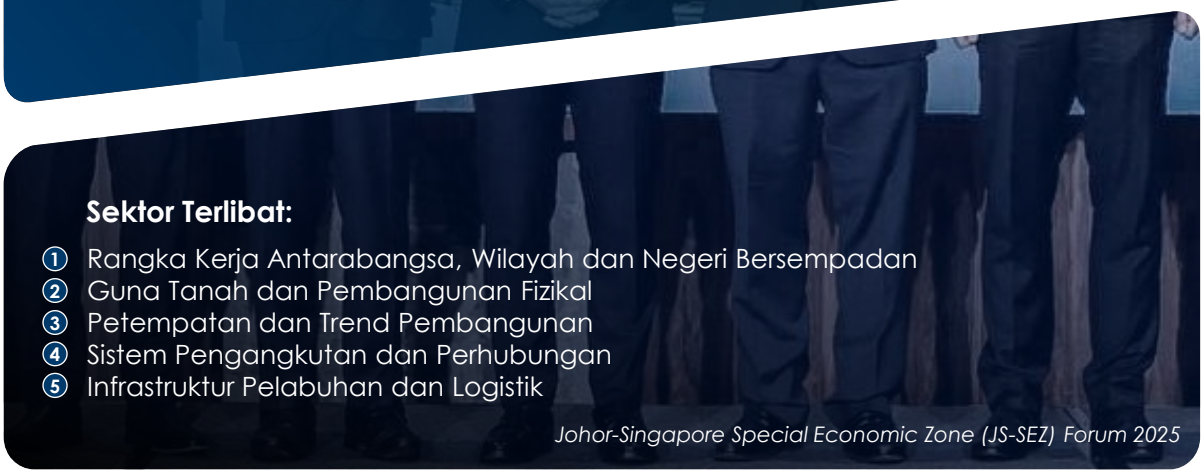
TERAS 2
KEDUDUKAN JOHOR
Pengukuhan Keterhubungan Negeri, Wilayah, Negara Dan Serantau

Teras 2

Pengukuhan Keterhubungan Negeri, Wilayah, Negara Dan Serantau

Fokus utama teras ini memberikan penekanan kepada pengukuhan jaringan kerjasama, perhubungan, mobiliti dan integrasi wilayah secara menyeluruh. Langkah ini bertujuan meningkatkan aksesibiliti, hubungan ekonomi serta keterhubungan Johor di peringkat nasional dan serantau.



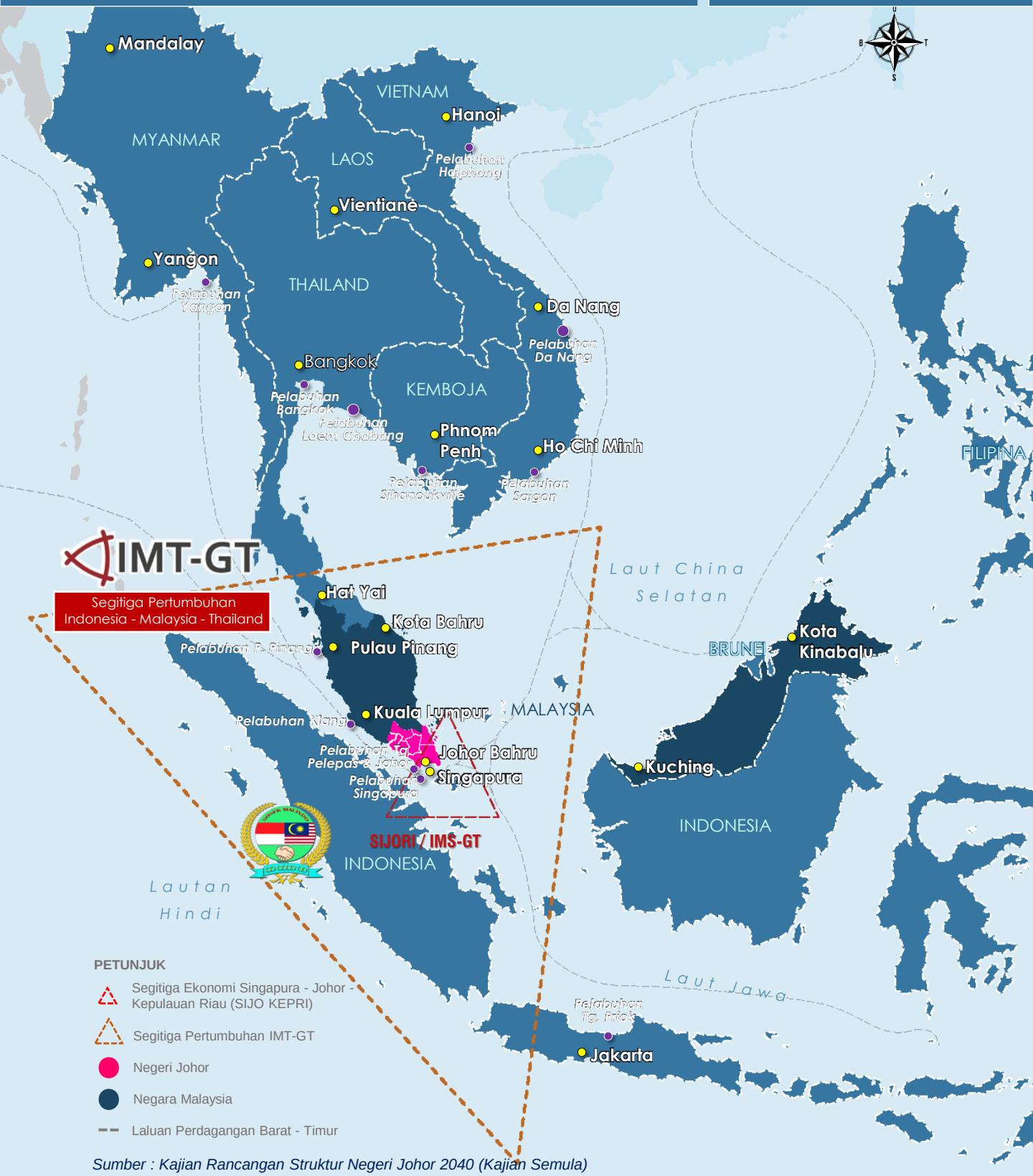
Sektor Terlibat:

1. Rangka Kerja Antarabangsa, Wilayah dan Negeri Bersempadan
2. Guna Tanah dan Pembangunan Fizikal
3. Petempatan dan Trend Pembangunan
4. Sistem Pengangkutan dan Perhubungan
5. Infrastruktur Pelabuhan dan Logistik

Johor-Singapore Special Economic Zone (JS-SEZ) Forum 2025

HALAMAN INI SENGAJA DI KOSONGKAN

2.4 RANGKA KERJA ANTARABANGSA, WILAYAH DAN NEGERI BERSEMPADAN JOHOR



Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)

Landskap Pembangunan Johor Dalam Konteks Global/Serantau, Nasional dan Negeri

Kedudukan geografi **Johor** yang strategik sebagai negeri penghubung antara Malaysia dengan rangkaian ekonomi serantau dan global memainkan peranan dalam memperkukuh keterhubungan antarabangsa yang dapat menyokong pertumbuhan ekonomi negeri dan meningkatkan daya saing Johor di peringkat global.

A. Johor Dalam Konteks Global/Serantau

1. Pertumbuhan Segitiga Indonesia – Malaysia – Thailand (IMT-GT)

*Membina sebuah subwilayah yang bersepadu dari segi **ekonomi, inovatif, inklusif** dan **mampan**.*

IMT-GT merupakan satu persefahaman yang dibentuk antara negara berjiran dalam konteks untuk menjaga kepentingan bersama berdasarkan prinsip kebergantungan dan integrasi yang memberi manfaat bersama dari segi keselamatan dan juga kepentingan ekonomi.

Rajah 2.34: Pelan Pertumbuhan Segitiga Indonesia – Malaysia – Thailand (IMT-GT)

Sumber : IMT-GT 2nd Implementation Blueprint 2022-2026

JOHOR membezakan tawarannya dalam IMT-GT melalui peranan sebagai terminal logistik selatan dengan kelebihan infrastruktur pelabuhan bertaraf antarabangsa di mana Pelabuhan Tanjung Pelepas (PTP) berfungsi sebagai hab pemindahan kapal utama di laluan strategik Selat Melaka serta disokong sambungan rel nasional yang menghubungkan Malaysia, Singapura dan selatan Thailand. Kekuatan ini diperkukuh oleh Pelabuhan Johor di Pasir Gudang sebagai pusat perdagangan komoditi dan industri bernilai tinggi. Berbanding wilayah IMT-GT lain, Johor menawarkan kelebihan daya saing yang lebih kukuh dalam aspek logistik serantau, pelaburan strategik dan pembangunan industri bernilai tinggi.



Petunjuk:

Koridor 1 :	*Koridor Ekonomi Selatan Thailand-Utara Malaysia-Utara Sumatera;*
Koridor 2 :	*Koridor Laut Andaman-Selat Melaka;*
Koridor 3 :	*Koridor Ekonomi Tran-Sumatera;*
Koridor 4 :	***Koridor Ekonomi Tengah Sumatera-Selatan Malaysia;***
Koridor 5 :	*Koridor Ekonomi Selatan Thailand-Utara Sumatera-Barat Laut Malaysia;*
Koridor 6 :	***Koridor Ekonomi Tenggara Thailand-Timur Malaysia-Selatan Sumatera.***

***Nota:** Penglibatan **Negeri Johor** di dalam Koridor 4 dan Koridor 6*

PERANAN JOHOR DALAM IMT-GT

Nilai Strategik Johor dalam Menarik Pelaburan dan Pembangunan di dalam Konteks IMT-GT

1 KORIDOR EKONOMI 4: EC4 (KORIDOR EKONOMI SEDIA ADA)



- Johor berfungsi sebagai **terminal logistik selatan**
- Sebagai kawasan pertumbuhan utama jaringan **logistik, perdagangan** dan **perindustrian** bernilai tinggi
- **Pelabuhan Tanjung Pelepas (PTP):** Mempunyai landasan kereta api yang bersambung terus dengan rangkaian kereta api nasional, sekali gus menghubungkannya dengan Singapura dan selatan Thailand.
- **Pelabuhan Johor (Pasir Gudang):** Sebagai terminal minyak sawit terbesar di dunia, pusat pengeluaran logam, baja dan simen.

2 KORIDOR EKONOMI 6: EC6 (KORIDOR EKONOMI BAHARU)



- Pertumbuhan ekonomi berteraskan **kelestarian**
- Pembangunan **teknologi hijau** dan digital
- **Infrastruktur moden** dan berdaya tanah
- **Kesejahteraan** rakyat dan komuniti **inklusif**

Berpotensi sebagai **nod logistik, hab pelaburan, pertumbuhan ekonomi pintar, pelancongan rentas sempadan** serta **menyokong pertumbuhan industri berteknologi tinggi** seperti sektor pertanian moden dan eko-pelancongan.

2. Segitiga Ekonomi Singapura – Johor – Kepulauan Riau (SIJO KEPRI)

*Mengoptimumkan sinergi antara wilayah-wilayah terlibat bagi merangsang pertumbuhan ekonomi melalui **perdagangan, pelaburan** dan **pelancongan.***

SIJO KEPRI merupakan sebuah kerjasama ekonomi serantau yang melibatkan tiga (3) negara ASEAN terdiri daripada Singapura, Malaysia, dan Indonesia. Kerjasama ini sedang giat diperkasa semula melalui usaha pemodenan dan pengukuhan hubungan ekonomi, termasuk perbincangan berkaitan pembentukan Zon Ekonomi Khas Johor–Singapura (JS-SEZ).

Rajah 2.35: Pelan Lingkungan Kawasan SIJO KEPRI atau Dikenali Sebagai IMS-GT

Sumber : Geographies of Power in the Indonesia–Malaysia–Singapore Growth Triangle



PERANAN JOHOR DALAM SIJO KEPRI

PERANAN WILAYAH

01



Johor (Malaysia)

Berfungsi sebagai hab **industri, logistik,** dan **sumber tenaga kerja**

02



Singapura

Berfungsi sebagai **hab kewangan, teknologi,** dan **perkhidmatan**

03



Kepulauan Riau (Indonesia, terutamanya Batam dan Bintan)

Berfungsi sebagai pusat **pengeluaran, perindustrian,** dan **pelancongan**, dengan **kos operasi** yang **lebih rendah**

Momentum baharu sedang dibina untuk mengukuhkan lagi hubungan ekonomi antara Singapura, Johor, dan Kepulauan Riau melalui projek-projek konkrit seperti JS-SEZ yang dijangka akan memacu pertumbuhan ekonomi serantau yang lebih mampan.

Zon Ekonomi Khas Johor-Singapura (JS-SEZ):

Merupakan inisiatif utama yang sedang giat diusahakan. Zon ini bertujuan untuk menarik pelabur dan perniagaan ke Johor, menjadikannya pesaing ekonomi Lembah Klang dalam tempoh 5-10 tahun.

Tumpuan Sektor

EKONOMI DIGITAL



Pusat Data, AI, Fintect, Cybersecurity dan inovasi teknologi masa depan

PERDAGANGAN, LOGISTIK DAN RANTAIAN BEKALAN



Pelabuhan, pergudangan logistik pintar dan rantaian bekalan serantau yang bersepadu

SEKTOR PELANCONGAN

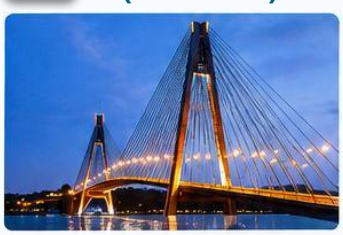


Pelancongan bersepadu, eko-pelancongan, MICE dan hospitaliti bertaraf dunia

01 SINGAPURA



02 JOHOR (MALAYSIA)



03 KEPULAUAN RIAU (INDONESIA)



3. Sosial Ekonomi Malaysia – Indonesia (SOSEK MALINDO)

> *Mencapai keharmonian dan kesinambungan **pembangunan sosio-ekonomi** untuk manfaat bersama khususnya di kawasan sempadan kedua-dua Negara melalui kerjasama **JKK/KK SOSEK MALINDO.***

SOSEK MALINDO merupakan mekanisme kerjasama dua hala antara Malaysia dan Indonesia yang bertujuan memperkukuh pembangunan sosial dan ekonomi di kawasan sempadan melalui peningkatan hubungan perdagangan, pelaburan, infrastruktur, mobiliti penduduk dan kerjasama wilayah secara bersepadu



Sumber: https://sosekmalindo.johor.gov.my/index.html

PERANAN JOHOR DALAM SOSEK MALINDO

Negeri Johor turut terlibat dalam Jawatankuasa Kerja/ Kelompok Kerja Sosio-Ekonomi **(JKK/KK SOSEK MALINDO)** yang merupakan platform kerjasama bilateral antara Malaysia dan Indonesia.

