

Johor Selatan, Pesaing atau Peluang Terdekat bagi KEKI

Keberadaan Johor Selatan sebagai salah satu pusat pengembangan ekonomi di Malaysia menjadi salah satu kawasan yang harus diperhitungkan dalam pengembangan Kawasan Ekonomi Khusus Indonesia (KEKI), khususnya Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas (KPBPB) Batam-Bintan-Karimun. Dari sisi pengembangan kawasan, Johor Selatan dalam keterkaitan regional antara Malaysia, Indonesia, dan Singapura dapat dipertimbangkan **sebagai peluang** dalam pengembangan ekonomi, sebagaimana telah diwujudkan dalam konsep pengembangan IMS – GT (Indonesia, Malaysia, Singapura - *Growth Triangle*). Namun dari sisi persaingan pasar global, Johor Selatan melalui perencanaan yang komprehensif dari aspek fisik, ekonomi, dan sosial, dapat menjadi salah satu **pesaing terdekat** bagi Indonesia khususnya bagi KPBPB Batam-Bintan-Karimun.

Johor Selatan yang terletak di Negara Bagian Johor dengan Ibukota Johor Bahru, seperti halnya Singapura dan Batam-Bintan-Karimun memiliki posisi strategis karena berada pada lalu lintas pelayaran internasional yang sibuk. Posisi ini telah menjadikan wilayah ini menjadi wilayah perkotaan kedua terpenting secara ekonomi di Malaysia setelah Kuala Lumpur, akibat dari pertumbuhan sektor industri elektronik, logistik, makanan dan pertanian, pariwisata, serta industri minyak dan petrokimia. Selain itu, kedekatan wilayah ini dengan hubungan internasional dan pasar Singapura, Indonesia, Cina dan India, makin memperkuat posisi Johor Selatan. Rencana pengembangan Johor Selatan – *South Johor Economic Region (SJER)*, sebagai *Southern Belt Economic Zone (SBEZ)* ini dituangkan dalam *Comprehensive Development Plan (CDP)* yang disusun dari tahun 2005 sampai tahun 2006 oleh Khazanah. CDP terdiri dari rencana fisik/spasial, sosial ekonomi, komersialisasi, dan regulasi. Dalam rangka pembelajaran untuk meningkatkan daya saing KEKI secara umum serta KPBPB Batam-Bintan-Karimun secara khusus, maka ada baiknya kita melihat strategi dan kebijakan pengembangan serta insentif yang ditawarkan untuk menarik minat para investor di Johor Selatan ini.

Kedudukan SJER dalam Rencana Pembangunan Malaysia

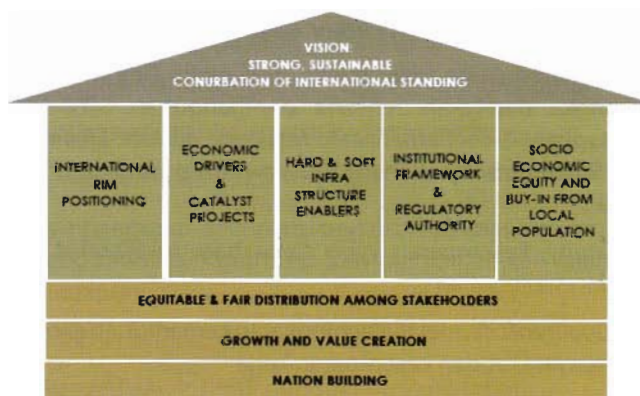
Johor Bahru, sebagai bagian dari kawasan SJER dalam hirarki pusat-pusat kota yang ditetapkan pada *National Physical Plan Malaysia 2005-2020*, ditempatkan pada posisi kedua setelah Kuala Lumpur bersama-sama dengan Penang dan Kuantan sebagai pusat utama investasi internasional dan lokal. Pada *Ninth Malaysia Plan 2006-2010*, SJER ditempatkan sebagai pusat pengembangan Semenanjung Malaysia dan salah satu kawasan yang menjadi katalis utama pertumbuhan dan memiliki dampak pembangunan yang tinggi. Pada *Draft Johor State Structure Plan 2006-2020*, SJER ditetapkan

sebagai zona perdagangan internasional, serta pusat bisnis dan jasa.

