.</li> </ul>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- C1 : 750 kaki persegi dengan kemasannya berharga RM135,000.00.</li> <li>- C2 : 800 kaki persegi dengan kemasannya berharga RM180,000.00.</li> <li>- C3 : 850 kaki persegi dengan kemasannya berharga RM200,000.00.</li> </ul> |



## RINGKASAN GARIS PANDUAN RUMAH MUTIARAKU NEGERI PULAU PINANG

*(Diluluskan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.10/2024 pada 19 November 2024 dan disahkan pada Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.10/2024 (sambungan) bertarikh 09 Disember 2024)*

| Bil. | Perkara                               | Butiran                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                                       | Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Majlis Bandaraya Seberang Perai (MBSP)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 5.   | Pecahan Penyediaan Unit Kawalan Harga | <p><u>Opsyen 1:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 20% untuk 750 kp/unit dengan kemasan berharga RM150,000.00.</li> <li>- 80% untuk 850 kp/unit dengan kemasan berharga RM300,000.00.</li> </ul> <p><u>Opsyen 2:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100% untuk 800 kp/unit dengan kemasan berharga RM200,000.00.</li> </ul> | <p><u>Opsyen 1:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 20% untuk 750 kp/unit dengan kemasan berharga RM135,000.00.</li> <li>- 20% untuk 800 kp/unit dengan kemasan berharga RM180,000.00.</li> <li>- 60% untuk 850 kp/unit dengan kemasan berharga RM200,000.00.</li> </ul> <p><u>Opsyen 2:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100% untuk 800 kp/unit dengan kemasan berharga RM180,000.00.</li> </ul> |
| 6.   | Bayaran Kemajuan                      | <p>Bayaran pemajuan akan dikenakan bagi keluasan melebihi 21,000 kaki persegi.</p> <p>Nota: 21,000 kaki persegi adalah dikira berdasarkan ketumpatan 15 u/e yang dibenarkan di kawasan MBPP.</p>                                                                                                                                                        | <p>Bayaran pemajuan akan dikenakan bagi pembangunan yang melebihi 31 unit / ekar dengan kadar <b>RM2.00</b> sekaki persegi (tertakluk kepada kadar yang diluluskan oleh SPC).</p>                                                                                                                                                                                                                                              |
| 7.   | Kandungan Komersial                   | <p>Dibenarkan dan dihadkan kepada maksima 20% (<i>within</i>) dari jumlah ruang lantai yang dicadangkan.</p> <p>Kandungan komersial dikenakan bayaran pemajuan pada kadar <b>RM21.00 sekaki persegi</b>.</p>                                                                                                                                            | <p>Dibenarkan dan dihadkan kepada maksima 20% (<i>within</i>) dari jumlah ruang lantai yang dicadangkan.</p> <p>Kandungan komersial dikenakan bayaran pemajuan pada kadar <b>RM5.25 sekaki persegi</b>. (tertakluk kepada kadar yang diluluskan oleh SPC).</p>                                                                                                                                                                 |
| 8.   | Penyediaan RMM A / RMM B              | Tidak tertakluk kepada penyediaan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Tidak tertakluk kepada penyediaan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



## RINGKASAN GARIS PANDUAN RUMAH MUTIARAKU NEGERI PULAU PINANG

*(Diluluskan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.10/2024 pada 19 November 2024 dan disahkan pada Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.10/2024 (sambungan) bertarikh 09 Disember 2024)*