Peluang Negeri Johor

Melalui penglibatan dalam JKK/KK SOSEK MALINDO, Negeri Johor berpeluang **memperkukuh kerjasama rentas sempadan** yang dapat memberi manfaat langsung kepada masyarakat di kawasan sempadan Johor-Kepulauan Riau.



Bidang Kerjasama Utama

- PERDAGANGAN
- PELANCONGAN
- KEBUDAYAAN
- KESELAMATAN PERBATASAN
- PEMBANGUNAN INFRASTRUKTUR

4. Johor – Singapore Special Economic Zone (JS-SEZ)

*Membentuk sebuah zon yang dinamik dan berdaya saing untuk meningkatkan potensi ekonomi **Johor** dan **Singapura** sebagai salah satu **hab perniagaan** dan **pelaburan** di peringkat dunia.*

JS-SEZ merupakan inisiatif kerjasama strategik antara Negeri Johor dan Singapura bagi mewujudkan zon ekonomi bersepadu yang berdaya saing. Inisiatif ini bertujuan memperkukuh pelaburan, perdagangan dan pembangunan industri bernilai tinggi serta memacu pertumbuhan sektor strategik seperti pembuatan, logistik, ekonomi digital dan pelancongan, sekali gus mengukuhkan kedudukan Johor dan Singapura sebagai hab ekonomi serantau dan global.

6 PBT | KAWASAN JS-SEZ

MBJB	Majlis Bandaraya Johor Bahru
MBIP	Majlis Bandaraya Iskandar Puteri
MBPG	Majlis Bandaraya Pasir Gudang
MPKu	Majlis Perbandaran Kulai
MPPn	Majlis Perbandaran Pontian
MPP	Majlis Perbandaran Pengerang



10 PBT | LUAR KAWASAN JS-SEZ

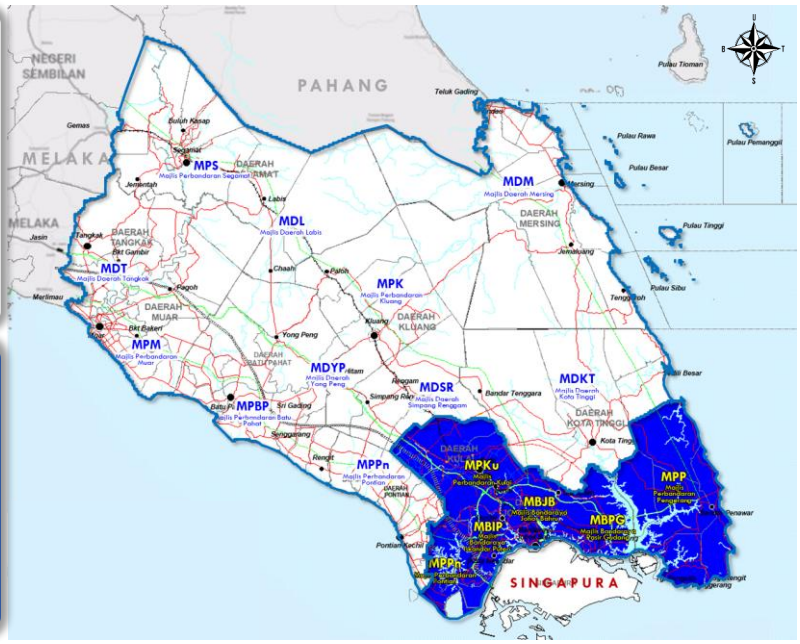
MPBP	Majlis Perbandaran Batu Pahat
MPK	Majlis Perbandaran Kluang
MPM	Majlis Perbandaran Muar
MPS	Majlis Perbandaran Segamat
MDKT	Majlis Daerah Kota Tinggi
MDL	Majlis Daerah Labis
MDM	Majlis Daerah Mersing
MDSR	Majlis Daerah Simpang Renggam
MDT	Majlis Daerah Tangkak
MDYP	Majlis Daerah Yong Peng

Rajah 2.36: Lokasi Perancangan JS-SEZ di dalam Konteks Negeri Johor

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor (2040)

Kawasan Luar Johor–Singapore Special Economic Zone (JS-SEZ)
Melibatkan pusat bandar kecil, kawasan luar bandar dan zon industri ringan. Kawasan ini penting kerana ia menyediakan **sokongan guna tanah, perumahan dan kemudahan masyarakat bagi menampung pertumbuhan pesat kawasan SEZ** serta memperkukuh rangkaian ekonomi Negeri Johor secara seimbang.

Kawasan Johor–Singapore Special Economic Zone (JS-SEZ)
Melibatkan zon tumpuan pertumbuhan ekonomi dan pelaburan baharu yang memerlukan perancangan yang berorientasikan **pembangunan berimpak tinggi, integrasi infrastruktur, kemudahan masyarakat serta perlindungan alam sekitar**.



PERANAN JOHOR DALAM JS-SEZ

01

Hab Pelaburan Strategik Serantau bagi sektor bernilai tinggi seperti pembuatan, ekonomi digital, logistik, tenaga hijau, perkhidmatan, pendidikan dan kesihatan.



02

Johor sebagai Penghubung Integrasi Ekonomi Malaysia – Singapura melalui rantaian bekalan rentas sempadan, aliran perdagangan dan kerjasama industri berteknologi tinggi.



03

Sebagai Hab Logistik dan Perdagangan Antarabangsa melalui aset strategik seperti Pelabuhan Tanjung Pelepas, Johor Port, Tanjung Langsat Port dan Lapangan Terbang Antarabangsa Senai.



04

Pemacu Pembangunan Bakat Tempatan melalui kerjasama institusi pendidikan dan latihan teknikal & vokasional.



05

Pemangkin Transformasi Ekonomi Negeri Johor yang berasaskan inovasi, teknologi tinggi, digitalisasi dan ekonomi hijau.



12 INISIATIF JS-SEZ

01 *Queen Bee Accelerator*
02 *Ecosystem Enabler*
03 *JS-SEZ Targeted Pass*
04 *Linked Regulatory Sandboxes*
05 *Streamlined Movement of goods*
06 *Consolidated Infrastructure Planning & Delivery*
07 *Industry-Led Skills Development*
08 *Supplier Development*
09 *Urban Development Partnerships*
10 *SME Growth Package*
11 *Single-Window Investor Journey*
12 *Empowered SEZ Management Body*

PELAN KAWASAN JOHOR SINGAPORE – SPECIAL ECONOMIC ZONE (JS-SEZ)



9 KAWASAN FLAGSHIP JS-SEZ

*Membentuk sebuah zon yang dinamik dan berdaya saing untuk meningkatkan potensi ekonomi **Johor** dan **Singapura** sebagai salah satu **hab perniagaan** dan **pelaburan** di peringkat dunia.*

Keterhubungan Antarabangsa:

- **Lapangan Antarabangsa Senai**
- **Pelabuhan Johor**
- **Pelabuhan Tanjung Pelepas**
- **Pelabuhan Tanjung Langsat**
- ***Johor Bahru–Singapore Rapid Transit System (RTS)***



B. Johor Dalam Konteks Nasional

1. Kedudukan Negeri Johor dalam Wilayah Selatan Semenanjung Malaysia

Johor merupakan satu-satunya negeri yang dizonkan dalam **Wilayah Selatan Semenanjung Malaysia** berdasarkan Rancangan Fizikal Negara Ke-5 (RFN5), sekali gus meletakkan negeri ini sebagai pemacu utama pertumbuhan ekonomi, pembangunan metropolitan dan integrasi wilayah selatan negara yang mempunyai hubungan strategik dengan Singapura serta rangkaian ekonomi serantau ASEAN.

Rajah 2.37: Senarai Negeri Berdasarkan Enam (6) Wilayah

Sumber : Rancangan Fizikal Negara Ke-5 (RFN5)



SEMENANJUNG MALAYSIA



Keluasan:
13,175,441.40 hektar (Diselaraskan mengikut sempadan shoreline)

11 negeri dan **2 wilayah Persekutuan**

Panjang sempadan antarabangsa: **814km**

Panjang Pantai: **3,771.5km**

SABAH, SARAWAK DAN WILAYAH PERSEKUTUAN LABUAN



Keluasan keseluruhan:
19,812,349.72 hektar (WP Labuan – **9,398.72 hektar**)

2 negeri dan **1 Wilayah** Persekutuan

Panjang sempadan antarabangsa: **2,312km**

Panjang Pantai: **3,536km**

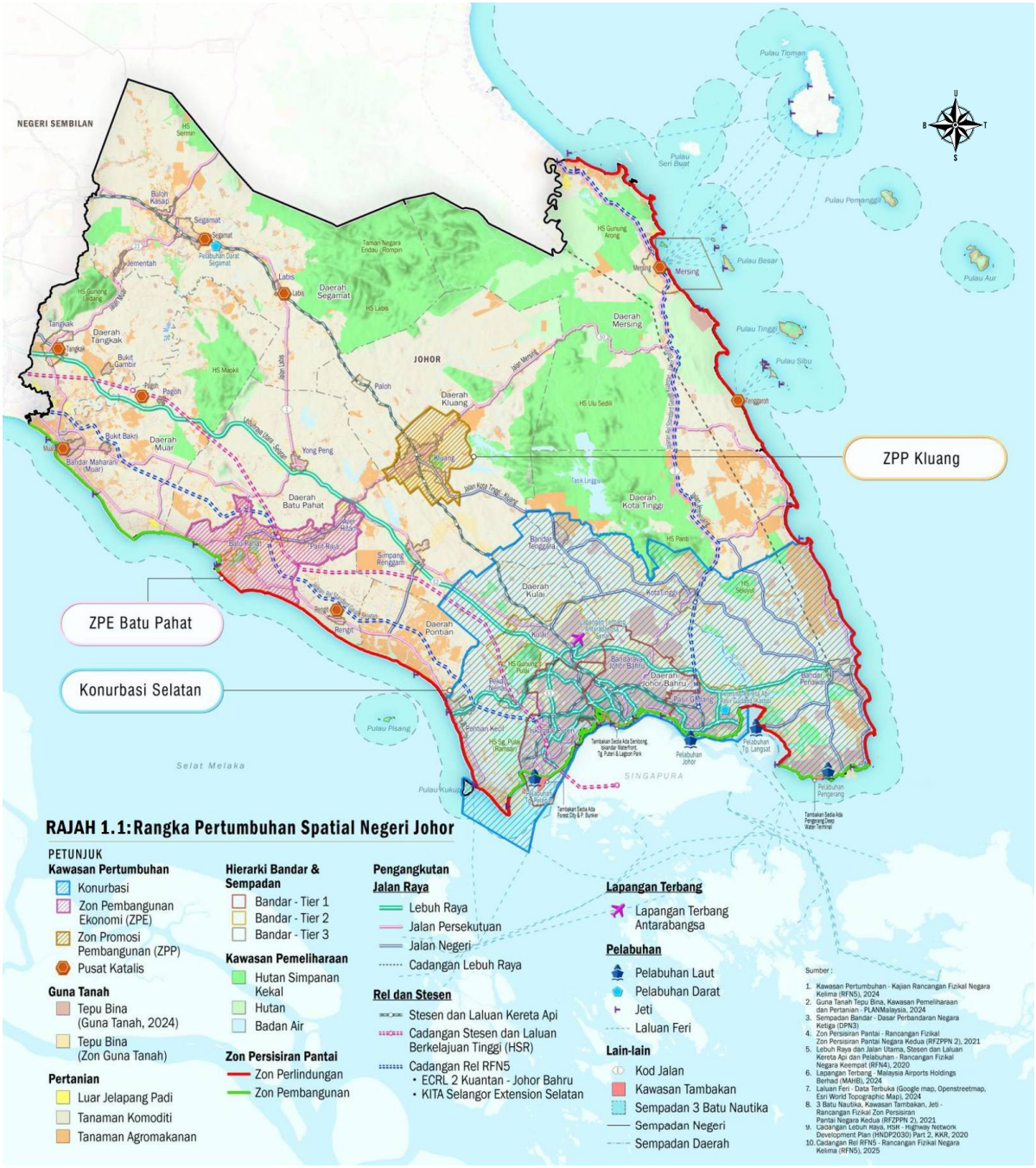
2. Peranan Strategik Rangka Pertumbuhan Spatial Negeri Johor

Pusat Pertumbuhan Negeri Johor terbahagi kepada empat (4) kawasan utama iaitu **Konurbasi Selatan, Zon Pembangunan Ekonomi (ZPE), Zon Promosi Pembangunan (ZPP)** dan **Pusat Katalis** yang berfungsi sebagai teras pertumbuhan ekonomi dan pembangunan wilayah negeri.

EMPAT (4) Pusat Pertumbuhan Negeri Johor	Konurbasi Selatan:	Zon Pembangunan Ekonomi (ZPE):	Zon Promosi Pembangunan (ZPP):	Pusat Katalis:
	Johor Bahru, Kulai, Pontian dan Kota Tinggi	*Batu Pahat*	*Kluang*	*Muar, Pagoh, Tangkak, Segamat, Mersing, Tenggaroh, Labis dan Rengit*

Rajah 2.38: Pelan Rangka Pertumbuhan Spatial Negara

Sumber : Rancangan Fizikal Negara Ke-5 (RFN5)



4 KAWASAN PERTUMBUHAN NEGERI JOHOR

Konurbasi: Kawasan Teras (*Core Area*)

- Merupakan kawasan utama dalam konurbasi yang mempunyai nilai kekuatan ekonomi, sosioekonomi dan fizikal tertinggi.
- Kawasan teras menyediakan modal dan teknologi kepada kawasan sekunder bagi menghasilkan barangan dan perkhidmatan secara global.
- Hubungan dinamik ini membantu mengembangkan ekonomi kawasan sekunder.

Melibatkan Daerah Johor Bahru

Konurbasi: Kawasan Sekunder (*Periphery Area*)

- Merupakan kawasan sokongan dalam konurbasi yang mempunyai hubungan perdagangan dan pelaburan secara langsung dengan kawasan teras.
- Kawasan sekunder menghasilkan barangan dan perkhidmatan kepada kawasan teras dan mempunyai hubungan yang sangat kuat dengan kawasan tersebut.

