



**DASAR PEMANGKIN MOMENTUM SEKTOR HARTANAH DAN  
PEMILIKAN RUMAH INKLUSIF MADANI  
(MADANI OWNERSHIP CAMPAIGN - MOC)**

**LEMBAGA PERUMAHAN NEGERI PULAU PINANG  
2025**

## KANDUNGAN

| BIL. | PERKARA                                                                                                                                   | MUKA SURAT |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1.   | Tujuan                                                                                                                                    | 1          |
| 2.   | Latar Belakang                                                                                                                            | 1          |
| 3.   | Insentif-Insentif Di Bawah Dasar Pemangkin Momentum Sektor Hartanah Dan Pemilikan Rumah Inklusif MADANI (MADANI Ownership Campaign - MOC) | 2 - 4      |
| 4.   | Tarikh kuatkuasa dan pemakaian                                                                                                            | 4          |
| 5.   | Lampiran A                                                                                                                                | 5          |

## **1.0 TUJUAN**

- 1.1 Dasar ini disediakan untuk memaklumkan kepada semua agensi Kerajaan dan swasta seperti Pihak Berkuasa Tempatan, Jabatan-Jabatan Teknikal, Pejabat Daerah dan Tanah (PDT), pemaju dan pihak berkepentingan yang terlibat dengan pembangunan Rumah MutiaraKu di Pulau Pinang.

## **2.0 LATAR BELAKANG**

- 2.1 Selari dengan aspirasi '*Great Business is to enable business sector move forward*', Mesyuarat Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Bilangan 14 Tahun 2025 pada 07 Mei 2025 dan Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Bilangan 5 Tahun 2025 pada 03 Jun 2025 telah meluluskan dengan pindaan berhubung Pelaksanaan Dasar Pemangkin Momentum Sektor Hartanah Dan Pemilikan Rumah Inklusif MADANI (*MADANI Ownership Campaign – MOC*) untuk tempoh satu (1) tahun mulai 01 Jun 2025 hingga 31 Mei 2026.
- 2.2 Sebelum berkuatkuasanya dasar baharu ini, pihak Kerajaan Negeri melalui Mesyuarat Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) Bilangan 20 Tahun 2020 telah memperkenalkan beberapa inisiatif seperti Pelaksanaan Kempen Pemilikan Rumah (*Home Ownership Campaign – HOC*) dan Dasar Rangsangan Sektor Hartanah Peringkat Negeri Pulau Pinang Tahun 2020 bermula 09 Jun 2020 sehingga 10 Jun 2021. Atas keperluan, dasar ini kemudiannya dilanjutkan buat kali pertama (HOC 2.0) sehingga 30 Jun 2022, kali kedua (HOC 2.0 PLUS) sehingga 31 Disember 2022, kali ketiga (HOC 3.0) sehingga 31 Disember 2023 dan pelanjutan kali terakhir (HOC 3.0 PLUS) sehingga 31 Disember 2024. Pelanjutan berperingkat ini merupakan bukti komitmen berterusan Kerajaan Negeri dalam menyokong pemulihan dan pertumbuhan sektor hartanah serta meningkatkan kadar pemilikan rumah dalam kalangan rakyat Pulau Pinang.
- 2.3 Dasar secara bertempoh ini juga mensasarkan pengekalan momentum sektor hartanah yang semakin baik walaupun berlaku kenaikan bahan binaan yang begitu ketara seperti besi dan simen. Susulan daripada itu, terdapat permintaan daripada pemaju individu dan juga melalui persatuan seperti *Property Development Construction & Management Committee (PDCMC)*, *Penang Chinese Chambers of Commerce (PCCC)*, Persatuan Pemaju Perumahan dan Hartanah Malaysia (REHDA) serta Institut Ejen Hartanah Malaysia (MIEA) bagi melanjutkan dan menambahbaik insentif kepada sektor hartanah dan pembinaan.
- 2.4 Selain daripada itu, pelaksanaan dasar ini dijangka memberi impak positif kepada pasaran hartanah negeri dengan meningkatkan kadar pemilikan rumah, menggalakkan kelulusan projek-projek baharu yang strategik, serta mewujudkan ekosistem pembangunan hartanah yang lebih inklusif, mampan dan berdaya saing. Kerajaan Negeri juga akan terus memperkukuh kerjasama bersama pihak industri dan pemegang taruh bagi memastikan keberkesanan dan keberlangsungan dasar ini dalam menjana pertumbuhan sektor hartanah Negeri Pulau Pinang secara holistik.