| Bil. | Perkara                                     | Butiran                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                                             | Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP)                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Majlis Bandaraya Seberang Perai (MBSP)                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 9.   | Penyediaan Tempat Letak Kereta              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 : 1 + 10% pelawat</li> <li>- 1 petak TLK hendaklah diperuntukkan bagi setiap unit secara PERCUMA.</li> </ul> <p>Sekiranya terdapat lebihan TLK, pemaju boleh menawarkan untuk menjual TLK tersebut dengan mendapat kelulusan LPNPP bagi harga jualan petak TLK tambahan.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 : 1 + 10% pelawat</li> <li>- 1 petak TLK hendaklah diperuntukkan bagi setiap unit secara PERCUMA.</li> </ul> <p>Sekiranya terdapat lebihan TLK, pemaju boleh menawarkan untuk menjual TLK tersebut dengan mendapat kelulusan LPNPP bagi harga jualan petak TLK tambahan.</p> |
| 10.  | Penyediaan Tempat Letak Motorsikal          | - 1 : 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | - 1 : 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 11.  | Aksesibiliti Tapak Cadangan                 | Dibenarkan ke atas lot pembangunan yang laluan akses melalui simpanan jalan 40 kaki (minima) tertakluk kepada apa-apa syarat yang dikenakan oleh majlis dari masa ke semasa.                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Simpanan jalan 50 kaki (minima) bagi densiti maksima 174,240 kaki persegi / ekar dan bagi nisbah plot 4:1.</li> <li>- Semua RMM (RMM C1, C2 dan C3) perlu menyediakan jalan minima 50 kaki dan perlu diturap penuh (<i>full premix</i>).</li> </ul>                            |
| 12.  | Pematuhan Laporan Kajian Impak Sosial (SIA) | Pengecualian penyediaan Laporan Penilaian Impak Sosial (SIA) Kategori 3; dan/atau menurut kehendak garis panduan PLANMalaysia.                                                                                                                                                                                          | - Pengecualian penyediaan Laporan Penilaian Impak Sosial (SIA) Kategori 3; dan/atau menurut kehendak garis panduan PLANMalaysia.                                                                                                                                                                                        |
| 13.  | Kemudahan Masyarakat                        | <p>Pengiraan bagi kemudahan masyarakat mengikut garis panduan sedia ada.</p> <p>Penyediaan kemudahan masyarakat hendaklah secara fizikal. Bagi kemudahan masyarakat yang disediakan tetapi tidak diserahkan,</p>                                                                                                        | <p>Pengiraan bagi kemudahan masyarakat mengikut garis panduan sedia ada.</p> <p>Tawaran bayaran sumbangan untuk kemudahan masyarakat yang tidak dapat disediakan secara fizikal, boleh menawarkan sumbangan kewangan</p>                                                                                                |



## RINGKASAN GARIS PANDUAN RUMAH MUTIARAKU NEGERI PULAU PINANG

(Diluluskan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.10/2024 pada 19 November 2024 dan disahkan pada Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.10/2024 (sambungan) bertarikh 09 Disember 2024)

| Bil. | Perkara                                                                                                | Butiran                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                 |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                                                                                                        | Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP)                                                                                                                                                                                                                               | Majlis Bandaraya Seberang Perai (MBSP)                                                                                                                                                                                          |
|      |                                                                                                        | bayaran hendaklah dijelaskan pada kadar RM10.00 semeter persegi.                                                                                                                                                                                                   | tertakluk kepada garis panduan sedia ada pada kadar yang diluluskan.                                                                                                                                                            |
| 14.  | Kawasan Lapang                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 4.0 mp / orang</li> <li>- Termasuk kawasan lapang / tempat riadah (<i>recreational space</i>) / taman permainan bagi kanak-kanak.</li> </ul> <p>Minimum 10% atas tanah, manakala baki 90% dilaksanakan dalam bangunan</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Perlu disediakan mengikut Garis Panduan Penyediaan Kawasan Lapang MBSP iaitu:</li> <li>- Pembangunan bertingkat : 4.0 mp / orang.</li> </ul> <p>30% atas tanah, 70% atas bangunan.</p> |
| 15.  | Dewan Masyarakat                                                                                       | Penyediaan (0.2 mp/orang) termasuk ruang legar bagi warga emas / bilik bacaan / perpustakaan dan lain-lain.                                                                                                                                                        | Perlu disediakan mengikut Garis Panduan MBSP iaitu Garis Panduan Rekabentuk dan Piawaian Spesifikasi Bangunan Kompleks Penjaja / Dewan / Tadika / Taska dan Pusat Pengumpulan Sampah.                                           |
| 16.  | Surau                                                                                                  | Penyediaan (0.1 mp/orang)<br>Disediakan secara fizikal.                                                                                                                                                                                                            | Mengikut Garis Panduan Tempat Ibadat Islam Negeri Pulau Pinang 2021 yang diluluskan SPC Bil.12/2021 pada 8 Disember 2021.                                                                                                       |
| 17.  | Lain-lain Ibadat                                                                                       | Penyediaan (0.1 mp/orang)                                                                                                                                                                                                                                          | Penyediaan tapak (0.1 mp/orang)                                                                                                                                                                                                 |
| 18.  | Pengiraan Penduduk Setara                                                                              | 3.9 orang / unit                                                                                                                                                                                                                                                   | 3.9 orang / unit                                                                                                                                                                                                                |
| 19.  | Butiran dan Spesifikasi Minimum Setiap Unit Rumah Mampu Milik                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                 |
|      | <b>a. Floor Finishes</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Living / Dining / Bedroom</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tiles</li> <li>- Tiles</li> </ul>                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tiles</li> <li>- Tiles</li> </ul>                                                                                                                                                      |



