



---

## **PENAMBAHBAIKAN GARIS PANDUAN RUMAH MUTIARAKU (GP RMKu) NEGERI PULAU PINANG TAHUN 2026**

---

### **1.0 TUJUAN**

- 1.1 Garis panduan penambahbaikan ini disediakan sebagai rujukan dan panduan rasmi kepada semua agensi kerajaan termasuk Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), Jabatan Teknikal, Pejabat Daerah dan Tanah (PDT), pemaju swasta dan pihak berkepentingan yang terlibat dalam pembangunan Rumah MutiaraKu (RMKu) di Pulau Pinang.

### **2.0 LATAR BELAKANG**

- 2.1 Kerajaan Negeri melalui Lembaga Perumahan Negeri Pulau Pinang (LPNPP), telah melaksanakan kajian terhadap keperluan penambahbaikan Garis Panduan Rumah MutiaraKu (GP RMKu) Negeri Pulau Pinang. Sehubungan dengan itu, Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMKN) Bil. 12/2026 pada 22 April 2026 telah meluluskan cadangan kajian semula GP RMKu Negeri Pulau Pinang untuk dikuatkuasakan dan digunakan oleh semua agensi kerajaan serta swasta. Ini merangkumi Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), Jabatan Teknikal, Pejabat Daerah dan Tanah (PDT), pihak pemaju, serta semua pemegang taruh (*stakeholders*) yang terlibat dalam pembangunan Rumah MutiaraKu (RMKu) di Pulau Pinang.

2.2 Seterusnya, Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri (JPN) Bil. 5/2026 pada 25 Mei 2026 telah mengambil maklum berhubung penambahbaikan GP RMKu bagi tujuan rujukan dan pemakaian rasmi di peringkat jabatan teknikal serta Pihak Berkuasa Tempatan (PBT).

### 3.0 PENAMBAHBAIKAN GARIS PANDUAN RUMAH MUTIARAKu (RMKu) NEGERI PULAU PINANG

3.1 Perincian mengenai penambahbaikan GP RMKu Negeri Pulau Pinang yang telah diluluskan dan akan diguna pakai oleh semua pihak berkepentingan adalah seperti berikut:

Bil.	Perkara	Perincian
1.	Caj Penjualan / Pindah Milik RMKu Dalam Tempoh Moratorium.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kenaan caj 10% daripada harga jualan bagi tujuan penjualan / pindah milik RMKu dalam tempoh moratorium bermula dari tarikh Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan (<i>Certificate of Completion and Compliance - CCC</i>) dikeluarkan.</li> </ul>
2.	Levi Ke Atas Senarai Harga Jualan RMKu PN1 Dan PN4.	<p>(i) <b>Levi ke atas Senarai Harga Jualan PN1:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>10% ke atas perbezaan naik taraf unit PN1 dikenakan kepada pemaju yang berhasrat menaikkan harga jualan PN1.</li> </ul> $f(x) = [10\% \times (\text{harga naik taraf} - \text{harga asas})]$ <p><i>Nota:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>Dasar semasa telah menetapkan harga jualan PN1 <u>tidak dibenarkan</u> untuk dinaik taraf; dan</i></li> </ul>

Bil.	Perkara	Perincian
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sekiranya terdapat pemaju yang menaik taraf harga jualan PN1, pemaju perlu mengemukakan permohonan dan senarai harga jualan PN1 yang dinaik taraf untuk diangkat kepada Jawatankuasa Prestasi Dan Pencapaian Perumahan (Housing Outcome Performance Committee - HOPE) bagi mendapatkan pertimbangan dan kelulusan Jawatankuasa. Pembayaran bayaran sumbangan levi PN1 akan dimuktamadkan melalui perjanjian.</li> </ul> <p><b>(ii) Levi ke atas Senarai Harga Jualan PN4:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10% daripada harga jualan dalam Perjanjian Jual Beli (Sales &amp; Purchase Agreement - SPA).</li> </ul> <p><i>Nota:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dasar semasa menetapkan harga jualan PN4 <u>dibenarkan</u> untuk dinaik taraf sehingga maksima 50% daripada harga asas yang diluluskan.</li> <li>• Senarai harga jualan PN4 perlu dikemukakan oleh pemaju untuk pengiraan pembayaran bayaran sumbangan Pasaran Terbuka (PN4) dan dimuktamadkan melalui perjanjian.</li> </ul>

