

Kepesatan pusat data tidak jejas sektor perumahan negara

Oleh ZAKKINA WATI
AHMAD TARMIZI

zakkina.tarmizi@mediamulia.com.my

PETALING JAYA: Pertumbuhan pesat pembangunan pusat data di Malaysia dijangka terus merangsang pelaburan dan ekonomi digital negara, namun kesannya terhadap sektor perumahan lebih bersifat tidak langsung berbanding menjadi punca utama kekurangan tanah untuk pembangunan kediaman.

Pengasas Bersama dan Ketua Pegawai Eksekutif Kumpulan Juwai IQI, Kashif Ansari berkata, undang-undang perancangan di Malaysia telah menetapkan bahawa pusat data hanya boleh dibina di atas tanah yang dizonkan sebagai komersial atau perindustrian, sekali gus tidak bersaing secara langsung dengan projek perumahan.

Katanya, persaingan sebenar berlaku ke atas tanah pertanian yang masih belum ditukar syarat guna tanah, apabila pemaju pusat data sanggup menawarkan harga lebih tinggi berbanding pembeli industri lain.

"Walaupun setiap pusat data kelihatan besar, keluasan tanah yang digunakan sebenarnya sangat kecil berbanding keluasan keseluruhan negara.

"Sebanyak 143 projek pusat data yang diluluskan antara 2021 hingga pertengahan 2025 dianggarkan hanya menggunakan kira-kira 14,300 ekar atau



PEMBINAAN pusat data sama sekali tidak menimbulkan persaingan kepada sektor perumahan negara.
- GAMBAR HIASAN

sekitar 0.02 peratus daripada keluasan tanah Malaysia," katanya kepada *Utusan Malaysia*.

Beliau berkata, isu tersebut bukanlah masalah nasional, sebaliknya hanya memberi kesan di beberapa lokasi strategik yang menjadi tumpuan pelaburan, khususnya di Johor.

Dalam aspek harga tanah, Kashif berkata, permintaan tinggi daripada operator pusat data telah meningkatkan nilai tanah industri dan tanah pertanian

yang berpotensi ditukar guna.

Katanya, pemilik tanah kini mengetahui bahawa pembeli pusat data sanggup membayar sehingga RM140 bagi setiap kaki persegi, jauh lebih tinggi berbanding kebanyakan pengguna industri lain.

"Purata harga tanah industri di Johor meningkat kepada RM86 sekaki persegi tahun lalu berbanding RM79 sebelum ini, manakala transaksi melibatkan pusat data direkodkan pada har-

ga antara RM114 hingga RM160 sekaki persegi," katanya.

Bagaimanapun, Kashif berkata, peningkatan tersebut tidak bermaksud pemaju perumahan kehilangan tapak pembangunan kerana pusat data tidak dibenarkan dibina di atas tanah yang telah dizonkan untuk perumahan.

Mengulas mengenai rumah mampu milik, Kashif berkata, pembelian tanah oleh operator pusat data secara keseluruhannya tidak menjejaskan pema-

ngunan kediaman, malah dalam beberapa keadaan membantu pemaju memperoleh modal baharu.

"Contohnya syarikat Paragon Globe yang menjual 113 ekar tanah di Tanjung Kupang dan Plentong kepada operator pusat data pada nilai RM636 juta, sekali gus memperoleh dana untuk membiayai projek perumahan, pembangunan infrastruktur, pembelian tanah baharu dan pengurangan hutang.

"Malaysia juga tidak berdepan kekurangan tanah kerana masih terdapat lebih 32,000 unit rumah siap dibina yang belum terjual," katanya.

Menurut beliau, antara cabaran lebih besar ialah peningkatan kos pembinaan apabila ledakan pelaburan dalam sektor pusat data, kilang dan logistik meningkatkan permintaan terhadap tenaga mahir seperti jurutera mekanikal, elektrik dan sistem perpaipan (MEP).

"Keadaan itu dijangka menyebabkan kos buruh meningkat, sekali gus memberi tekanan kepada kos pembangunan projek perumahan pada masa depan," katanya.

Menyentuh pengalaman antarabangsa, Kashif berkata, Ireland pernah menyaksikan pembangunan perumahan terganggu bukan akibat kekurangan tanah, tetapi kerana bekalan elektrik di beberapa kawasan telah digunakan terlebih dahulu oleh pusat data.