## RINGKASAN GARIS PANDUAN RUMAH MUTIARAKU NEGERI PULAU PINANG

*(Diluluskan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.10/2024 pada 19 November 2024 dan disahkan pada Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.10/2024 (sambungan) bertarikh 09 Disember 2024)*

| Bil. | Perkara                                                                                                                                                                                                                                     | Butiran                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                    |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                                                                                                                                                                                                                                             | Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP)                                                                                                                               | Majlis Bandaraya Seberang Perai (MBSP)                                                                                                                             |
|      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kitchen</li> <li>- Bathroom / Balcony / Wash Area</li> </ul>                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tiles</li> </ul>                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tiles</li> </ul>                                                                                                          |
|      | <b>b. Wall Finishes</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kitchen</li> <li>- Bathroom</li> <li>- Other Internal Area</li> </ul>                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wall tiles to be 800mm to 1550mm height</li> <li>- Wall tiles to ceiling height</li> <li>- Plaster &amp; paint</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wall tiles to be 800mm to 1550mm height</li> <li>- Wall tiles to ceiling height</li> <li>- Plaster &amp; paint</li> </ul> |
|      | <b>c. Sanitary Fittings</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Shower Head</li> <li>- Hand Basin</li> <li>- Water Closet</li> <li>- Kitchen Sink</li> <li>- Water Tap</li> </ul>                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 nos</li> <li>- 2 nos</li> <li>- 2 nos</li> <li>- 1 no.</li> <li>- 4 nos</li> </ul>                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 nos</li> <li>- 2 nos</li> <li>- 2 nos</li> <li>- 1 no.</li> <li>- 4 nos</li> </ul>                                      |
|      | <b>d. Electrical Installations</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lighting Point</li> <li>- 13 Amp Point</li> <li>- 15 Amp Point</li> <li>- Ceiling Fan Point</li> <li>- Telephone/Broadband Point</li> <li>- TV Point</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 11 nos</li> <li>- 13 nos</li> <li>- 1 nos</li> <li>- 5 nos</li> <li>- 1 no.</li> <li>- 1 no.</li> </ul>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 11 nos</li> <li>- 13 nos</li> <li>- 1 nos</li> <li>- 5 nos</li> <li>- 1 no.</li> <li>- 1 no.</li> </ul>                   |



## **RINGKASAN GARIS PANDUAN RUMAH MUTIARAKU NEGERI PULAU PINANG**

*(Diluluskan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.10/2024 pada 19 November 2024 dan disahkan pada Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.10/2024 (sambungan) bertarikh 09 Disember 2024)*

### **6.0 KAEDAH BAYARAN SUMBANGAN TIDAK MEMBINA RUMAH MUTIARAKU JENIS A (RMKu A) / RUMAH MUTIARAKU JENIS B1 DAN B2 (RMKu B1 DAN B2) SECARA FIZIKAL**