Visi dan Tujuan Pembangunan

Visi SJER adalah: *“A Strong, Sustainable Conurbation of International Standing”*

Untuk mencapai visi tersebut, terdapat 5 pilar strategis yang didasari oleh 3 prinsip pembangunan SJER. Sasaran yang ingin dicapai adalah pertumbuhan pendapatan nasional sebesar 8 % per tahun, PDB sebesar \$US 93,3 milyar, pertumbuhan pendapatan perkapita sebesar 3,8 %, pendapatan perkapita sebesar \$US 31.100, dan tambahan 817.500 lapangan kerja. Selain itu, diharapkan SJER akan memberikan manfaat dalam hal peningkatan kualitas hidup, perlindungan lingkungan, pembelajaran dan pengetahuan, ikatan sosial, serta pendapatan dan distribusi pendapatan yang lebih baik.



Kondisi Umum SJER

SJER yang terletak di selatan Johor memiliki luas 221.634,1 hektar, terdiri atas seluruh distrik Johor Bahru, Mukim Jeram Batu, Mukim Sungai Karang, Mukim Serkat dan Pulau Kukup di Mukim Ayer Masin, dan Pontian. Tingkat urbanisasi di Johor Baru mencapai 69,1 %, lebih tinggi dari rata-rata tingkat urbanisasi nasional sebesar 65,4%. 70% dari industri manufaktur di Wilayah Johor terletak pada SJER ini, dengan pusat utama kegiatan ekonomi terletak di Kota Johor Bahru, Pasir Gudang, Tanjung Langsat, dan Senai-Kulai, dengan kegiatan utama jasa dan industri manufaktur.

Pada tahun 2005, wilayah terbangun SJER saat itu baru mencapai 15,35% dari total kawasan, di mana permukiman sebesar 4,74%, fasilitas umum 1,77%, industri 1,97%, dan komersial sebesar 0,59%. Adapun kawasan non terbangun sebesar 84,65%, sebagian besar lahannya (58,2%) merupakan lahan pertanian. Isu utama pembangunan SJER

adalah keseimbangan pertumbuhan dan pembangunan dengan tetap melindungi alam dan lingkungan terutama pada kawasan-kawasan resapan air.



Strategi Pembangunan Fisik/spasial SJER

1. Memastikan pembangunan yang seimbang di SJER melalui penegasan distribusi dan peningkatan efisiensi yang fokus pada pembangunan di pusat dan koridor. Pembangunan infrastruktur pada Koridor Nusajaya-Johor Bahru-Pasir Gudang, yaitu koridor perumahan di Pelabuhan Tanjung Pelepas dan Pasir Gudang, pembangunan pusat pemerintahan Nusajaya, pembangunan pusat komersial dan ritel Johor Bahru, pembangunan jaringan ke Singapura, dan peningkatan Airport Senai sebagai bagian dari hub logistik di wilayah selatan.

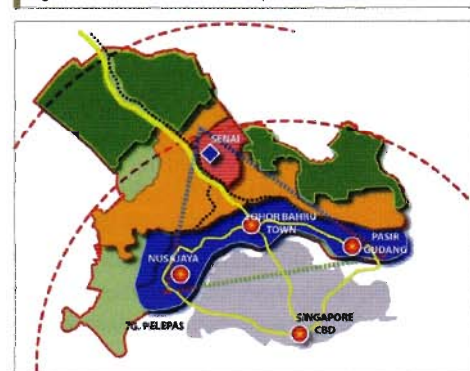
Prinsip-Prinsip Utama Perancangan Pembangunan Fisik

Guna mendukung pencapaian visi, maka *Grand Scenario* kerangka dan arah rencana pembangunan SJER yang ditetapkan oleh Pemerintah Malaysia adalah **Liveability** dan **Sustainability**, dimana prinsip-prinsip yang digunakan yaitu :