Bil.	Perkara	Perincian															
3.	Penetapan Keluasan Maksimum Bagi Tambahan Keluasan Lantai RMKu Jenis A, B dan C.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Had keluasan lantai maksima ditetapkan sehingga tambahan 10% sahaja daripada keluasan minima RMKu A, B dan C.</li>   <li>• Perincian keluasan lantai maksima bagi RMKu A, B dan C adalah seperti berikut:</li> </ul> <table border="1" data-bbox="810 651 1388 1848"> <thead> <tr> <th data-bbox="815 658 986 1066">Kategori</th> <th data-bbox="986 658 1198 1066">Keluasan Minima (Di Kawasan Pentadbiran MBPP / MBSP)</th> <th data-bbox="1198 658 1383 1066">Keluasan Maksima Selepas Tambahan 10% (Di Kawasan Pentadbiran MBPP / MBSP)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="815 1066 986 1267"><b>RMKu A</b> (Rumah MutiaraKu Jenis A)</td> <td data-bbox="986 1066 1198 1267">650 kps (tanpa kemasan)</td> <td data-bbox="1198 1066 1383 1267"><b>715 kps</b> (tanpa kemasan)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="815 1267 986 1469"><b>RMKu B1</b> (Rumah MutiaraKu Jenis B1)</td> <td data-bbox="986 1267 1198 1469">700 kps (tanpa kemasan)</td> <td data-bbox="1198 1267 1383 1469"><b>770 kps</b> (tanpa kemasan)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="815 1469 986 1671"><b>RMKu B2</b> (Rumah MutiaraKu Jenis B2)</td> <td data-bbox="986 1469 1198 1671">750 kps (tanpa kemasan)</td> <td data-bbox="1198 1469 1383 1671"><b>825 kps</b> (tanpa kemasan)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="815 1671 986 1848"><b>RMKu C1</b> (Rumah MutiaraKu Jenis C1)</td> <td data-bbox="986 1671 1198 1848">750 kps (dengan kemasan)</td> <td data-bbox="1198 1671 1383 1848"><b>825 kps</b> (dengan kemasan)</td> </tr> </tbody> </table>	Kategori	Keluasan Minima (Di Kawasan Pentadbiran MBPP / MBSP)	Keluasan Maksima Selepas Tambahan 10% (Di Kawasan Pentadbiran MBPP / MBSP)	<b>RMKu A</b> (Rumah MutiaraKu Jenis A)	650 kps (tanpa kemasan)	<b>715 kps</b> (tanpa kemasan)	<b>RMKu B1</b> (Rumah MutiaraKu Jenis B1)	700 kps (tanpa kemasan)	<b>770 kps</b> (tanpa kemasan)	<b>RMKu B2</b> (Rumah MutiaraKu Jenis B2)	750 kps (tanpa kemasan)	<b>825 kps</b> (tanpa kemasan)	<b>RMKu C1</b> (Rumah MutiaraKu Jenis C1)	750 kps (dengan kemasan)	<b>825 kps</b> (dengan kemasan)
Kategori	Keluasan Minima (Di Kawasan Pentadbiran MBPP / MBSP)	Keluasan Maksima Selepas Tambahan 10% (Di Kawasan Pentadbiran MBPP / MBSP)															
<b>RMKu A</b> (Rumah MutiaraKu Jenis A)	650 kps (tanpa kemasan)	<b>715 kps</b> (tanpa kemasan)															
<b>RMKu B1</b> (Rumah MutiaraKu Jenis B1)	700 kps (tanpa kemasan)	<b>770 kps</b> (tanpa kemasan)															
<b>RMKu B2</b> (Rumah MutiaraKu Jenis B2)	750 kps (tanpa kemasan)	<b>825 kps</b> (tanpa kemasan)															
<b>RMKu C1</b> (Rumah MutiaraKu Jenis C1)	750 kps (dengan kemasan)	<b>825 kps</b> (dengan kemasan)															

Bil.	Perkara	Perincian		
		<b>RMKu C2</b> (Rumah MutiaraKu Jenis C2)	800 kps (dengan kemasan)	<b>880 kps</b> (dengan kemasan)
		<b>RMKu C3</b> (Rumah MutiaraKu Jenis C3)	850 kps (dengan kemasan)	<b>935 kps</b> (dengan kemasan)
4.	Peningkatan had siling pendapatan bagi permohonan Program Residensi Rakyat (PRR) (dahulunya dikenali sebagai Program Perumahan Rakyat - PPR).	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Had pendapatan isi rumah bulanan bagi permohonan PRR ditingkatkan kepada <b>RM1,700.00 sebulan.</b></li> </ul>		
5.	Penambahbaikan harga jualan RMKu C3 di kawasan Majlis Bandaraya Seberang Perai (MBSP).	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Harga jualan RMKu C3 di MBSP ditambah baik daripada RM200,000.00 seunit dengan keluasan 850 kaki persegi (dengan kemasan) kepada <b>RM250,000.00 seunit dengan kawalan saiz minima 850 kaki persegi (dengan kemasan).</b></li> </ul>		
6.	Pindaan Dasar Penggunaan Dan Pembelian Kuota RMKu A, B dan C.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Syarat permohonan penggunaan kuota adalah berdasarkan sempadan pentadbiran <b>Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) yang sama.</b></li> <li>• Syarat penggunaan kuota di daerah yang sama dalam Dasar Penggunaan Kuota Dan Pembelian Kuota Rumah Kos Rendah, Rumah Kos Sederhana</li> </ul>		