- 6.1 Kadar bayaran sumbangan tidak membina Rumah MutiaraKu Jenis A (RMKu A) / Rumah MutiaraKu Jenis B (RMKu B1 dan B2) secara fizikal ialah:
- a) RM120,000.00 (pemaju tempatan); dan
  - b) RM150,000.00 (pemaju luar).
- 6.2 Kaedah bayaran sumbangan tidak membina RMKu A/RMKu B secara fizikal adalah seperti berikut:
- a) 10% bayaran tunai sebelum Kebenaran Merancang (C1) dikeluarkan;
  - b) 10% bayaran tunai sebelum Pelan Bangunan dilepaskan;
  - c) 20% bayaran tunai sebelum Kebenaran Memulakan Kerja (COW) diberikan; dan
  - d) 60% Jaminan Bank (*Bank Guarantee* - BG) atau Jaminan Korporat (*Corporate Guarantee* - CG) hendaklah dikemukakan sebelum COW dikeluarkan dan ditunaikan secara automatik oleh LPNPP sebelum CCC (mengikut fasa jika pembangunan berfasa) dikeluarkan. Tiada sebarang kadar faedah dikenakan.
- 6.3 Tempoh Jaminan Korporat diberikan sehingga CCC dikeluarkan atau selama tiga (3) tahun.
- 6.4 Bagi pemaju yang tidak mematuhi penyediaan unit-unit kuota, bayaran sumbangan perlu dijelaskan kepada Lembaga Perumahan Negeri Pulau Pinang (LPNPP).
- 6.5 Bagi pemaju yang tidak membina Rumah MutiaraKu Jenis A (RMKu A) / Rumah MutiaraKu Jenis B (RMKu B1 dan B2) secara fizikal dan menawar untuk membayar wang sumbangan bagi menggantikan penyediaan Rumah MutiaraKu Jenis A (RMKu A) / Rumah MutiaraKu Jenis B (RMKu B1 dan B2), pemaju perlu mengemukakan permohonan dan ianya adalah tertakluk kepada pertimbangan dan persetujuan



## **RINGKASAN GARIS PANDUAN RUMAH MUTIARAKU NEGERI PULAU PINANG**

*(Diluluskan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.10/2024 pada 19 November 2024 dan disahkan pada Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.10/2024 (sambungan) bertarikh 09 Disember 2024)*

daripada Jawatankuasa Perancang Negeri melalui Pihak Berkuasa Tempatan (PBT).

- 6.6 **Pegangan syer syarikat oleh pengarah yang lahir/berasal dari Pulau Pinang hendaklah melebihi 50% daripada keseluruhan pegangan syer** bagi melayakkan kadar sumbangan sebagai pemaju tempatan yang tidak menyediakan RMKu A dan RMKu B secara fizikal.

### **7.0 TARIKH KUATKUASA**

- 7.1 Pelaksanaan tarikh kuatkuasa garis panduan baharu ini adalah pada **01 Januari 2025**.

- 7.2 Dengan kuatkuasanya garis panduan ini, maka garis panduan seperti berikut adalah **terbatal**:

- a) Garis Panduan Penambahbaikan Garis Panduan Penyediaan Skim Perumahan 100% Rumah Mampu Milik (RMM) Di Kawasan Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP) 2017 (terima pakai pada 24 Januari 2017);
- b) Garis Panduan Penyediaan Skim Perumahan 100% Rumah Mampu Milik (RMM) Dengan Nisbah Plot 4:1 Di Kawasan Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP) 2020;
- c) Garis Panduan Perumahan Mampu Milik di kawasan Seberang Perai Bil.488 (2-2014); dan
- d) Garis Panduan Rumah Mampu Milik Negeri Pulau Pinang yang diluluskan dalam Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.7/2024 bertarikh 21 Disember 2023.

- 7.3 Garis panduan ini tidak boleh diedarkan dan salinan keras garis panduan ini boleh didapati melalui Lembaga Perumahan Negeri Pulau Pinang (LPNPP).

Disediakan oleh:

Lembaga Perumahan Negeri Pulau Pinang

Tarikh: 31 Disember 2024

# RINGKASAN GARIS PANDUAN RUMAH MUTIARAKU NEGERI PULAU PINANG

(Diluluskan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.10/2024 pada 19 November 2024 dan disahkan pada Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.10/2024 (sambungan) bertarikh 09 Disember 2024)

## LAMPIRAN A

### PENZEZONAN DI KAWASAN MAJLIS BANDARAYA PULAU PINANG (MBPP)



## RINGKASAN GARIS PANDUAN RUMAH MUTIARAKU NEGERI PULAU PINANG

*(Diluluskan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.10/2024 pada 19 November 2024 dan disahkan pada Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.10/2024 (sambungan) bertarikh 09 Disember 2024)*

### LAMPIRAN B

#### PENGEZONAN DI KAWASAN MAJLIS BANDARAYA SEBERANG PERAI (MBSP)