- *Equity*, kesempatan yang sama bagi masyarakat lokal dan stakeholder
- *Quality of Life*, melalui peningkatan kemampuan ekonomi masyarakat dan kesempatan kerja
- *Safety and Comfort*, dimana penekanan kualitas lingkungan terbangun yang dapat meningkatkan standar hidup.
- *Protect and Manage Natural Environment*, melalui pengelolaan lingkungan alam dan perlindungan sumber daya alam sebagai dasar bagi standar hidup yang tinggi.
- *Culture and Diversity*, dibangun melalui lingkungan budaya yang kuat, beragam seni, dan budaya masyarakat.
- *Partnership*, melalui kolaborasi dan kerjasama antar pemerintah lokal, organisasi non pemerintah, sektor swasta, dan masyarakat.

Berdasarkan prinsip-prinsip tersebut, serta visi SJER untuk menyiapkan standar hidup yang tinggi bagi masyarakatnya, CDP menyeimbangkan tiga elemen yaitu pertumbuhan ekonomi, kualitas lingkungan, serta pembangunan sosial dan masyarakat, untuk mencapai SJER sebagai pusat pertumbuhan kelas dunia.

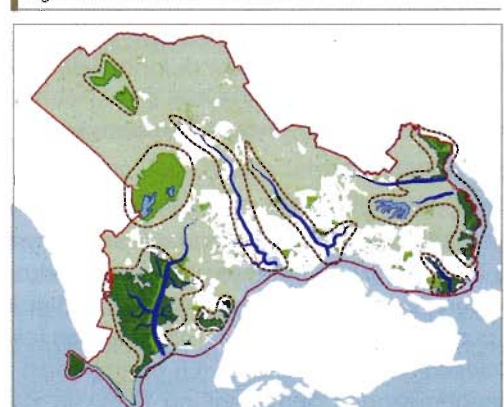
Figure 3.6: PDS 1 – Balanced Development within SJER



Source: SJER CDP 2025

2. *Perlindungan dan pelestarian alam, sumber daya historis dan ruang terbuka untuk meningkatkan kualitas hidup.* Pembangunan jaringan atau sistem ruang terbuka untuk melindungi habitat dan keberagaman biologi atas hutan, mangrove, hewan, dan kawasan resapan air.

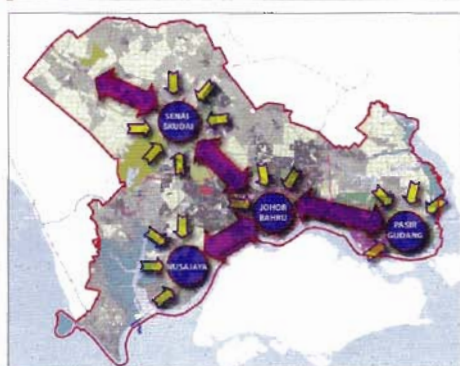
Figure 3.7: PDS 2 – Protect and Conserve



Source: SJER CDP 2025

3. Fokus pembangunan pada areayang telah berkembang dan pembangunan infrastruktur. Pembangunan infrastruktur : jalan, drainase, energi, dan air, serta pembangunan infrastruktur katalis seperti jalan bebas hambatan.

Figure 3.8: PDS 3 – Focus on Existing Urban Areas

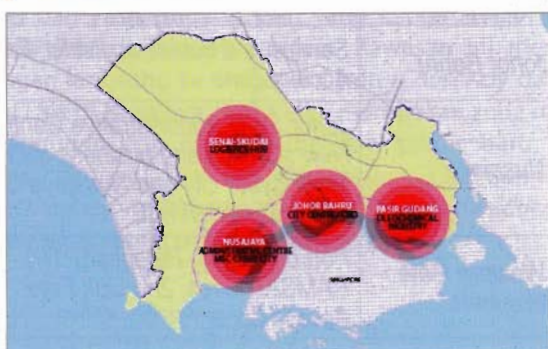


Source: SJER CDP 2025

4. Promosi pembangunan dan pembangunan kembali kawasan permukiman yang telah ada.
5. Peningkatan keterkaitan aksesibilitas regional – Barat-Timur melalui penyediaan transportasi publik alternatif. Keterkaitan regional antara Kuala Lumpur, Johor Bahru, dan Singapura untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi melalui alternatif moda transportasi seperti jalur kereta dan jalan.
6. Promosi key economic initiatives yang akan menjadi focal points pertumbuhan wilayah.