Melibatkan Kulai, Majlis Perbandaran Pengerang, dan sebahagian Daerah Pontian

Zon Pembangunan Ekonomi (ZPE)

- Kawasan strategik yang berprofil tinggi untuk memacu pertumbuhan bernilai tambah melalui kluster industri, perkhidmatan dan inovasi serta perdagangan.

Melibatkan Batu Pahat

Zon Promosi Pembangunan (ZPP)

- Kawasan yang dikenal pasti untuk merangsang pembangunan baharu atau pemulihan semula melalui pemusatan projek terancang yang menjadi pemangkin bagi mengaktifkan pertumbuhan daerah

Melibatkan Kluang

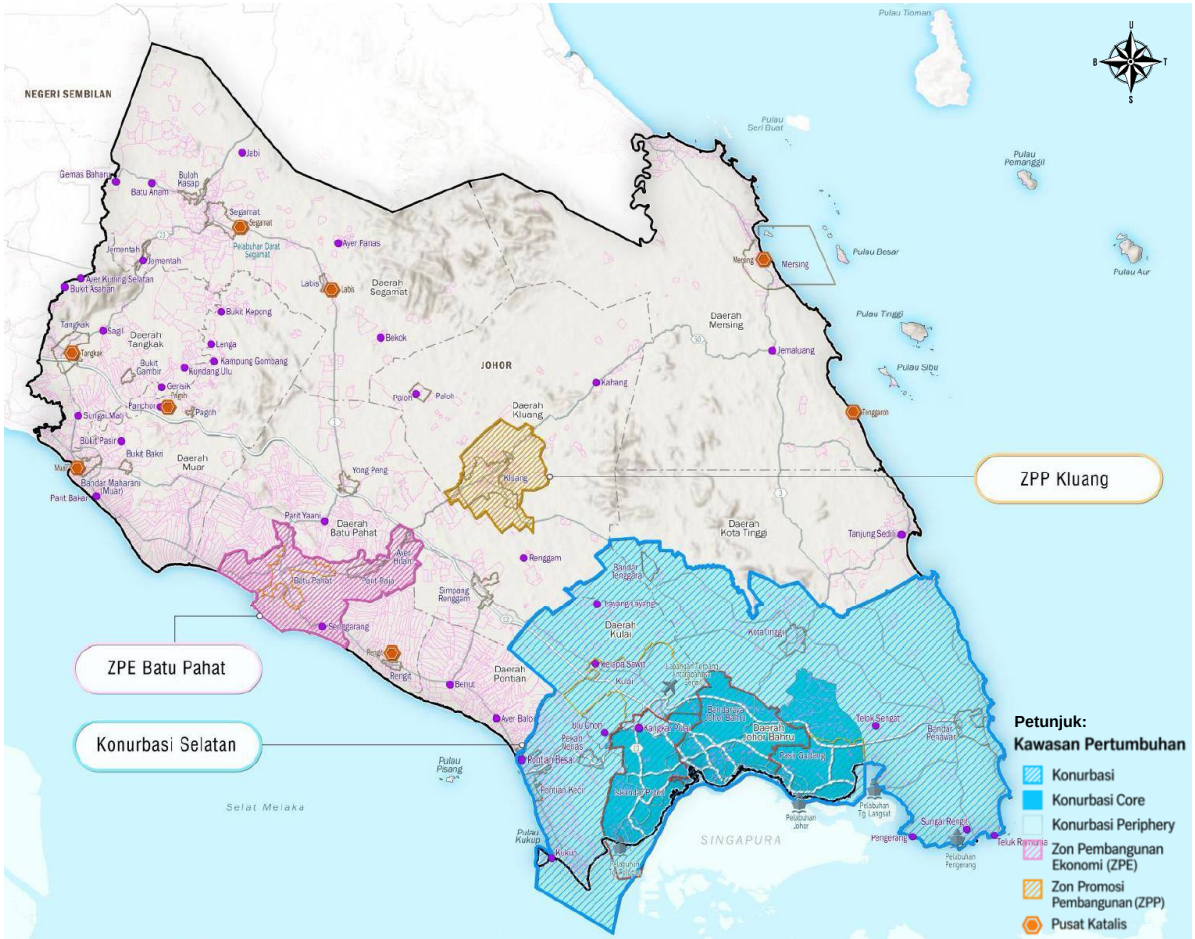
Pusat Katalis

- Pusat pertumbuhan sebagai pemacu utama pembangunan dengan menumpukan aktiviti ekonomi, sosial atau infrastruktur

Melibatkan Muar, Pagoh, Tangkak, Segamat, Mersing, Tenggaroh, Labis dan Rengit

Rajah 2.39: Kawasan Pertumbuhan Negeri Johor

Sumber : Rancangan Fizikal Negara Ke-5 (RFN5)

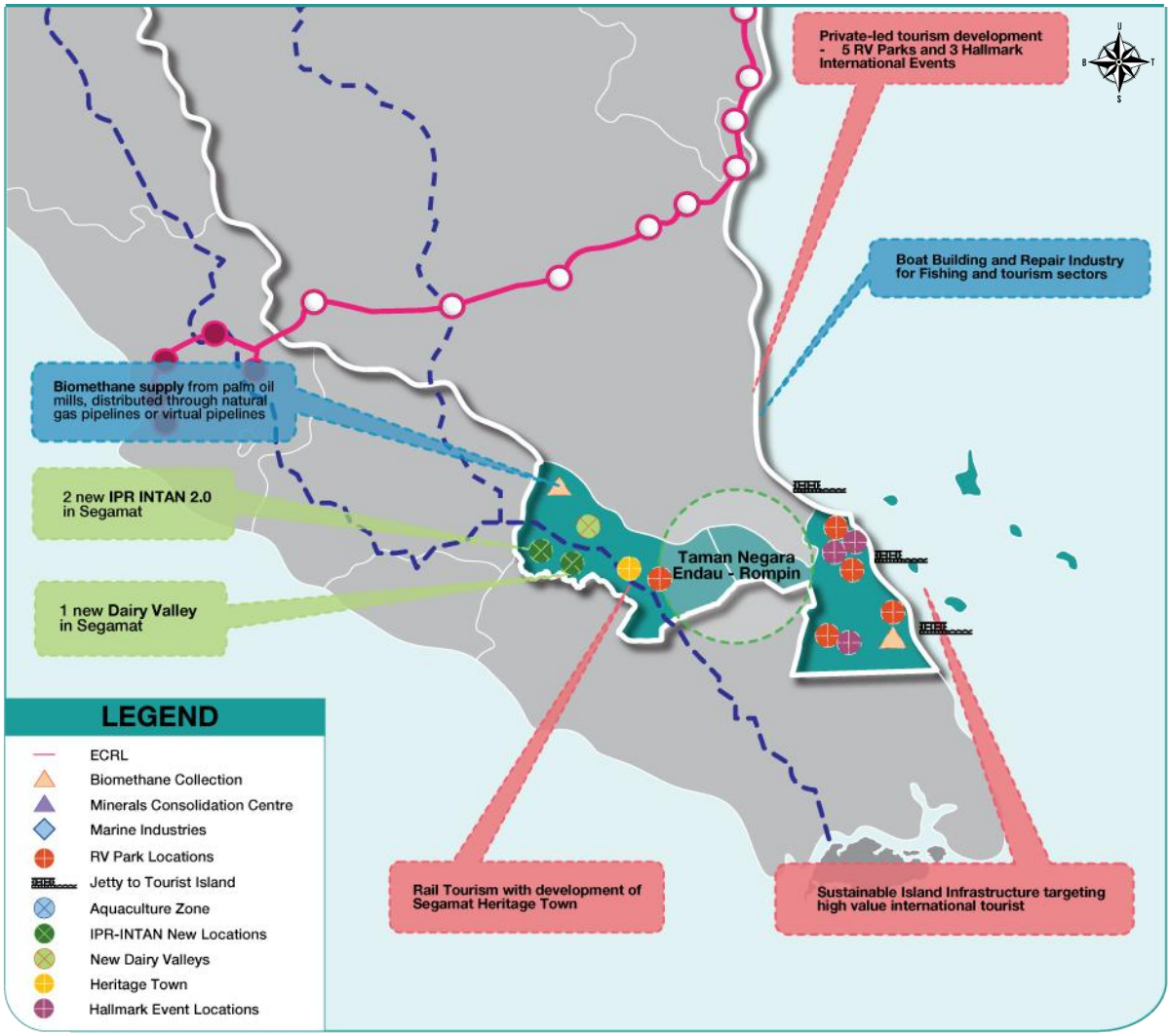


3. Tumpuan Johor dalam Konteks Wilayah Ekonomi Pantai Timur (ECER)

ECER merupakan satu inisiatif strategik bagi mempercepat pertumbuhan ekonomi wilayah Pantai Timur yang merangkumi negeri Kelantan, Terengganu, Pahang serta Johor yang melibatkan Daerah Mersing dan Segamat.

Rajah 2.40: Projek Tumpuan Johor di bawah Pelan ECER RMKe-13

Sumber : Pelan Pembangunan ECER 2026-2030







C. Johor Dalam Konteks Negeri

1. JOHOR ECONOMIC TRANSFORMATION PLAN (JETP)

JETP merupakan pelan strategik pembangunan ekonomi Negeri Johor yang dirangka bagi mempercepat transformasi ekonomi negeri ke arah ekonomi bernilai tinggi, berdaya saing dan mampan melalui pengukuhan sektor strategik, peningkatan pelaburan serta pemerkasaan bakat dan inovasi.



Rajah 2.41: Peranan Strategik Masa Depan Daerah

Sumber : Laporan Johor Economic Transformation Plan



Sektor Tumpuan Utama di Johor Mengikut Daerah

Sektor tumpuan telah ditentukan oleh kewujudan industri di setiap daerah dan sektor tematik yang telah dikenal pasti dalam Rancangan Tempatan yang menggariskan aktiviti ekonomi utama.

Tangkak
- Pertanian
- Pelancongan
- Pembuatan Ringan

Muar
- Pembuatan (Perabot)
- Pelancongan

Batu Pahat
- Pertanian
- Pembuatan
- Pelancongan

Pontian
- Pertanian
- Tenaga
- Pelancongan
- Pembuatan Ringan

Kulai
- Logistik
- Pembuatan
- Aerospace
- Pelancongan
- Penjagaan Kesihatan
- Tenaga
- Pembuatan Ringan

Johor Bahru
- Logistik
- Pembuatan
- Tenaga
- Penjagaan Kesihatan & Farmaseutikal
- Pelancongan
- Kimia dan Petrokimia

Kota Tinggi
- Pertanian
- Kimia dan Petrokimia
- Pelancongan

Mersing
- Pelancongan
- Pertanian
- Pembuatan Ringan

Kluang
- Pertanian
- Ekopelancongan
- Pembuatan

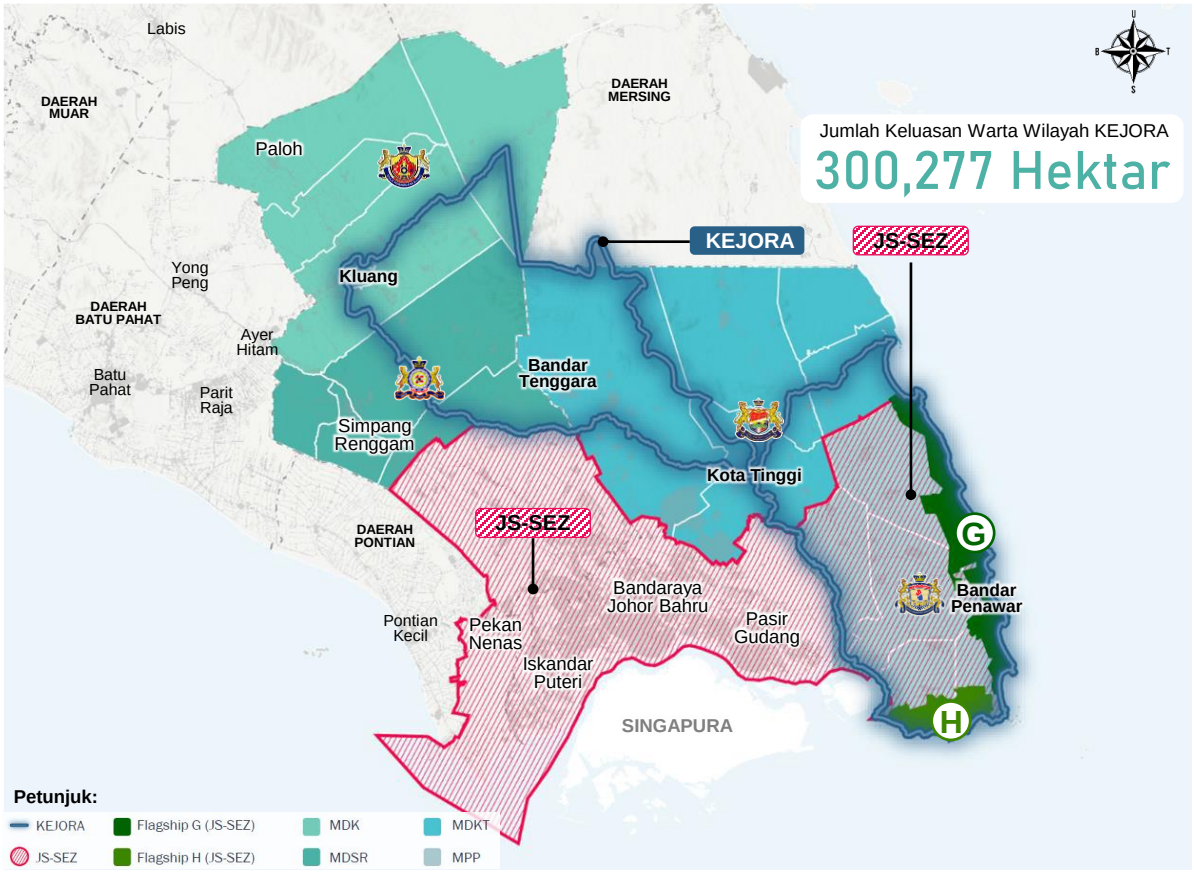
Segamat
- Pertanian
- Ekopelancongan
- Pembuatan Ringan

2. Peranan Strategik Wilayah KEJORA dalam Negeri Johor

KEJORA atau Lembaga Kemajuan Johor Tenggara bertanggungjawab dalam merancang dan melaksanakan pembangunan sosioekonomi di kawasan Johor Tenggara. KEJORA memainkan peranan penting dalam memperkukuh pembangunan wilayah secara seimbang, meningkatkan kesejahteraan komuniti luar bandar, serta menyokong agenda pembangunan mampan dan keterhubungan wilayah di negeri Johor.