Bil.	Perkara	Perincian
		Rendah Dan Rumah Mampu Milik Tahun 2015 adalah <b><u>terbatal</u></b> .
7.	Mekanisme Pelaksanaan / Pemakaian Opsyen bagi Penyediaan dan Pematuhan RMKu A / RMKu B di bawah GP RMKu.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pemakaian opsyen bagi pematuhan atau penyediaan RMKu A dan RMKu B di kedua-dua PBT diselaraskan dan terpakai kepada projek yang telah memperoleh kelulusan Pelan Kebenaran Merancang (PKM) sebelum GP RMKu ini diluluskan.</li> <li>• Hendaklah dilaksanakan selaras dengan ketetapan nisbah plot di bawah garis panduan PBT yang berkaitan.</li> <li>• Sebarang pindaan kepada penyediaan/pematuhan RMKu A/RMKu B menggunakan opsyen adalah tertakluk kepada kelulusan pindaan PKM (bagi PKM yang diluluskan sebelum GP RMKu) di peringkat PBT.</li> </ul>
8.	Kategori <b>Rumah MutiaraKu Jenis D (RMKu D)</b> dikekalkan sebagai dasar berterusan untuk perumahan landai sahaja.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kategori RMKu D dengan harga <b>maksima RM400,000.00 seunit</b> dengan keluasan <b>minima 950 kaki persegi (kps)</b> ini dikekalkan sebagai satu dasar yang bersifat tetap dan berterusan untuk perumahan landai sahaja.</li> <li>• Perincian syarat bagi kategori RMKu D adalah seperti jadual di bawah:</li> </ul>

Bil.	Perkara	Perincian	
		Perkara	Perincian
		Jenis RMKu	: Rumah MutiaraKu Jenis D (RMKu D)
		Harga Jualan	: Maksima RM400,000.00/unit
		Keluasan lantai	: Minima 950 kaki persegi (kps)
		Syarat	: <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Terpakai</b> untuk perumahan <b>landai sahaja dengan Nisbah Plot tidak melebihi 1:2.8;</b></li> <li>• <b>Tidak dibenarkan</b> membuka kepada pasaran terbuka;</li> <li>• <b>Tidak dibenarkan</b> digunakan sebagai pematuhan;</li> <li>• <b>Tidak dibenarkan</b> untuk menaik taraf harga jualan yang ditetapkan kepada maksima RM400,000.00/unit sahaja; dan</li> <li>• <b>Had pendapatan isi rumah</b> bagi pemohonan RMKu D adalah RM15,000.00/bulan.</li> </ul>
		Butiran dan Spesifikasi	: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Seperti di <b>LAMPIRAN A</b></li> </ul>
9.	Tarikh Pemakaian	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tarikh kuatkuasa pemakaian GP RMKu ini adalah pada tarikh ianya disahkan di Jawatankuasa Perancang Negeri. (Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 5/2026 pada 25 Mei 2026)</li> </ul>	

**KETUA PEGAWAI EKSEKUTIF**  
**LEMBAGA PERUMAHAN NEGERI PULAU PINANG**  
**31 MEI 2026**

<b>Butiran dan Spesifikasi Setiap Unit Rumah MutiaraKu Jenis D (RMKu D)</b>	
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>
<p><i>a. Floor Finishes</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Living / Dining / Bedroom</i></li> <li>- <i>Kitchen</i></li> <li>- <i>Bathroom / Balcony / Wash Area</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Tiles (600 x 600 mm)</i></li> <li>- <i>Tiles (300 x 300 mm)</i></li> <li>- <i>Tiles (300 x 300 mm)</i></li> </ul>
<p><i>b. Wall Finishes</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Kitchen</i></li> <li>- <i>Bathroom</i></li> <li>- <i>Other Internal Area</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Wall tiles to be 1500mm height</i></li> <li>- <i>Wall tiles to ceiling height</i></li> <li>- <i>Plaster &amp; Paint</i></li> </ul>
<p><i>c. Sanitary Fittings</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Shower Head</i></li> <li>- <i>Hand Basin</i></li> <li>- <i>Water Closet</i></li> <li>- <i>Kitchen Sink</i></li> <li>- <i>Water Tap</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>3 nos.</i></li> <li>- <i>3 nos.</i></li> <li>- <i>3 nos.</i></li> <li>- <i>1 no.</i></li> <li>- <i>7 nos.</i></li> </ul>
<p><i>d. Electrical Installations</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Lighting Point</i></li> <li>- <i>13 Amp Point</i></li> <li>- <i>15 Amp Point</i></li> <li>- <i>Ceiling Fan Point</i></li> <li>- <i>Telephone/Broadband Point</i></li> <li>- <i>TV Point</i></li> <li>- <i>Air Conditioner Point</i></li> <li>- <i>Heater Point</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>12 nos.</i></li> <li>- <i>15 nos.</i></li> <li>- <i>3 nos.</i></li> <li>- <i>5 nos.</i></li> <li>- <i>1 no.</i></li> <li>- <i>1 no.</i></li> <li>- <i>5 nos.</i></li> <li>- <i>3 nos.</i></li> </ul>
<p><i>e. Door Grill</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Main Entrance</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>1 no.</i></li> </ul>