Selain mendorong aktivitas ekonomi yang telah ada, pembangunan ekonomi difokuskan pada pembangunan ekonomi baru untuk menciptakan lompatan kuantum dengan pembangunan industri kreatif di Multimedia Super Corridor (MSC) Cyber City, serta simpul pendidikan, kesehatan, dan pusat pemerintahan di Nusajaya.

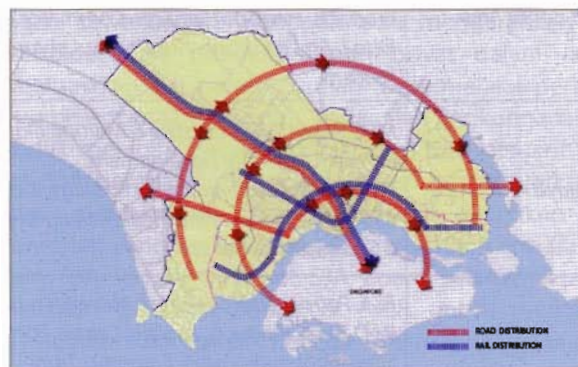
Figure 3.10: PDS 6 – Key Economic Initiatives as Focal Points for Growth



Source: SJER CDP 2025

7. Perencanaan dan Pembangunan SJER sebagai satu pusat global terintegrasi antara Johor, Singapura dan Indonesia. Penguatan keterkaitan SJER dengan Singapura dan Indonesia terutama Batam dan Bintan.
8. Pengelolaan Pertumbuhan Regional terutama di kawasan pinggiran SJER. Perlindungan atas : kawasan pertanian yang dipromosikan, produk utama kawasan, dan kawasan dengan nilai lingkungan yang berharga melalui peningkatan aksesibilitas orang dan barang.

Figure 3.9: PDS 5 – Enhance Regional and Local Access



Source: SJER CDP 2025

9. Perencanaan infrastruktur dan utilitas yang inovatif dan berkelanjutan. Pada bidang energi dan sumber daya, penerapan pengelolaan persampahan, *reduce, reuse* dan *recycle*, alternatif energi, integrasi pengelolaan air.
10. Promosi perencanaan komunitas untuk menghasilkan lingkungan yang berkualitas. Melalui konsep perancangan lingkungan, kualitas bangunan dan material yang mengarah pada keamanan dan keselamatan, integrasi sosial dan pembangunan komunitas.

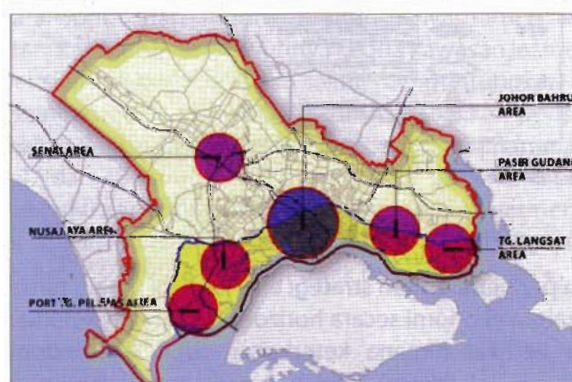
SJER Strategic Economic Thrusts (SET)

Strategic Economic Thrusts SJER meliputi :

- Penguatan penggerak ekonomi utama yang telah ada dan diversifikasi
- Penguatan industri pendukung dan pondasi dasar
- Optimasi distribusi spasial kegiatan ekonomi
- Penguatan keterkaitan internasional
- Pembangunan kekuatan yang telah ada dari sumberdaya yang memiliki kontribusi dan memanfaatkan kekuatan Singapura
- Adopsi pendekatan *cluster*
- Penyediaan insentif pendukung yang tepat.