Rajah 2.42: Kawasan Pentadbiran dan Persempadanan Kawasan KEJORA

Sumber : Slaid Kajian Semula Pelan Induk Pembangunan Wilayah KEJORA



Wilayah KEJORA berkongsi sempadan dan meliputi **empat (4) pihak berkuasa tempatan** yang terdiri daripada:

- Majlis Perbandaran Pengerang
- Majlis Perbandaran Kluang
- Majlis Daerah Kota Tinggi
- Majlis Daerah Simpang Renggam

Wilayah KEJORA juga berada dalam Zon Ekonomi Khas Johor Selatan (JS-SEZ) yang berpotensi menjadi pemangkin utama pertumbuhan ekonomi dan pelaburan di wilayah selatan Johor.

Dua (2) Flagship (JS-SEZ) terletak di Wilayah KEJORA.

FLAGSHIP G: DESARU – BANDAR PENAWAR

- Pendidikan
- Keterjaminan Makanan
- Kesihatan
- Pelancongan

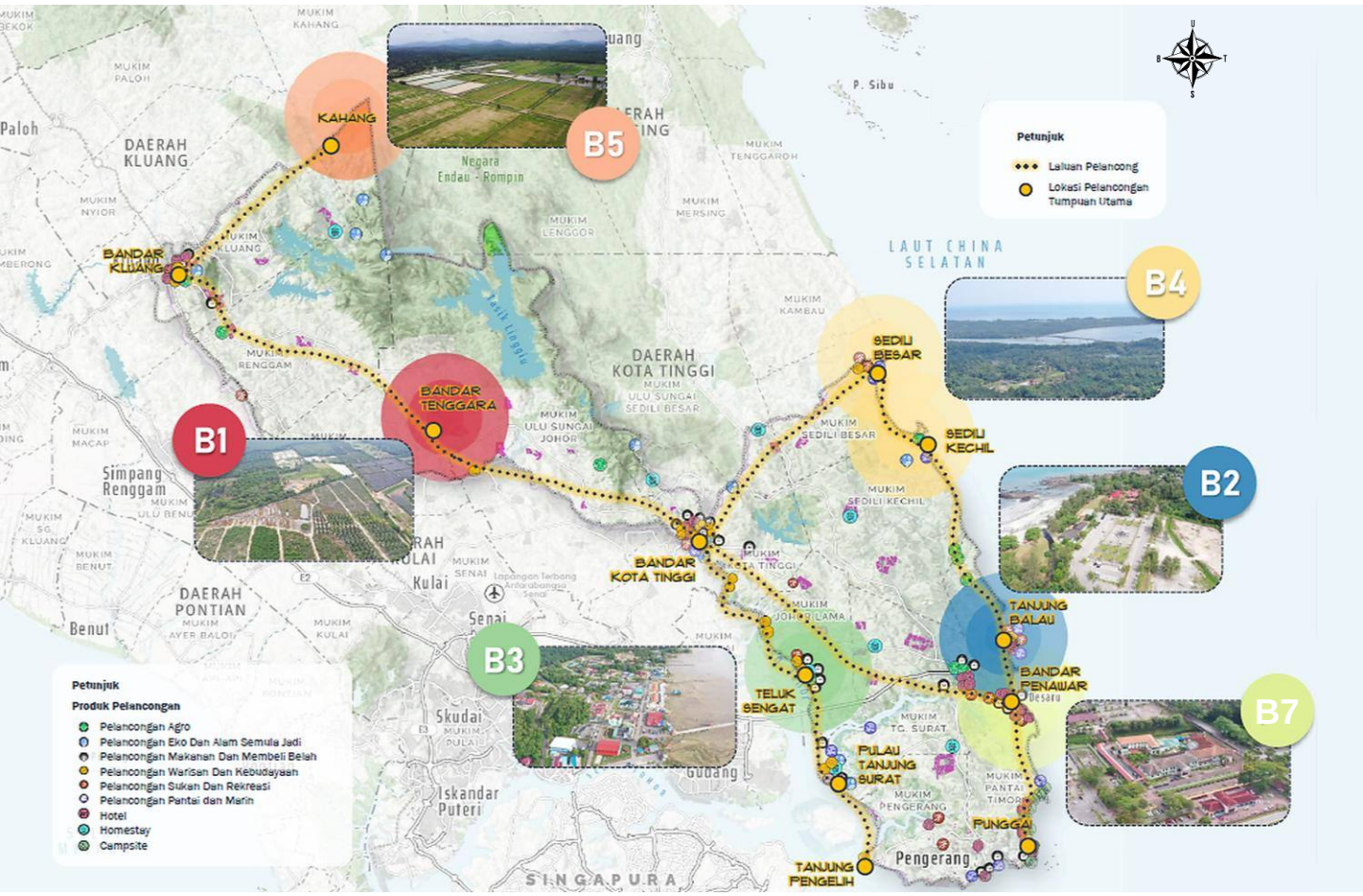
FLAGSHIP H: PIPC

- Pembuatan
- Tenaga
- Logistik

Terdapat tujuh **(7) Kluster** pembangunan dan big moves wilayah KEJORA yang bertujuan untuk memperkukuh daya saing Wilayah KEJORA melalui pembangunan bersepadu berasaskan ekonomi, pelancongan, pertanian moden, komuniti berdaya huni dan tadbir urus transformatif

Rajah 2.43: Kluster Pembangunan dan Big Moves

Sumber : Slaid Kajian Semula Pelan Induk Pembangunan Wilayah KEJORA



BIG MOVE 1

KEJORA *Food Valley and Foodpolis* – Bandar Tenggara
Fokus Utama: Ternakan dan Perikanan

BIG MOVE 2

Tanjung Balau
Fokus Utama: Geologi, Glamping and Camping, Surfing, High-End Tourism, Sports Tourism

BIG MOVE 3

Teluk Sengat –Tg Surat
Fokus Utama: (Rural Rejuvenation)

BIG MOVE 4

Sedili Besar – Sedili Kecil
Fokus Utama: Kluster Akuakultur

BIG MOVE 5

Kahang
Fokus Utama: Padi

BIG MOVE 6

Affordable Housing and Community Living
Fokus Utama: Smart Elements, Rural Recreation Strategy di Penempatan Sedia ada

BIG MOVE 7

KEJORA Rural Command Centre
Fokus Utama: KEJORA sebagai Perintis

07 BIG MOVE
Wilayah KEJORA

2.5 GUNA TANAH DAN PEMBANGUNAN FIZIKAL NEGERI JOHOR

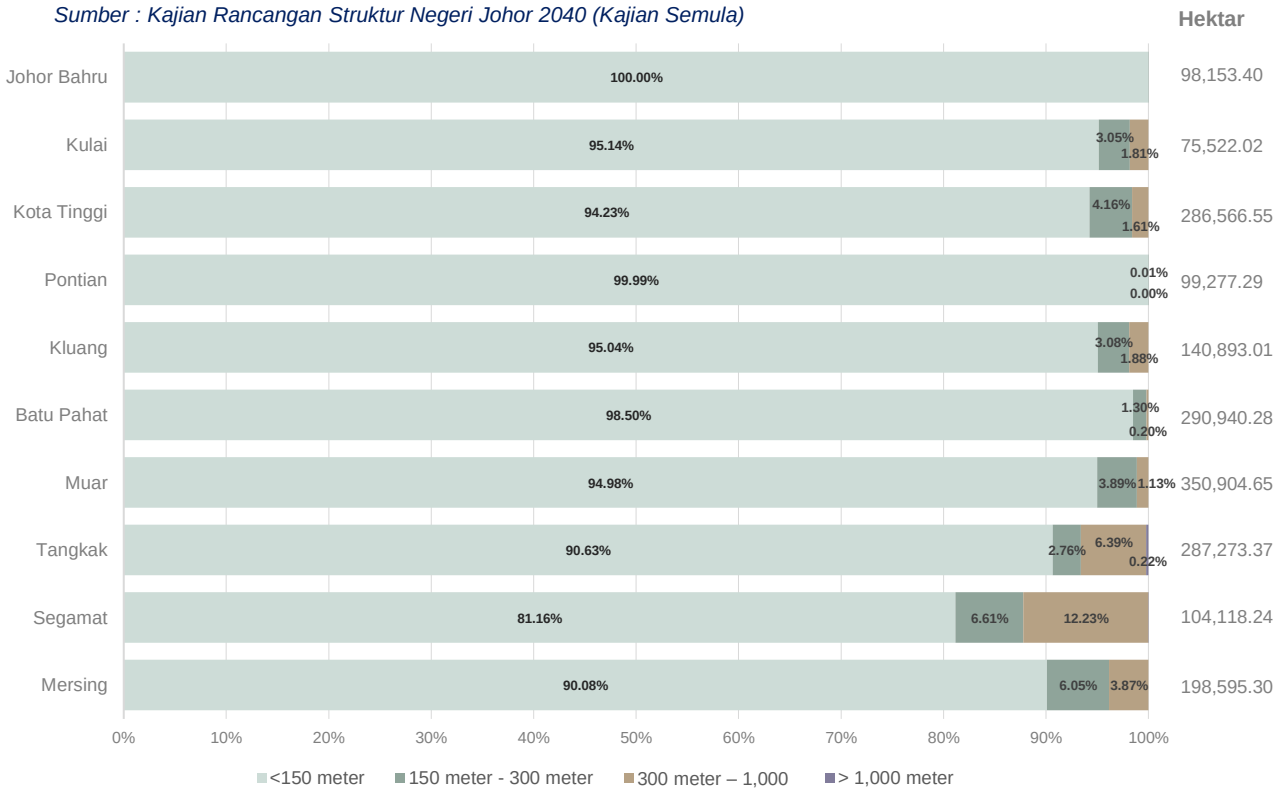
A. Ketinggian

Negeri Johor secara keseluruhannya didominasi oleh kawasan berketinggian bawah 150 meter yang meliputi 92.74% daripada keluasan negeri. Kawasan yang lebih tinggi tertumpu terutamanya di Segamat, Tangkak dan Mersing, manakala kawasan melebihi 1,000 meter hanya merangkumi 0.01%, khususnya di sekitar Gunung Ledang, Tangkak.



Rajah 2.44: Kelas Ketinggian Mengikut Daerah

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)





Catatan:

▲ **Puncak Tertinggi:**
Gunung Ledang (1,276 meter)

Rajah 2.45:
Pelan Ketinggian Negeri Johor
Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)

Petunjuk

Ketinggian

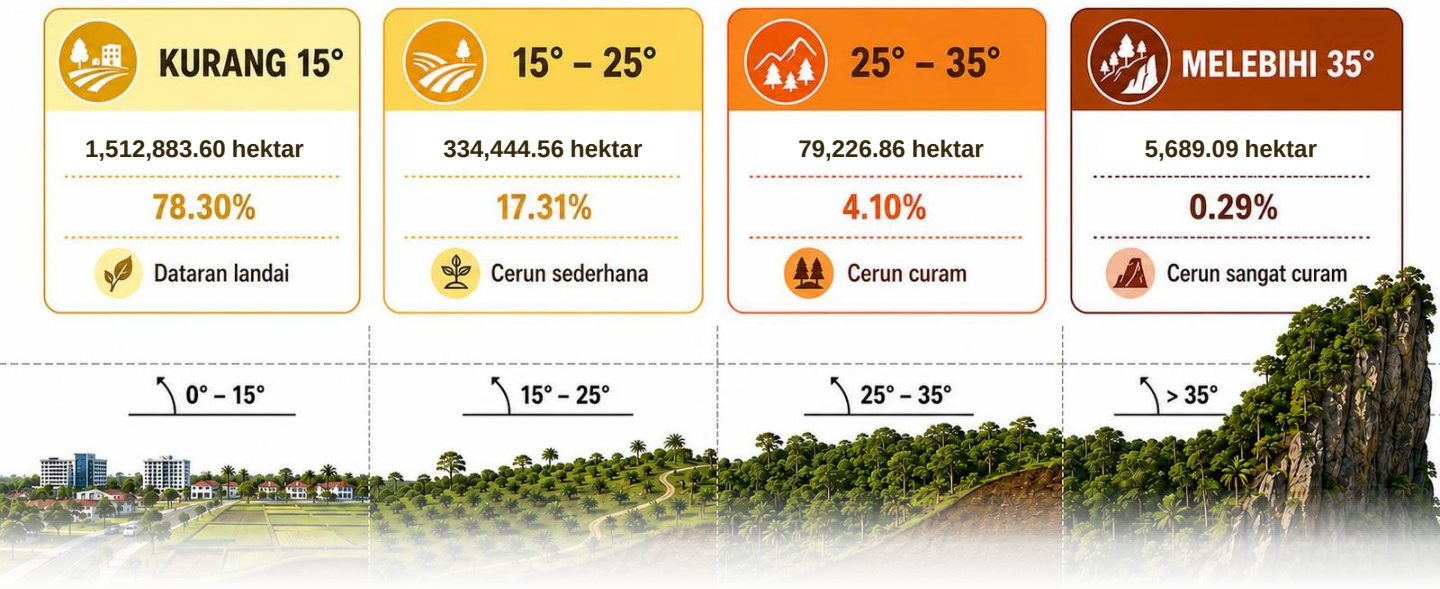
- 0 – 150 meter
- 150 – 300 meter
- 300 – 1,000 meter
- Melebihi 1,000 meter

Lain-lain

- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Lebuh Raya
- Jalan Persekutuan
- Jalan Negeri
- Laluan Kereta Api Sedia Ada