### 3.0 **INSENTIF-INSENTIF DI BAWAH DASAR PEMANGKIN MOMENTUM SEKTOR HARTANAH DAN PEMILIKAN RUMAH INKLUSIF MADANI (MADANI OWNERSHIP CAMPAIGN - MOC)**

3.1 Insentif-Insentif Di Bawah Dasar Pemangkin Momentum Sektor Hartanah Dan Pemilikan Rumah Inklusif Madani (*Madani Ownership Campaign - MOC*) adalah seperti berikut:

#### 3.1.1 **Insentif Memangkin Aktiviti Pembinaan Sektor Hartanah**

- i. Pengurangan kadar sumbangan tidak menyediakan Rumah MutiaraKu Jenis A / Rumah MutiaraKu Jenis B secara fizikal Perincian bagi insentif berkaitan adalah seperti jadual di bawah:.

| Kadar Sumbangan Sedia Ada<br>(Berdasarkan Garis Panduan<br>Rumah MutiaraKu Negeri Pulau<br>Pinang) |                    |              | Kadar Sumbangan di bawah<br>MOC |                    |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------|---------------------------------|--------------------|--------------|
| MBPP                                                                                               | Pemaju<br>Tempatan | RM120,000.00 | MBPP                            | Pemaju<br>Tempatan | RM100,000.00 |
|                                                                                                    | Pemaju<br>Luar     | RM150,000.00 |                                 | Pemaju<br>Luar     | RM120,000.00 |
| MBSP                                                                                               | Pemaju<br>Tempatan | RM120,000.00 | MBSP                            | Pemaju<br>Tempatan | RM72,500.00  |
|                                                                                                    | Pemaju<br>Luar     | RM150,000.00 |                                 | Pemaju<br>Luar     | RM100,000.00 |

- ii. Had pasaran terbuka (*open market*) 50% dikembalikan kepada 50% dengan pecahan seperti jadual di bawah. Walau bagaimanapun, kadar fi pelepasan akan dikenakan pada kadar 10% dari harga jualan (*Sales & Purchase*).

| Bil. | Tahap<br>Pelepasan | Tempoh dan Tahap                                                     | Kuota      |
|------|--------------------|----------------------------------------------------------------------|------------|
| 1.   | 1                  | 20% kemajuan keseluruhan atau<br>'2(a) – <i>Foundation completed</i> | 10%        |
| 2.   | 2                  | 40% kemajuan keseluruhan                                             | 10%        |
| 3.   | 3                  | 60% kemajuan keseluruhan                                             | 15%        |
| 4.   | 4                  | 80% kemajuan keseluruhan                                             | 15%        |
|      |                    | <b>JUMLAH</b>                                                        | <b>50%</b> |

- iii. Pakej naiktaraf bagi pasaran terbuka juga hanya dibenarkan maksima 50% daripada harga asas. Manakala pakej naiktaraf tidak dibenarkan bagi unit PN1.

### **3.1.2 Insentif Kediaman Keluarga Inklusif Madani Menggalakkan Sentimen Pemilikan Kediaman / Komersial Di Pulau Pinang**

- i. Mewujudkan kategori khas **RMKu D** dengan harga siling maksima **RM400,000.00** berkeluasan minima **950 kaki persegi (kps)** dengan perincian kemasan seperti **LAMPIRAN A**. Projek yang dibenarkan adalah konsep pembangunan perumahan mampu milik landai, rumah bandaran yang tidak menikmati Nisbah Plot minima 2.8 di bawah Garispanduan Rumah Mampu Milik 100 Peratus.
- ii. Kategori khas RMKu D ini **tidak dibenarkan** dibuka kepada pasaran terbuka namun **tidak dibenarkan** digunakan sebagai pematuhan.
- iii. Had pendapatan isi rumah bagi kategori khas RMKu D ini adalah sebanyak **RM15,000.00** sebulan.