Strategi tersebut selanjutnya dijabarkan dalam Distribusi Kegiatan Ekonomi dalam wujud cluster-cluster industri di setiap kawasan berikut:

Figure 3.12: Economics Spatial Distribution by Major Growth Centres



Source: SJER CDP 2025

Area	Kegiatan Ekonomi
Johor Bahru Area	Plastic, Electrical & Electronic (E&E), Food Products, Financial Services, Commerce & Retail, Arts & Culture, Hospitality, Urban tourism
Nusajaya Area	MSC-Based, R&D, Creative & Multimedia, Industry, Software Development, Engineering & Emerging Technology, Bio-technology, Medicine & Health, Multimedia & Technical Education
Port of Tanjung Pelepas Area	E&E, Petrochemical, Hi-tech Manufacturing, R&D, Food Products, Logistic Centre, Port Services, Warehousing, Entrepot Trade, Regional HQs, Regional Procurement Centres
Senai Area	E&E, Food Products (High Value), Agro-Products, Other Industries Engineering Warehousing, Logistic, Airport Services
Pasir Gudang Area	E&E, Chemicals, Oleo Chemical, Food, Engineering, Other Industries, Port & Logistics, Warehousing
Tanjung Langsat Area	Petrochemical, Other Chemical, Oleo Chemical, Bio-Diesel, R&D, Engineering

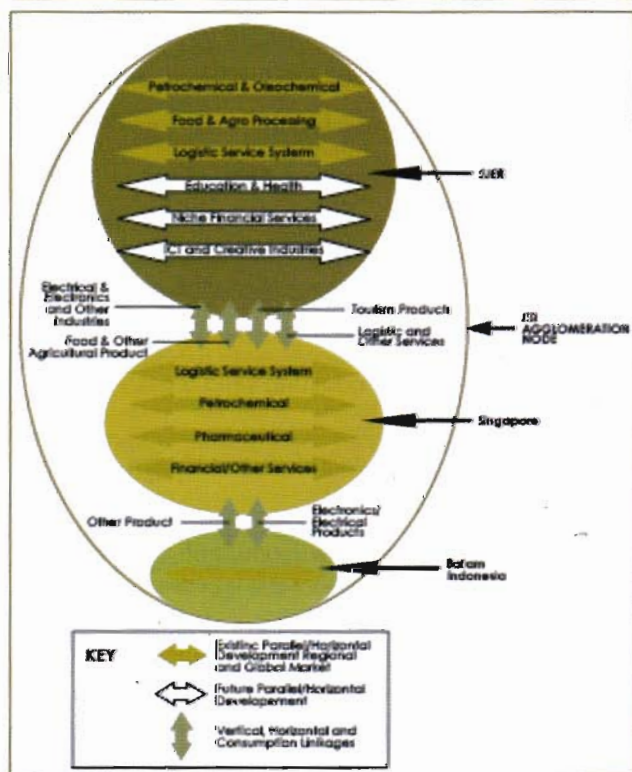
Konsep Rencana Pembangunan Fisik

Konsep ini menjabarkan sepuluh strategi pembangunan fisik yang menyeimbangkan konservasi dan perlindungan lingkungan dengan kebutuhan dan pembangunan sosial.



Selanjutnya konsep ini dijabarkan dalam *Proposal Map* dari CDP yang merupakan rencana pengelolaan guna lahan, yang menunjukkan tipe pembangunan yang diperbolehkan dalam lokasi tertentu dan juga "Development Permit Areas". Selain itu, ditetapkan intensitas pembangunan seperti kepadatan bangunan, dan insentif untuk kenaikan kepadatan bangunan.