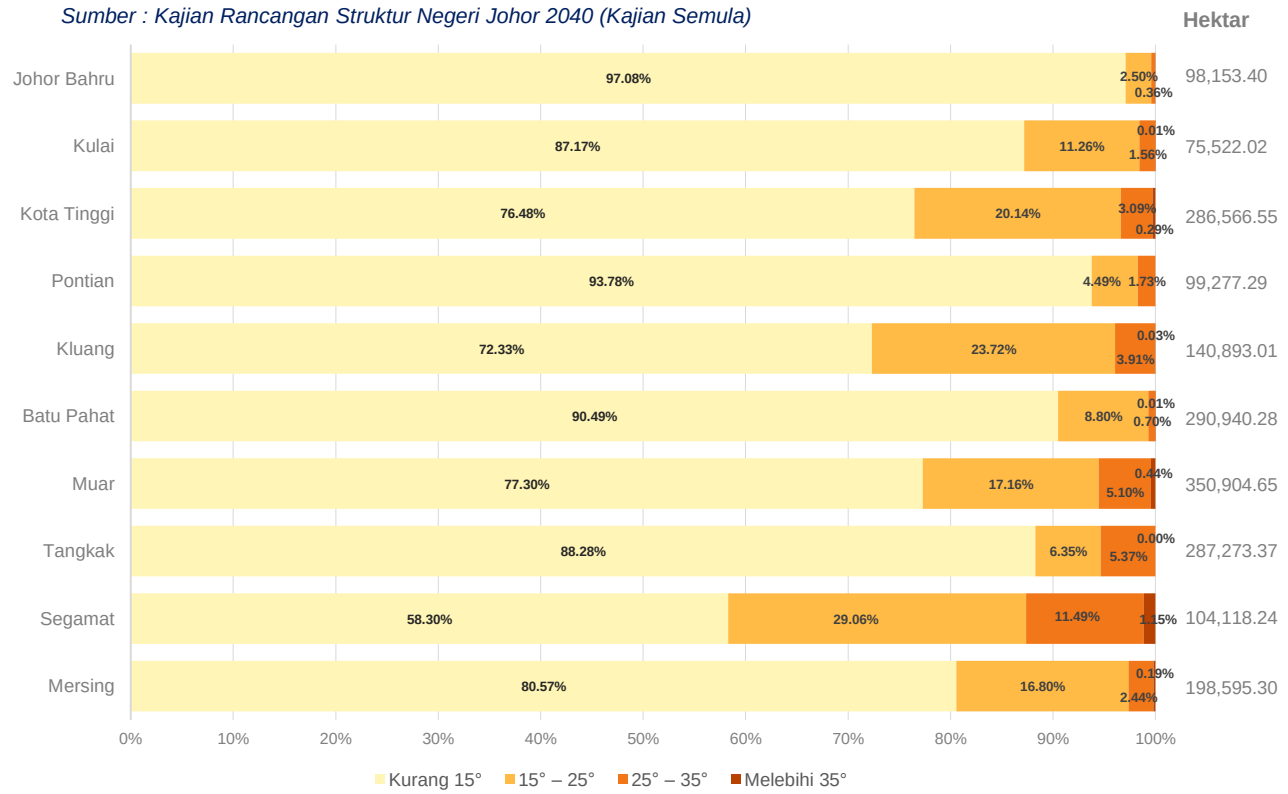
B. Kecerunan

Negeri Johor secara keseluruhannya didominasi oleh kawasan berkecerunan kurang daripada 15° yang meliputi 78.30% daripada keluasan negeri, diikuti cerun sederhana antara 15° hingga 25° (17.31%). Kawasan curam melebihi 25° hanya merangkumi 4.39% dan tertumpu terutamanya di Segamat, manakala cerun melebihi 35° adalah sangat terhad, iaitu 0.29%.



Rajah 2.46: Kelas Kecerunan Mengikut Daerah

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)





Catatan:

Sempadan 3 batu nautika

Rajah 2.47:

Pelan Kecerunan Negeri Johor

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)

Petunjuk

Kecerunan

- Kurang 15°
- 15 – 25°
- 25 – 35°
- Melebihi 35°

Lain-lain

- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Lebuh Raya
- Jalan Persekutuan
- Jalan Negeri
- Laluan Kereta Api Sedia Ada

C. Guna Tanah Semasa Negeri Johor

Corak guna tanah menunjukkan struktur ruangan Johor masih didominasi oleh kawasan bukan tepu bina, terutama pertanian dan hutan. Sementara itu, kawasan perbandaran serta pembangunan fizikal tertumpu di selatan Johor. Tumpuan ini berkait dengan tahap perbandaran, jaringan pengangkutan dan penyediaan infrastruktur yang lebih berkembang di kawasan selatan.

Keluasan kawasan bukan tepu bina menunjukkan bahawa masih terdapat ruang untuk menampung pertumbuhan masa hadapan. Namun, kawasan tersebut tidak boleh dianggap sebagai tanah pembangunan secara keseluruhan kerana sebahagiannya mempunyai fungsi penting dari aspek pengeluaran makanan, perhutanan, biodiversiti dan keseimbangan alam sekitar.

Guna Tanah Tepu Bina	10.36% 200,207.31 Hektar	Guna Tanah Bukan Tepu Bina	89.64% 1,732,036.80 Hektar

Jadual 2.18: Komposisi Guna Tanah di Negeri Johor Tahun 2026

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula) – kemaskini sehingga Jun 2026

Jenis Guna Tanah	Keluasan (Hektar)	Peratus (%)
Tepu Bina		
Perumahan	36,806.12	1.90
Komersial	7,914.10	0.41
Industri	19,148.04	0.99
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	23,542.09	1.22
Tanah Lapang dan Rekreasi	7,040.93	0.36
Tanah Pembangunan	33,864.85	1.75
Pengangkutan	61,120.81	3.16
Infrastruktur dan Utiliti	10,770.37	0.56
Jumlah	**200,207.31**	**10.36**
Bukan Tepu Bina		
Pertanian	499,084.55	25.83
Hutan	1,165,032.23	60.29
Badan Air	61,887.12	3.20
Pantai	6,032.90	0.31
Jumlah	**1,732,036.80**	**89.64**
Jumlah Keseluruhan	**1,932,244.11**	**100.00**



Catatan:
Sempadan 3 batu nautika

Rajah 2.48:
Pelan Guna Tanah Semasa Negeri Johor, 2026
Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula) – kemaskini Sehingga Jun 2026

Petunjuk

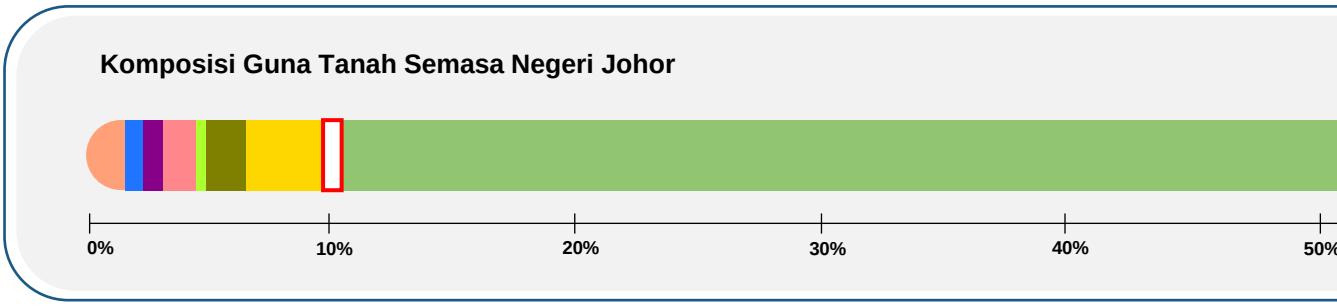
- Perumahan
- Komersial
- Industri
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
  - Pendidikan
  - Kesihatan
  - Keagamaan
  - Perkuburan
  - Keselamatan
  - Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun
  - Kemudahan Awam
- Infrastruktur dan Utiliti
  - Bekalan Elektrik
  - Bekalan Air
  - Pengairan dan Perparitan
  - Bekalan Gas
  - Telekomunikasi
  - Pelupusan Sisa Pepejal
  - Pembetungan
  - Buangan Terjadual
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Tanah Pembangunan
- Hutan
- Pertanian
- Badan Air
- Pantai

Lain-lain

- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Lebuh Raya
- Jalan Persekutuan
- Jalan Negeri
- Laluan Kereta Api Sedia Ada

D. Guna Tanah Semasa Mengikut Daerah

Bagi memberikan gambaran yang lebih terperinci, guna tanah di Negeri Johor diperincikan mengikut 10 daerah. Jadual di bawah memperincikan kategori guna tanah bagi setiap daerah di Negeri Johor.



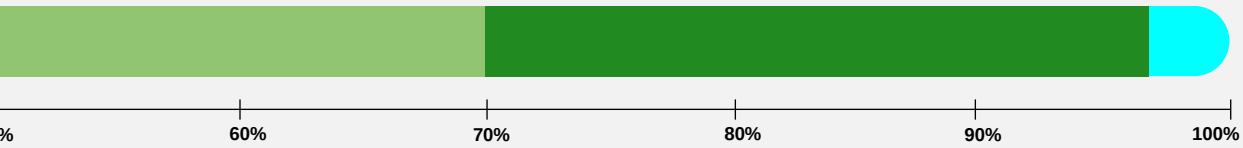
Jadual 2.19: Taburan Guna Tanah Semasa Mengikut Daerah

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula) – kemaskini sehingga Jun 2026, PLANMalaysia Negeri Johor

Komponen	Daerah				
	Johor Bahru	Kulai	Kota Tinggi	Pontian	Kluang
Perumahan	10,799.17	2,181.39	3,836.61	561.00	2,717.82
Komersial	3,534.52	979.47	1,016.71	379.49	367.34
Industri	5,573.91	2,594.56	5,701.01	699.87	1,041.10
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	2,969.40	1,547.42	8,168.73	1,002.57	1,855.59
Tanah Lapang dan Rekreasi	2,714.75	450.93	365.30	134.37	292.33
Tanah Pembangunan	19,847.28	2,228.08	5,576.81	125.04	1,655.28
Pengangkutan	15,835.01	4,892.32	6,580.83	5,014.66	6,241.00
Infrastruktur dan Utiliti	4,013.28	1,558.48	1,118.36	102.63	1,278.88
Jumlah	**65,287.32**	**16,432.65**	**32,364.36**	**8,019.63**	**15,449.34**
Pertanian	28,281.14	51,988.47	218,334.16	71,406.89	230,093.34
Hutan	4,108.87	6,579.88	81,222.58	9,407.28	35,648.26
Badan Air	6,437.83	521.02	13,436.29	10,443.49	6,082.43
Pantai	3.08	0.00	5,547.26	0.00	0.00
Jumlah	**38,830.92**	**59,089.37**	**318,540.29**	**91,257.66**	**271,824.03**
Jumlah Keseluruhan	**104,118.24**	**75,522.02**	**350,904.65**	**99,277.29**	**287,273.37**
Peratus (%)	**5.39**	**3.91**	**18.16**	**5.14**	**14.87**

Petunjuk

- Perumahan
- Komersial
- Industri
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Infrastruktur dan Utiliti
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Tanah Pembangunan
- Hutan
- Pertanian
- Badan Air
- Pantai



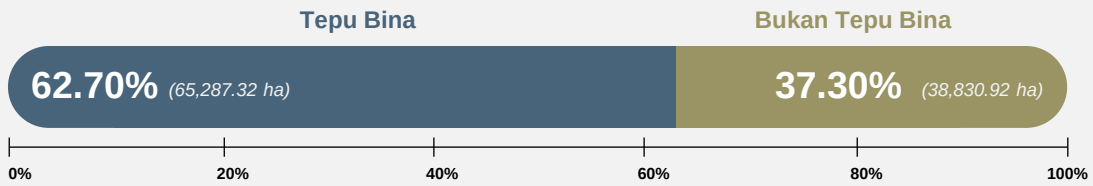
					Jumlah	
Batu Pahat	**Muar**	**Tangkak**	**Segamat**	**Mersing**	**Keluasan (Hektar)**	**Peratus (%)**
8,309.62	4,014.06	1,032.34	2,337.75	1,016.36	36,806.12	1.91%
410.38	415.23	220.61	386.29	204.06	7,914.10	0.41%
1,275.60	1,336.63	386.84	406.72	131.80	19,148.04	0.99%
2,019.32	1,371.71	567.68	1,347.59	2,692.08	23,542.09	1.22%
294.39	170.62	97.05	2,462.01	59.18	7,040.93	0.36%
1,124.42	485.77	1,223.03	1,477.79	121.35	33,864.85	1.75%
8,131.54	4,699.34	3,257.14	4,600.89	1,868.08	61,120.81	3.16%
999.52	450.78	576.80	587.22	84.42	10,770.37	0.56%
22,564.79	**12,944.14**	**7,361.49**	**13,606.26**	**6,177.33**	**200,207.31**	**10.36%**
161,543.84	94,623.99	77,724.69	168,043.04	62,992.67	1,165,032.23	60.30%
8,736.24	29,891.08	10,788.33	102,193.59	210,508.44	499,084.55	25.83%
5,750.41	3,433.80	2,278.89	2,723.66	10,779.30	61,887.12	3.20%
0.02	0.00	0.00	0.00	482.54	6,032.90	0.31%
176,030.51	**127,948.87**	**90,791.91**	**272,960.29**	**284,762.95**	**1,732,036.80**	**89.64%**
198,595.30	**140,893.01**	**98,153.40**	**286,566.55**	**290,940.28**	**1,932,244.11**	**100.00%**
10.28	**7.29**	**5.08**	**14.83**	**15.05**	**100.00**	

Daerah Johor Bahru

Daerah Johor Bahru didominasi oleh kawasan tepu bina (62.70%), mencerminkan tahap perbandaran yang tinggi. Pembangunan membentuk kawasan bandar yang luas dan hampir berterusan dari Iskandar Puteri – Skudai – Bandaraya Johor Bahru hingga Pasir Gudang, disokong oleh rangkaian pengangkutan utama.

Walaupun pertanian masih merupakan kategori bukan tepu bina terbesar (27.16%), secara keseluruhannya Johor Bahru jelas bercirikan metropolitan dengan fungsi perumahan, perindustrian, perdagangan dan pembangunan yang ketara.

