Tanah pusat data di Johor catat premium setinggi 86 peratus

Urus niaga rekod harga antara RM130 hingga RM160 sekaki persegi

Oleh Hazwan Faisal Mohamad
hazwanfaisal@bh.com.my

Ledakan pusat data terus mengubah landskap hartanah perindustrian negara apabila tapak strategik di Johor mencatat premium harga sehingga 86 peratus berbanding tanah industri konvensional.

Menurut BIMB Securities Research, transaksi tanah pusat data yang dimuktamadkan di Johor pada separuh pertama 2026 merekodkan harga antara RM130 hingga RM160 sekaki persegi, berbanding anggaran purata RM86 sekaki persegi bagi tanah perindustrian negeri itu pada 2025.

Firma penyelidikan itu berkata, perkembangan berkenaan menunjukkan permintaan terhadap tanah pusat data kekal kukuh, tetapi premium harga kini lebih bergantung kepada tahap kesiapsiagaan infrastruktur berbanding faktor kekurangan tanah semata-mata.

"Pengendali pusat data semakin mengutamakan lokasi yang mempunyai akses segera kepada pencawang, bekalan elektrik yang boleh dipercayai, infrastruktur air dan sambungan gentian.

"Justeru, tidak semua tanah perindustrian boleh dijangka mencapai penilaian yang setara," katanya dalam laporan tematik bertajuk 'The New Bottleneck: Power, Water and Connectivity in Malaysia's AI Era'.

BIMB Securities berkata, aktiviti transaksi tanah berkaitan pusat data melonjak kukuh dalam 1H2026 apabila Knight Frank Malaysia merekodkan kira-kira 229.86 hektar (568) ekar tanah bernilai RM2.45 bilion bertukar tangan.

Ia meningkat ketara berbanding hanya 37.23 hektar (92 ekar) bernilai RM464 juta pada separuh kedua 2025 (2H2025), manakala transaksi berkaitan pusat data menyumbang kira-kira 37 peratus daripada keseluruhan RM6.55 bilion nilai pengambilalihan tanah yang dijejaki dalam tempoh berkenaan.

Bagaimanapun, BIMB Securities mengingatkan lonjakan lima hingga enam kali ganda dalam aktiviti transaksi itu tidak semestinya boleh dianggap sebagai kadar pertumbuhan yang mampan kerana ia turut dipengaruhi asas perbandingan 2H2025 yang rendah.

Pada masa sama, proses kelulusan semakin ketat apabila pihak berkuasa memberi perhatian lebih besar terhadap ketersediaan tenaga elektrik, kemampanan bekalan air dan sumbangan ekonomi tempatan.

Antara transaksi utama di Johor ialah penjualan 49.59 ekar tanah QUANTUM Edge di Kulai oleh EcoWorld kepada KNBDC Malaysia Five pada RM280.80 juta atau RM130 sekaki persegi.

Paragon Globe pula menjual 65.28 ekar di Gerbang Nusajaya kepada DayOne pada RM398.11 juta atau RM140 sekaki persegi, manakala transaksi membabitkan 49.72 ekar tanah Crescendo di Bandar Cemerlang kepada Digital Edge bernilai RM346.53 juta atau RM160 sekaki persegi.

Menurut BIMB Securities, Johor kini menyumbang sebahagian besar kapasiti pusat data Malaysia yang diumumkan dan sedang dibangunkan, sekali gus mengukuhkan kedudukannya sebagai hab infrastruktur digital utama negara.

Punyai kelebihan

Selain berdekatan Singapura, negeri itu mempunyai kelebihan daripada ketersediaan kawasan tanah berskala besar, kos pembangunan lebih rendah serta tahap kesiapsiagaan infrastruktur yang semakin baik.

Namun, apabila kemudahan hiperskala menjadi semakin besar dan memerlukan tenaga lebih tinggi, keupayaan mendapatkan serta mengaktifkan bekalan elektrik kini menjadi faktor lebih penting dalam menentukan tempoh pembangunan berbanding pemilikan tanah semata-mata.



BIMB Securities berkata, kesan lonjakan pusat data terhadap pasaran hartanah juga semakin tertumpu mengikut koridor tertentu, terutama Iskandar Puteri, Kulai, Ulu Tiram, Banting dan Kapar.

Pemaju yang memiliki bank tanah lama dan berskala besar di kawasan berkenaan berpotensi mendapat manfaat menerusi nilai pelupusan lebih tinggi serta peningkatan nilai asas tanah.

Namun, peningkatan permintaan juga boleh menaikkan kos penggantian tanah kepada pemaju perindustrian, logistik dan perbandaran yang turut mencari tapak besar dengan infrastruktur tersedia di koridor sama.

Di **Selangor**, kesan premium pusat data dilihat kurang ketara apabila transaksi di Kapar dan Banting masing-masing mencatatkan kira-kira RM101 dan RM125 sekaki persegi, secara umumnya sejajar dengan harga tanah perindustrian di beberapa subpasaran utama Lembah Klang.

Sebagai perbandingan; penanda aras JLL menunjukkan harga tanah perindustrian sekitar RM102 sekaki persegi di Pelabuhan Klang, RM139 di Bukit Raja dan RM248 di Shah Alam, menunjukkan belum wujud premium pusat data secara menyeluruh di semua lokasi.

BIMB Securities berkata, fasa seterusnya pasaran hartanah pusat data akan lebih tertumpu kepada keupayaan pemaju menukar pemilikan tanah kepada pendapatan, berbanding sekadar mengumpul bank tanah.

Justeru, faktor seperti kapasiti tenaga yang sudah diperoleh, sambungan grid, perjanjian mengikat dengan pihak berkepentingan, kesiapsiagaan utiliti serta laluan jelas kepada pengiktirafan pendapatan dijangka semakin menentukan nilai sesuatu tapak.

Firma penyelidikan itu berkata, bank tanah di lokasi strategik masih mempunyai potensi daripada pembangunan pusat data pada masa depan, namun nilainya bergantung kepada keupayaan mendapatkan peruntukan tenaga, rakan niaga yang kukuh serta struktur transaksi yang berdaya maju.

"Fasa seterusnya industri tidak lagi ditentukan oleh pengumpulan keluasan tanah, sebaliknya keupayaan menukar pemilikan tanah kepada aliran tunai berulang dan pertumbuhan pendapatan yang mampan," katanya.

Tip

Petunjuk kawasan hartanah sedang berkembang

- Infrastruktur baharu mula dibina. Pembinaan lebuh raya, stesen pengangkutan awam dan jalan penghubung baharu boleh meningkatkan aksesibiliti serta mengubah corak permintaan hartanah di sesuatu kawasan.
- Banyak projek komersial muncul. Kemasukan pasar raya, pusat beli-belah, hospital atau ruang komersial menunjukkan pertambahan aktiviti ekonomi dan keperluan perkhidmatan daripada komuniti setempat.
- Pemaju besar mula masuk. Kehadiran beberapa pemaju dalam satu kawasan boleh menjadi petunjuk pembangunan semakin aktif, tetapi pembeli tetap perlu menilai risiko lebihan bekalan.