Figure 4.16: Horizontal and Vertical Linkages within the Johor-Singapore-Indonesia (JSI) Agglomeration Node [Present and Future]



Source: SJER CDP 2025

Dalam pengembangan strategi ekonomi ini, selain terdapat keterkaitan ekonomi secara horizontal, terdapat keterkaitan secara vertikal dimana keterkaitan SJER dan Indonesia (dalam hal ini Batam) adalah keterkaitan dalam produk elektronik dan elektrik.

SJER Flagship Zone

Flagship Zone adalah kawasan kunci (Focal Point) dan juga sebagai Kawasan Primer yang dipromosikan dalam pembangunan SJER, di mana dilakukan penguatan atas cluster ekonomi yang telah ada sejalan dengan diversifikasi dan pembangunan faktor-faktor pertumbuhan yang ditargetkan. Adapun Kawasan Sekunder yang dipromosikan adalah Aviation logistic hub and airport di Senai, dan University Teknologi Malaysia (UTM) di Skudai.

Flagship Zone	Key Function & Activities
A – Johor Bahru	Service and business district, Free Access Zone
B - Nusajaya	Johor State Administrative Centre, New financial and business district, MSC Cyber city and Nusajaya Cyber park, Education hub
C – Western Gate Development	Port of Tanjung Pelepas (PTP), RAMSAR Sites, 2nd Link Free Access Zone
D – Eastern Gate Development	Pasir Gudang Port and industrial zone, Tanjung Langsat Technopolis, Kim-Kim Regional Park
E – Senai – Skudai	Senai International Airport, Integrated logistic hub, Skudai Knowledge Centre, Senai Multimodal Terminal Hub

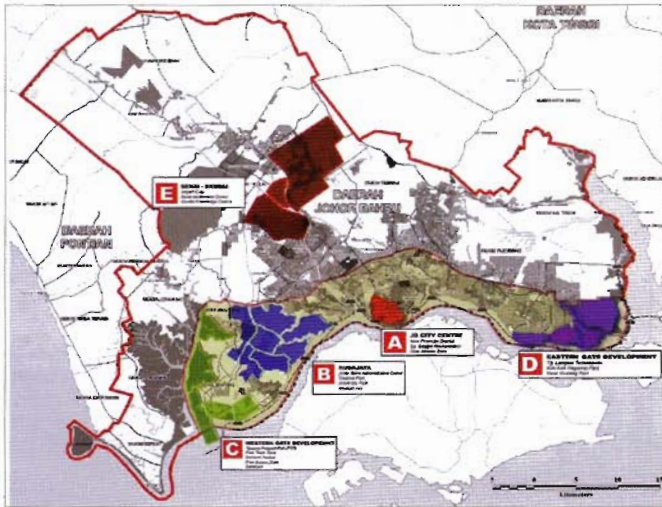
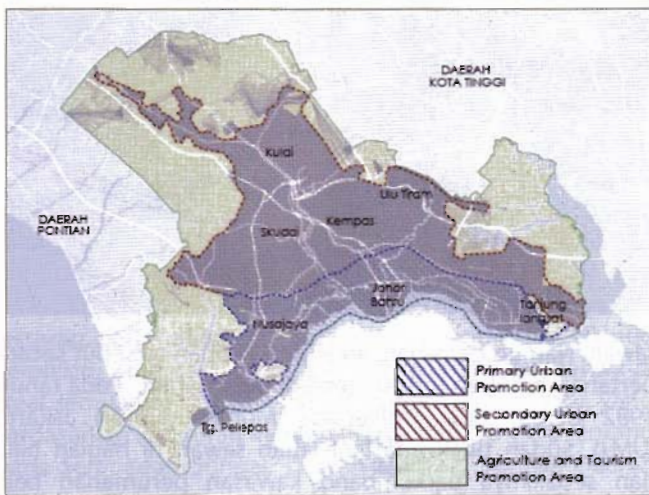


Figure 9.5: Urban Promotion Area Map



Source: SJER CDP 2025

Special Economic Corridor SJER

Koridor Nusajaya-Johor Bahru-Pasir Gudang, didukung dengan pembangunan dua pelabuhan utama yaitu Tanjung Pelepas dan Pasir Gudang, dan yang ketiga adalah *Oleo-Chemical Port* di Tanjung Langsat. Kawasan ini memiliki hubungan langsung ke Singapura yaitu *Causeway* dan *the Second Link* di Nusajaya. Koridor ini merupakan zona utama pembangunan dan investasi dengan sektor baru yang diinisiasi dengan kegiatan *Information, Communication and Technology, multimedia and research, health, education, financial services and creative industry*.