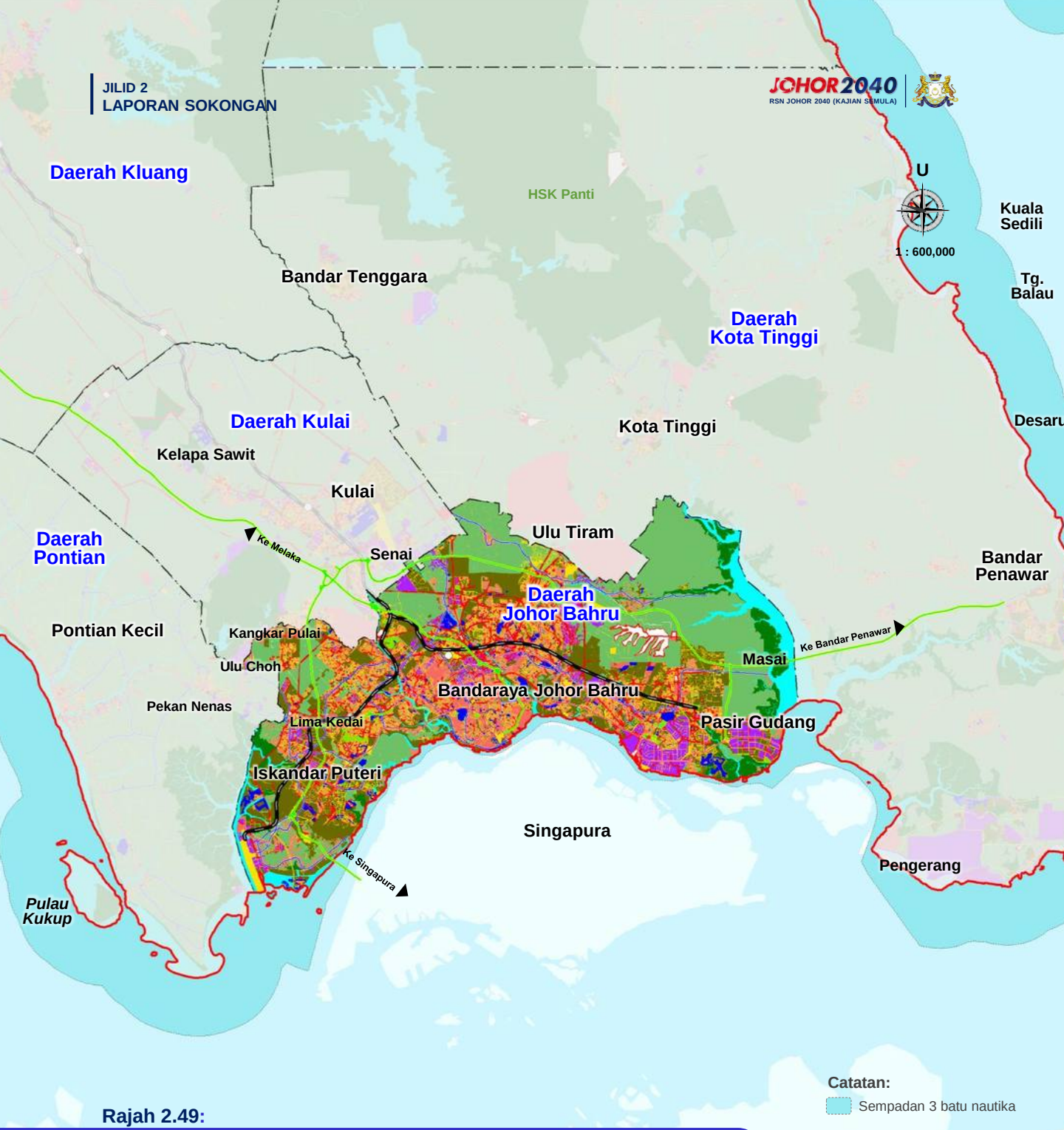
Komposisi Guna Tanah Johor Bahru



Jadual 2.20: Komposisi Guna Tanah Semasa Daerah Johor Bahru

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula) – kemaskini sehingga Jun 2026

Jenis Guna Tanah	Keluasan (Hektar)	Peratus (%)
Tepu Bina		
Perumahan	10,799.17	10.37
Komersial	3,534.52	3.39
Industri	5,573.91	5.35
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	2,969.40	2.85
Tanah Lapang dan Rekreasi	2,714.75	2.61
Tanah Pembangunan	19,847.28	19.06
Pengangkutan	15,835.01	15.21
Infrastruktur dan Utiliti	4,013.28	3.85
Jumlah	**65,287.32**	**62.70**
Bukan Tepu Bina		
Hutan	4,108.87	3.95
Pertanian	28,281.14	27.16
Badan Air	6,437.83	6.18
Pantai	3.08	0.00
Jumlah	**38,830.92**	**37.30**
Jumlah Keseluruhan	**104,118.24**	**100.00**



Catatan:
Sempadan 3 batu nautika

Rajah 2.49:
Pelan Guna Tanah Semasa Daerah Johor Bahru, 2026
Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula) – kemaskini sehingga Jun 2026

Petunjuk

- Perumahan
- Komersial
- Industri
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
  - Pendidikan
  - Kesihatan
  - Keagamaan
  - Perkuburan
  - Keselamatan
  - Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun
  - Kemudahan Awam
- Infrastruktur dan Utiliti
  - Bekalan Elektrik
  - Bekalan Air
  - Pengairan dan Perparitan
  - Bekalan Gas
  - Telekomunikasi
  - Pelupusan Sisa Pepejal
  - Pembetungan
  - Buangan Terjadual
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Tanah Pembangunan
- Hutan
- Pertanian
- Badan Air
- Pantai

Lain-lain

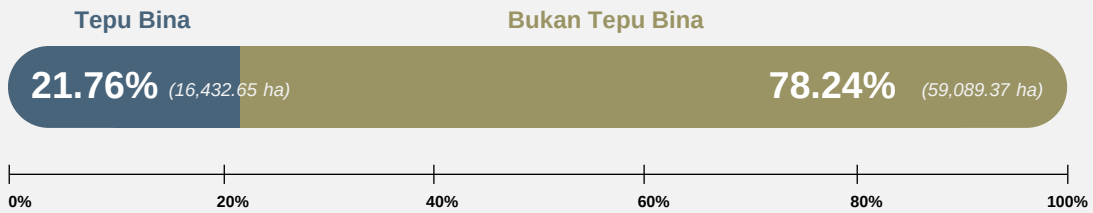
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Lebuh Raya
- Jalan Persekutuan
- Jalan Negeri
- Laluan Kereta Api Sedia Ada

Daerah Kulai

Daerah Kulai didominasi oleh kawasan bukan tepu bina (78.24%), khususnya pertanian yang merangkumi 68.84% daripada keseluruhan daerah. Kawasan tepu bina (21.76%) pula tertumpu di sekitar Kulai, Senai, Skudai dan sepanjang rangkaian jalan utama.

Secara keseluruhannya, Kulai memperlihatkan gabungan kawasan pertanian yang luas dengan pembangunan bandar yang berkembang secara berkelompok dan linear mengikut koridor pengangkutan utama.

Komposisi Guna Tanah Daerah Kulai

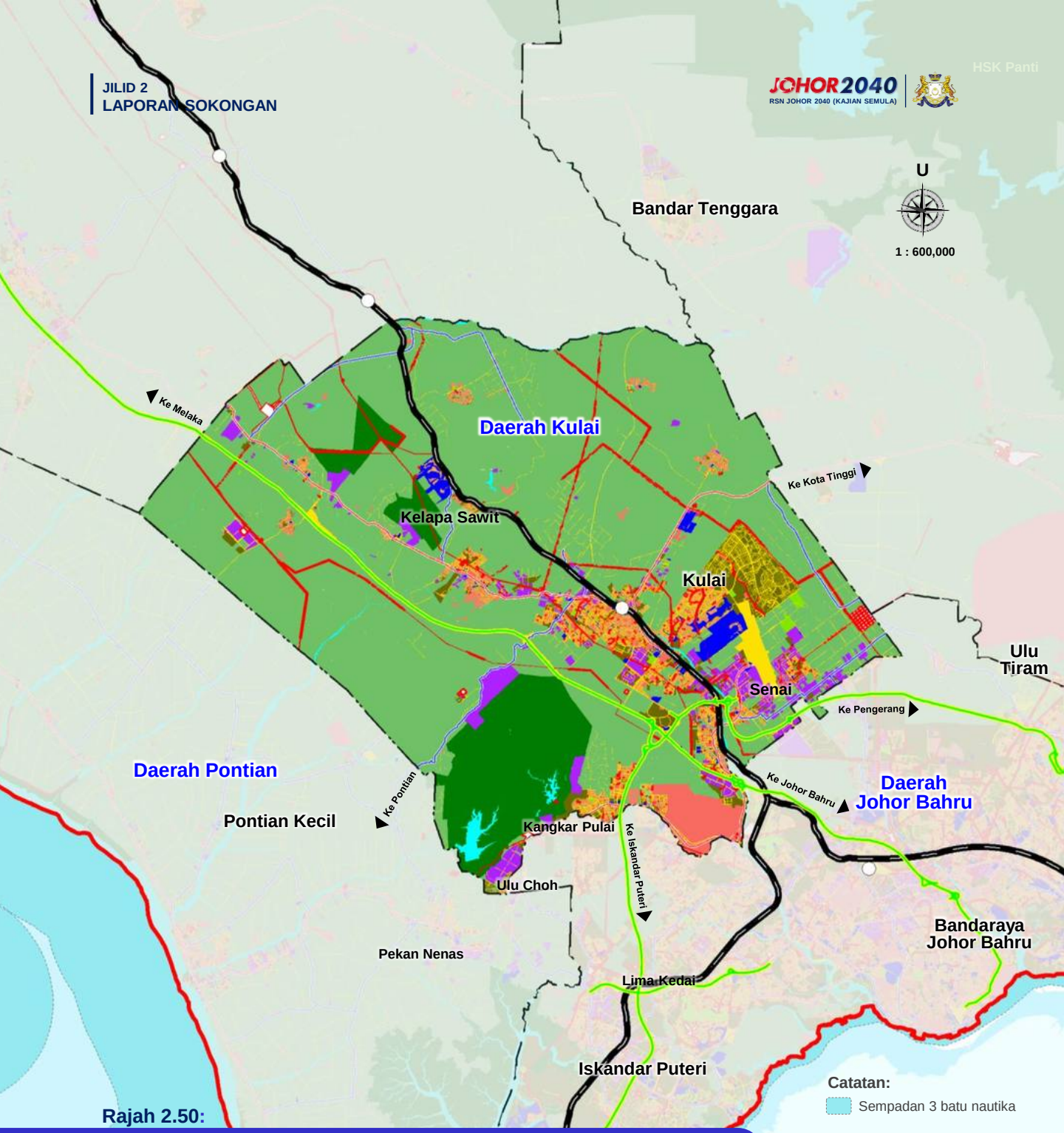


Jadual 2.21: Komposisi Guna Tanah Semasa Daerah Kulai

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula) – kemaskini sehingga Jun 2026

Jenis Guna Tanah	Keluasan (Hektar)	Peratus (%)
Tepu Bina		
Perumahan	2,181.39	2.89
Komersial	979.47	1.30
Industri	2,594.56	3.44
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	1,547.42	2.05
Tanah Lapang dan Rekreasi	450.93	0.60
Tanah Pembangunan	2,228.08	2.95
Pengangkutan	4,892.32	6.48
Infrastruktur dan Utiliti	1,558.48	2.06
Jumlah	**16,432.65**	**21.76**
Bukan Tepu Bina		
Hutan	6,579.88	8.71
Pertanian	51,988.47	68.84
Badan Air	521.02	0.69
Pantai	0.00	0.00
Jumlah	**59,089.37**	**78.24**
Jumlah Keseluruhan	**75,522.02**	**100.00**

HSK Panti



Rajah 2.50:
Pelan Guna Tanah Semasa Daerah Kulai, 2026
Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula) – kemaskini sehingga Jun 2026

Petunjuk

- Perumahan
- Komersial
- Industri
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
  - Pendidikan
  - Kesihatan
  - Keagamaan
  - Perkuburan
  - Keselamatan
  - Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun
  - Kemudahan Awam
- Infrastruktur dan Utiliti
  - Bekalan Elektrik
  - Bekalan Air
  - Pengairan dan Perparitan
  - Bekalan Gas
  - Telekomunikasi
  - Pelupusan Sisa Pepejal
  - Pembetungan
  - Buangan Terjadual
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Tanah Pembangunan
- Hutan
- Pertanian
- Badan Air
- Pantai

Lain-lain

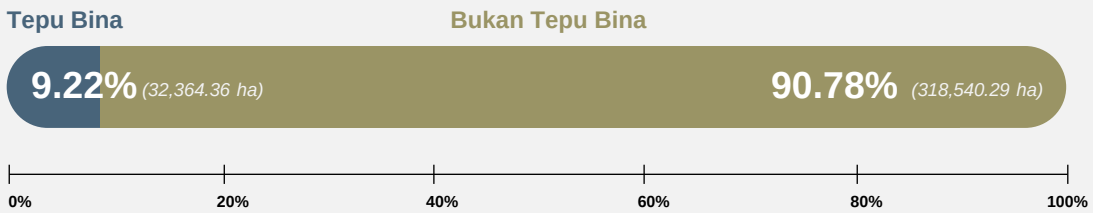
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Lebuh Raya
- Jalan Persekutuan
- Jalan Negeri
- Laluan Kereta Api Sedia Ada

Daerah Kota Tinggi

Daerah Kota Tinggi didominasi oleh kawasan bukan tepu bina (90.78%), khususnya pertanian (62.22%) dan hutan (23.15%). Kawasan tepu bina hanya 9.22% dan tertumpu di sekitar Kota Tinggi, Bandar Tenggara, Bandar Penawar-Desaru serta Pengerang.

Secara keseluruhannya, Kota Tinggi bercirikan pertanian dan sumber semula jadi, dengan pembangunan membentuk beberapa kelompok bandar serta tumpuan industri di bahagian tenggara daerah.