### **3.1.3 Pemberian Diskaun Lima Peratus (5%) Kepada Semua Pembeli bagi Kategori Hartanah Siap Tidak Terjual (Overhang) Sebagai Insentif Rumah Pertama**

- i. Berdasarkan Laporan Pasaran Hartanah Di Negeri Pulau Pinang yang dikeluarkan oleh Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (*National Property Information Centre – NAPIC*), terdapat unit-unit tidak terjual (*overhang*) bagi semua jenis kediaman di Pulau Pinang. Mengambil kira faktor *overhang* tersebut yang melibatkan kediaman bukan mampu milik dan hartanah, diskaun lima peratus (5%) kepada kategori hartanah siap tidak terjual (*overhang*) diberikan kepada semua pembeli melibatkan unit hartanah tidak terjual (*overhang*) di Pulau Pinang. Pemaju yang menawarkan diskaun ini hendaklah mendaftar dengan Lembaga Perumahan Negeri Pulau Pinang (LPNPP).

### **3.1.4 Pengecualian Caj Penjualan Dan Pembelian Kuota Rumah Mutiaraku A (RMKu A) Dan Rumah Mutiaraku B (RMKu B)**

- i. Pengecualian caj penjualan / pembelian kuota Rumah Mutiaraku A (RMKu A) dan Rumah Mutiaraku B (RMKu B) diberikan kepada pemaju yang tidak mematuhi penyediaan unit-unit kawalan harga kepada Kerajaan Negeri.
- ii. Sekiranya terdapat pelanjutan tempoh sah penggunaan kuota, pemaju akan dikenakan caj sebanyak 30% dan **pelanjutan tempoh sah penggunaan kuota adalah terhad kepada tiga (3) tahun sahaja.**

### **3.1.5 Pengecualian Pelaksanaan Penilaian Sosial Impak Bagi Projek Pembangunan Khususnya Pembangunan Rumah Mampu Milik**

- i. Syarat penyediaan laporan Penilaian Sosial Impak sebagai dokumen sokongan kepada Kebenaran Merancang **dikecualikan** di kawasan Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP) dan Majlis Bandaraya Seberang Perai (MBSP).
- ii. Jenis pembangunan yang **dikecualikan** adalah:
  - a) Pembangunan peningkatan densiti di dalam kawasan pembangunan;
  - b) Pembangunan rumah mampu milik;
  - c) Pangsapuri perkhidmatan;
  - d) Semua jenis pembangunan bercampur; dan
  - e) Hospital swasta dengan keluasan tapak melebihi 1 ekar.

## **4.0 TARIKH KUATKUASA DAN PEMAKAIAN**

- 4.1 Pelaksanaan dan pemakaian dasar ini adalah **mulai 01 Jun 2025 sehingga 31 Mei 2026**.

**“MALAYSIA MADANI”  
“BERKHIDMAT UNTUK NEGARA”  
“CEKAP, AKAUNTABILITI, TELUS”**

Saya yang menjalankan amanah,



**(FAKHURRAZI BIN IBNU OMAR)**

Ketua Pegawai Bisnes

b.p Pengurus Besar

Lembaga Perumahan Negeri Pulau Pinang

☎ : 04-229 0014

✉ : fakhurrazi@lpnpp.gov.my

## LAMPIRAN A

### Butiran dan Spesifikasi Minimum Setiap Unit Rumah MutiaraKu Jenis D (RMKu D)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Butiran dan Spesifikasi Minimum Setiap Unit Rumah MutiaraKu Jenis D (RMKu D)                                                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tiga (3) atau empat (4) bilik tidur (1 or 2 <i>Master Bedroom en suite</i>)</li> <li>- Dua (2) atau tiga (3) bilik air</li> <li>- Satu (1) Tempat Letak Kereta</li> </ul> |
| <b>a. Floor Finishes</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Living / Dining / Bedroom</li> <li>- Kitchen</li> <li>- Bathroom / Balcony / Wash Area</li> </ul>                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tiles (600 x 600 mm)</li> <li>- Tiles (300 x 300 mm)</li> <li>- Tiles (300 x 300 mm)</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 1500mm 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>- 3 nos.</li> <li>- 3 nos.</li> <li>- 3 nos.</li> <li>- 1 no.</li> <li>- 7 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> <li>- Air Conditioner Point</li> <li>- Heater Point</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 12 nos.</li> <li>- 15 nos.</li> <li>- 3 nos.</li> <li>- 5 nos.</li> <li>- 1 no.</li> <li>- 1 no.</li> <li>- 5 nos.</li> <li>- 3 nos.</li> </ul>                           |
| <b>e. Door Grill</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Main Entrance</li> </ul>                                                                                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 no.</li> </ul>                                                                                                                                                          |