Figure 3.15: The Special Economic Corridor



Source: SJER CDP 2025

Manajemen dan Organisasi dalam SJER

Pengelolaan SJER dilakukan *South Johor Authority* (SJA) dengan kewenangan mengatur dan mengarahkan para stakeholder baik publik maupun privat dalam rangka merealisasikan visi pembangunan SJER, melalui perannya dalam perencanaan ekonomi, sosial, dan lingkungan. Peran ini tidak melebihi peran otoritas lokal dan pemerintahan lokal. SJA berada di dalam kekuasaan pemerintah Johor. Dalam menjalankan fungsinya, SJER diarahkan oleh Kementerian yang bertanggung jawab untuk mengarahkan. Dalam SJA sendiri terdapat SJA Board sebagai lembaga perwakilan berbagai badan di SJER untuk mengawasi dan memberikan arahan kepada SJA *management* untuk melakukan pengelolaan keseharian di SJER. Terdapat pula *Approval and Implementation Comitee* sebagai *one stop approval facilitation and coordination*.

Insentif Bagi Investor di SJER

Guna menarik investasi pada kawasan ini, ditetapkan mekanisme insentif fiskal berupa pembebasan atau pengurangan pajak kepada perusahaan yang dapat memenuhi alternatif-alternatif ketentuan bahwa perusahaan tersebut : a) terletak di kawasan yang dipromosikan, dan atau b) menghasilkan produk yang yang dipromosikan, dan atau c) menghasilkan produk nasional atau strategis, dan atau d) menghasilkan produk yang terkait dengan produk industri lain, dan atau e) pioner pada produk atau terletak pada kawasan yang dipromosikan, dan atau f) memproduksi barang antara untuk pasar internasional dengan standar tertentu, g) melakukan penelitian dan pengembangan atas produk yang dipromosikan, h) melakukan ekspansi investasi pada produk berbahan baku lokal, i) dimiliki oleh perusahaan lokal yang bekerja sama dengan perusahaan asing. Insentif-insentif tersebut diberikan kepada perusahaan yang bergerak pada sektor manufaktur, pariwisata, pendidikan, prasarana, logistik, *high-tech* dan multimedia, jasa, pendaurulangan limbah, dan leasing.

Penutup

Berdasarkan perencanaan SJER yang direncanakan secara komprehensif ini serta *starting point* pembangunan yang lebih awal, maka kawasan Johor Selatan merupakan pesaing terdekat bagi pengembangan KEKI, terutama KPBPB Batam, Bintan, dan Karimun dalam hal menarik investasi dan persaingan pangsa pasar produk nantinya. Namun, dengan keberadaan geografis yang berdekatan, dan potensi sumberdaya yang dimiliki Indonesiaserta kerangkakerjasama IMS-GT, dan melalui kerja sama pengembangan ekonomi antara Johor dan Indonesia (khususnya KPBPB Batam-Bintan-Karimun), sesungguhnya kedua kawasan ini memiliki potensi untuk bersinergi dan saling menguntungkan dalam persaingan pasar global. Oleh karena kebijakan penetapan kawasan Batam-Bintan-Karimun sebagai KPBPB (melalui PP 46, 47 dan 48 tahun 2007) masih relatif baru maka seluruh pemangku kepentingan harus mempunyai komitmen yang kuat dalam mengejar ketertinggalan pembangunannya agar potensi sinergi tersebut tidak terbuang sia-sia ■