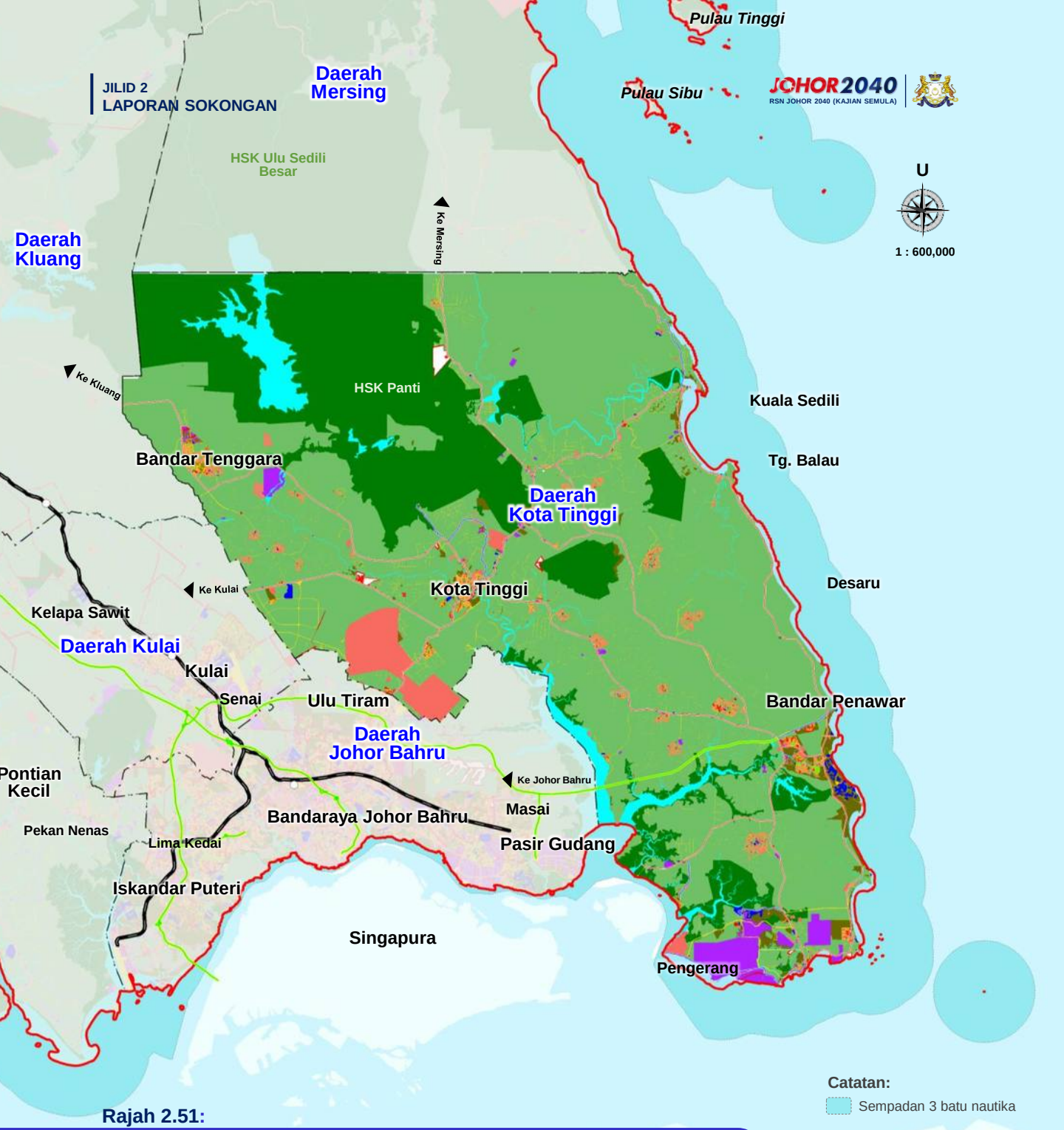
Komposisi Guna Tanah Daerah Kota Tinggi



Jadual 2.22: Komposisi Guna Tanah Semasa Daerah Kota Tinggi

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula) – kemaskini sehingga Jun 2026

Jenis Guna Tanah	Keluasan (Hektar)	Peratus (%)
Tepu Bina		
Perumahan	3,836.61	1.09
Komersial	1,016.71	0.29
Industri	5,701.01	1.62
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	8,168.73	2.33
Tanah Lapang dan Rekreasi	365.30	0.10
Tanah Pembangunan	5,576.81	1.59
Pengangkutan	6,580.83	1.88
Infrastruktur dan Utiliti	1,118.36	0.32
Jumlah	**32,364.36**	**9.22**
Bukan Tepu Bina		
Hutan	81,222.58	23.15
Pertanian	218,334.16	62.22
Badan Air	13,436.29	3.83
Pantai	5,547.26	1.58
Jumlah	**318,540.29**	**90.78**
Jumlah Keseluruhan	**350,904.65**	**100.00**



Rajah 2.51:
Pelan Guna Tanah Semasa Daerah Kota Tinggi, 2026
Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula) – kemaskini sehingga Jun 2026

Petunjuk

- Perumahan
- Komersial
- Industri
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
  - Pendidikan
  - Kesihatan
  - Keagamaan
  - Perkuburan
  - Keselamatan
  - Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun
  - Kemudahan Awam
- Infrastruktur dan Utiliti
  - Bekalan Elektrik
  - Bekalan Air
  - Pengairan dan Perparitan
  - Bekalan Gas
  - Telekomunikasi
  - Pelupusan Sisa Pepejal
  - Pembetungan
  - Buangan Terjadual
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Tanah Pembangunan
- Hutan
- Pertanian
- Badan Air
- Pantai

Lain-lain

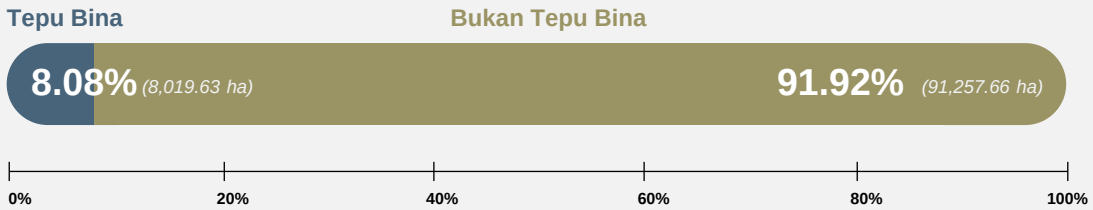
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Lebuh Raya
- Jalan Persekutuan
- Jalan Negeri
- Laluan Kereta Api Sedia Ada

Daerah Pontian

Daerah Pontian didominasi oleh kawasan bukan tepu bina (91.92%), khususnya pertanian yang merangkumi 71.93% daripada keseluruhan daerah. Kawasan tepu bina (8.08%) pula tertumpu di sekitar Pontian Kecil, Pekan Nenas dan sepanjang rangkaian jalan utama.

Secara keseluruhannya, Pontian memperlihatkan karakter daerah pertanian dan pesisir, dengan pembangunan berskala kecil serta linear mengikut koridor pengangkutan.

Komposisi Guna Tanah Daerah Pontian



Jadual 2.23: Komposisi Guna Tanah Semasa Daerah Pontian

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula) – kemaskini sehingga Jun 2026

Jenis Guna Tanah	Keluasan (Hektar)	Peratus (%)
Tepu Bina		
Perumahan	561.00	0.57
Komersial	379.49	0.38
Industri	699.87	0.70
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	1,002.57	1.01
Tanah Lapang dan Rekreasi	134.37	0.14
Tanah Pembangunan	125.04	0.13
Pengangkutan	5,014.66	5.05
Infrastruktur dan Utiliti	102.63	0.10
Jumlah	8,019.63	**8.08**
Bukan Tepu Bina		
Hutan	9,407.28	9.48
Pertanian	71,406.89	71.93
Badan Air	10,443.49	10.52
Pantai	0.00	0.00
Jumlah	**91,257.66**	**91.92**
Jumlah Keseluruhan	**99,277.29**	**100.00**



Rajah 2.52:
Pelan Guna Tanah Semasa Daerah Pontian, 2026
Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula) – kemaskini sehingga Jun 2026

Petunjuk

- Perumahan
- Komersial
- Industri
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
  - Pendidikan
  - Kesihatan
  - Keagamaan
  - Perkuburan
  - Keselamatan
  - Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun
  - Kemudahan Awam
- Infrastruktur dan Utiliti
  - Bekalan Elektrik
  - Bekalan Air
  - Pengairan dan Perparitan
  - Bekalan Gas
  - Telekomunikasi
  - Pelupusan Sisa Pepejal
  - Pembetungan
  - Buangan Terjadual
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Tanah Pembangunan
- Hutan
- Pertanian
- Badan Air
- Pantai

Lain-lain

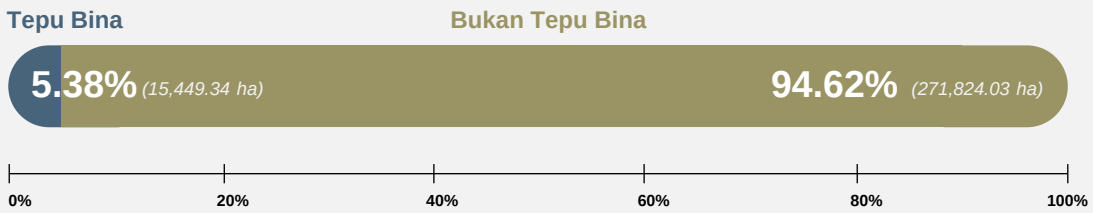
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Lebuh Raya
- Jalan Persekutuan
- Jalan Negeri
- Laluan Kereta Api Sedia Ada

Daerah Kluang

Daerah Kluang didominasi oleh kawasan bukan tepu bina (94.62%), dengan pertanian merangkumi sebahagian besar guna tanah daerah (80.10%), diikuti hutan (12.41%). Kawasan tepu bina hanya 5.38% dan tertumpu di sekitar Bandar Kluang serta berkembang secara linear ke arah Paloh, Ayer Hitam dan sepanjang rangkaian jalan utama.

Secara keseluruhannya, Kluang bercirikan pertanian dengan pusat bandar utama yang padat serta kawasan hutan yang ketara di bahagian utara dan timur daerah.

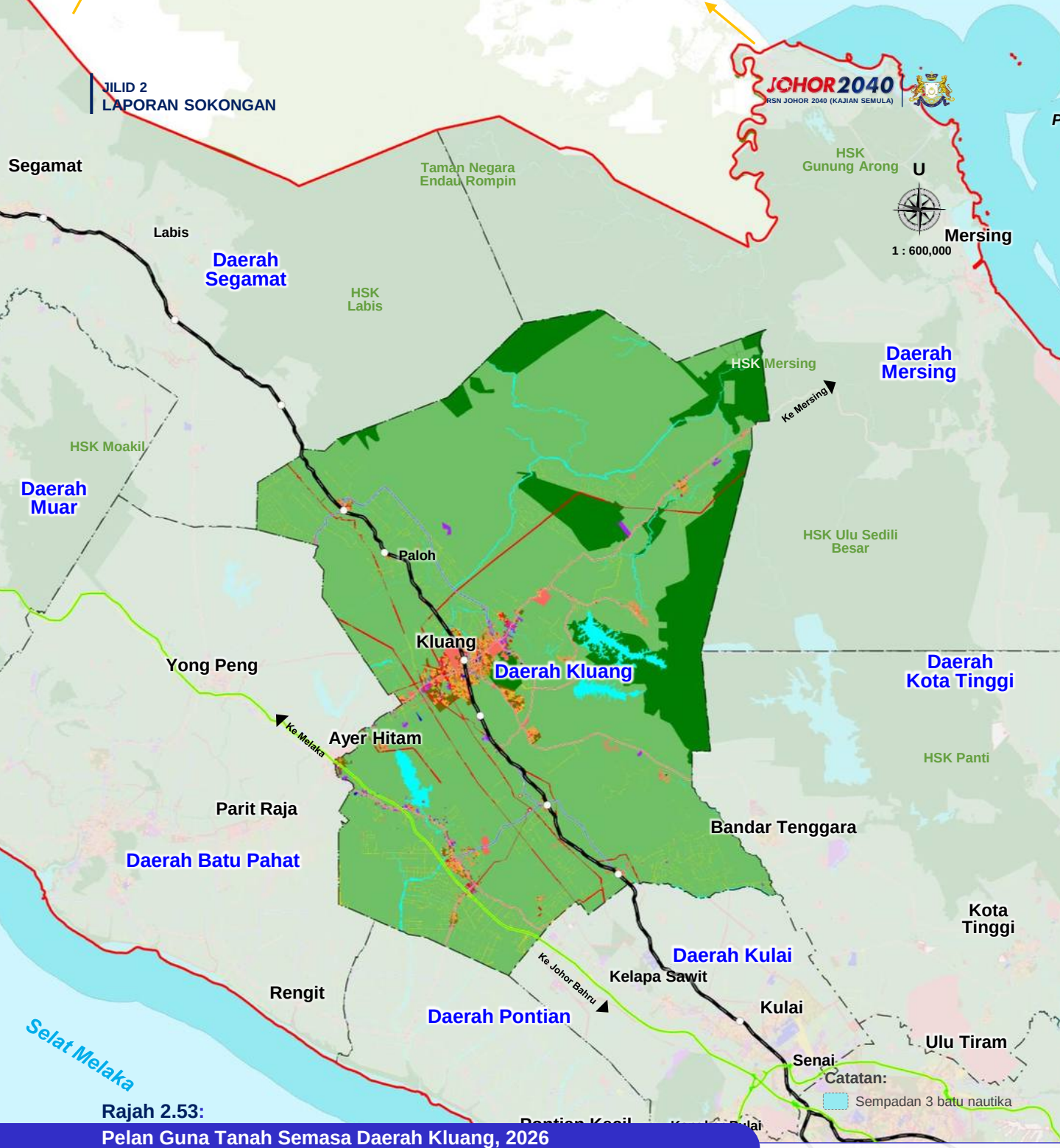
Komposisi Guna Tanah Daerah Kluang



Jadual 2.24: Komposisi Guna Tanah Semasa Daerah Kluang

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula) – kemaskini sehingga Jun 2026

Jenis Guna Tanah	Keluasan (Hektar)	Peratus (%)
Tepu Bina		
Perumahan	2,717.82	0.95
Komersial	367.34	0.13
Industri	1,041.10	0.36
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	1,855.59	0.65
Tanah Lapang dan Rekreasi	292.33	0.10
Tanah Pembangunan	1,655.28	0.58
Pengangkutan	6,241.00	2.17
Infrastruktur dan Utiliti	1,278.88	0.45
Jumlah	**15,449.34**	**5.38**
Bukan Tepu Bina		
Hutan	35,648.26	12.41
Pertanian	230,093.34	80.10
Badan Air	6,082.43	2.12
Pantai	0.00	0.00
Jumlah	**271,824.03**	**94.62**
Jumlah Keseluruhan	**287,273.37**	**100.00**



Rajah 2.53:
Pelan Guna Tanah Semasa Daerah Kluang, 2026
Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula) – kemaskini sehingga Jun 2026

Petunjuk

- Perumahan
- Komersial
- Industri
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
  - Pendidikan
  - Kesihatan
  - Keagamaan
  - Perkuburan
  - Keselamatan
  - Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun
  - Kemudahan Awam
- Infrastruktur dan Utiliti
  - Bekalan Elektrik
  - Bekalan Air
  - Pengairan dan Perparitan
  - Bekalan Gas
  - Telekomunikasi
  - Pelupusan Sisa Pepejal
  - Pembetungan
  - Buangan Terjadual
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Tanah Pembangunan
- Hutan
- Pertanian
- Badan Air
- Pantai

Lain-lain

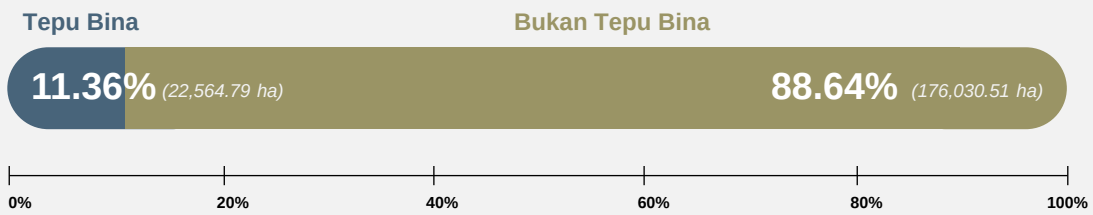
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Lebuh Raya
- Jalan Persekutuan
- Jalan Negeri
- Laluan Kereta Api Sedia Ada

Daerah Batu Pahat

Daerah Batu Pahat didominasi oleh kawasan bukan tepu bina (88.64%), dengan pertanian merangkumi sebahagian besar guna tanah daerah (81.34%). Kawasan tepu bina (11.36%) tertumpu di sekitar Bandar Batu Pahat dan berkembang ke arah Parit Raja, Ayer Hitam serta sepanjang rangkaian jalan utama.

Secara keseluruhannya, pembangunan daerah berpusat di Bandar Batu Pahat, disokong oleh beberapa pekan dan petempatan yang membentuk koridor pembangunan ke bahagian tengah dan timur daerah.

Komposisi Guna Tanah Daerah Batu Pahat



Jadual 2.25: Komposisi Guna Tanah Semasa Daerah Batu Pahat

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula) – kemaskini sehingga Jun 2026

Jenis Guna Tanah	Keluasan (Hektar)	Peratus (%)
Tepu Bina		
Perumahan	8,309.62	4.18
Komersial	410.38	0.21
Industri	1,275.60	0.64
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	2,019.32	1.02
Tanah Lapang dan Rekreasi	294.39	0.15
Tanah Pembangunan	1,124.42	0.57
Pengangkutan	8,131.54	4.09
Infrastruktur dan Utiliti	999.52	0.50
Jumlah	**22,564.79**	**11.36**
Bukan Tepu Bina		
Hutan	8,736.24	4.40
Pertanian	161,543.84	81.34
Badan Air	5,750.41	2.90
Pantai	0.02	0.00
Jumlah	**176,030.51**	**88.64**
Jumlah Keseluruhan	**198,595.30**	**100.00**



Rajah 2.54:
Pelan Guna Tanah Semasa Daerah Batu Pahat, 2026
Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula) – kemaskini sehingga Jun 2026

Petunjuk

- Perumahan
- Komersial
- Industri
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
  - Pendidikan
  - Kesihatan
  - Keagamaan
  - Perkuburan
  - Keselamatan
  - Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun
  - Kemudahan Awam
- Infrastruktur dan Utiliti
  - Bekalan Elektrik
  - Bekalan Air
  - Pengairan dan Perparitan
  - Bekalan Gas
  - Telekomunikasi
  - Pelupusan Sisa Pepejal
  - Pembetungan
  - Buangan Terjadual
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Tanah Pembangunan
- Hutan
- Pertanian
- Badan Air
- Pantai

Lain-lain

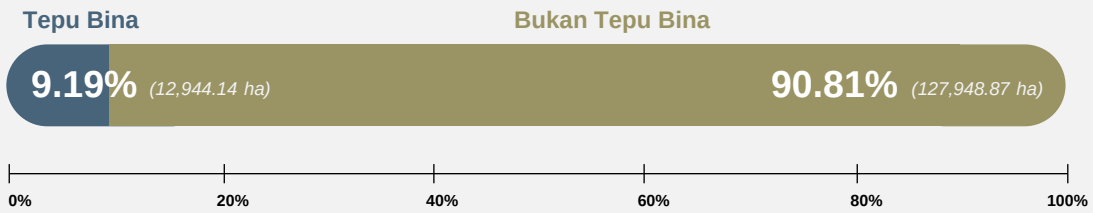
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Lebuh Raya
- Jalan Persekutuan
- Jalan Negeri
- Laluan Kereta Api Sedia Ada

Daerah Muar

Daerah Muar didominasi oleh kawasan bukan tepu bina (90.81%), terutamanya pertanian (67.16%) dan hutan (21.22%). Kawasan tepu bina hanya 9.19% dan tertumpu di sekitar Bandar Maharani, sebelum berkembang secara linear ke arah Bukit Bakri dan Pagoh melalui rangkaian jalan utama.

Secara keseluruhannya, pembangunan Muar berpusat di kawasan bandar pesisir, manakala kawasan pedalaman kekal didominasi pertanian serta kawasan hutan yang luas.

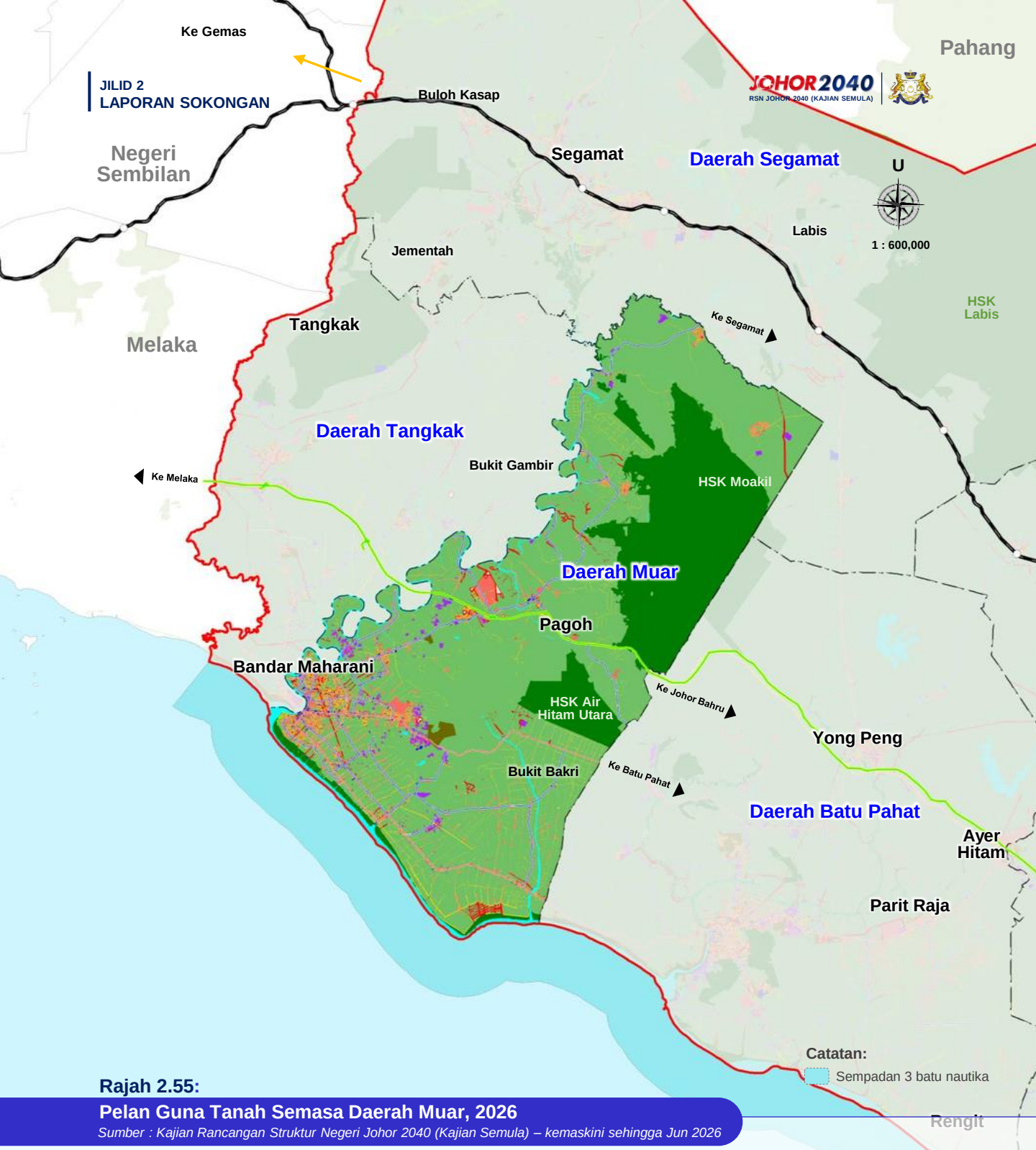
Komposisi Guna Tanah Daerah Muar



Jadual 2.26: Komposisi Guna Tanah Semasa Daerah Muar

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula) – kemaskini sehingga Jun 2026

Jenis Guna Tanah	Keluasan (Hektar)	Peratus (%)
Tepu Bina		
Perumahan	4,014.06	2.85
Komersial	415.23	0.29
Industri	1,336.63	0.95
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	1,371.71	0.97
Tanah Lapang dan Rekreasi	170.62	0.12
Tanah Pembangunan	485.77	0.34
Pengangkutan	4,699.34	3.34
Infrastruktur dan Utiliti	450.78	0.32
Jumlah	**12,944.14**	**9.19**
Bukan Tepu Bina		
Hutan	29,891.08	21.22
Pertanian	94,623.99	67.16
Badan Air	3,433.80	2.44
Pantai	0.00	0.00
Jumlah	**127,948.87**	**90.81**
Jumlah Keseluruhan	**140,893.01**	**100.00**



Rajah 2.55:
Pelan Guna Tanah Semasa Daerah Muar, 2026
Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula) – kemaskini sehingga Jun 2026

Petunjuk

- Perumahan
- Komersial
- Industri
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
  - Pendidikan
  - Kesihatan
  - Keagamaan
  - Perkuburan
  - Keselamatan
  - Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun
  - Kemudahan Awam
- Infrastruktur dan Utiliti
  - Bekalan Elektrik
  - Bekalan Air
  - Pengairan dan Perparitan
  - Bekalan Gas
  - Telekomunikasi
  - Pelupusan Sisa Pepejal
  - Pembetungan
  - Buangan Terjadual
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Tanah Pembangunan
- Hutan
- Pertanian
- Badan Air
- Pantai

Lain-lain

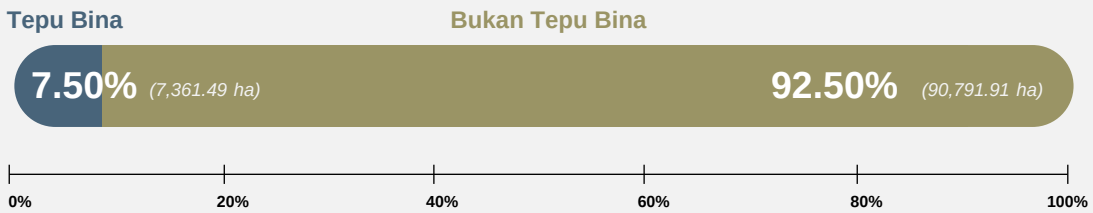
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Lebuh Raya
- Jalan Persekutuan
- Jalan Negeri
- Laluan Kereta Api Sedia Ada

Daerah Tangkak

Daerah Tangkak didominasi oleh kawasan bukan tepu bina (92.50%), dengan pertanian merangkumi 79.19% daripada keseluruhan daerah. Kawasan tepu bina (7.50%) bertumpu di Bandar Tangkak dan Bukit Gambir, serta membentuk jajaran petempatan di sepanjang rangkaian jalan utama.

Berbeza dengan kawasan pertanian yang meluas di bahagian tengah dan selatan, bahagian utara daerah menampilkan landskap hutan serta Gunung Ledang, iaitu gunung tertinggi di Johor.

Komposisi Guna Tanah Daerah Tangkak



Jadual 2.27: Komposisi Guna Tanah Semasa Daerah Tangkak

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula) – kemaskini sehingga Jun 2026

Jenis Guna Tanah	Keluasan (Hektar)	Peratus (%)
Tepu Bina		
Perumahan	1,032.34	1.05
Komersial	220.61	0.22
Industri	386.84	0.39
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	567.68	0.58
Tanah Lapang dan Rekreasi	97.05	0.10
Tanah Pembangunan	1,223.03	1.25
Pengangkutan	3,257.14	3.32
Infrastruktur dan Utiliti	576.80	0.59
Jumlah	**7,361.49**	**7.50**
Bukan Tepu Bina		
Hutan	10,788.33	10.99
Pertanian	77,724.69	79.19
Badan Air	2,278.89	2.32
Pantai	0.00	0.00
Jumlah	**90,791.91**	**92.50**
Jumlah Keseluruhan	**98,153.40**	**100.00**



Rajah 2.56:
Pelan Guna Tanah Semasa Daerah Tangkak, 2026
Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula) – kemaskini sehingga Jun 2026

Petunjuk

- Perumahan
- Komersial
- Industri
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
  - Pendidikan
  - Kesihatan
  - Keagamaan
  - Perkuburan
  - Keselamatan
  - Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun
  - Kemudahan Awam
- Infrastruktur dan Utiliti
  - Bekalan Elektrik
  - Bekalan Air
  - Pengairan dan Perparitan
  - Bekalan Gas
  - Telekomunikasi
  - Pelupusan Sisa Pepejal
  - Pembetungan
  - Buangan Terjadual
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Tanah Pembangunan
- Hutan
- Pertanian
- Badan Air
- Pantai

Lain-lain

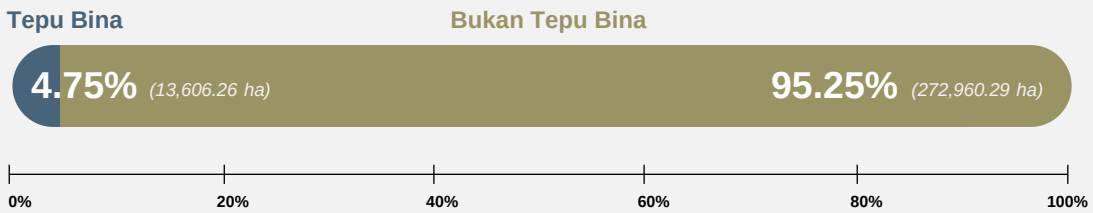
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Lebuh Raya
- Jalan Persekutuan
- Jalan Negeri
- Laluan Kereta Api Sedia Ada

Daerah Segamat

Daerah Segamat didominasi oleh kawasan bukan tepu bina (95.25%), terutamanya pertanian (58.64%) dan hutan (35.66%). Kawasan tepu bina hanya 4.75% dan tertumpu di sekitar Bandar Segamat, Buloh Kasap, Jementah dan Labis serta sepanjang rangkaian jalan utama.

Secara keseluruhannya, pembangunan Segamat berskala rendah dan membentuk beberapa kelompok petempatan, manakala kawasan hutan yang luas di bahagian timur menjadi ciri guna tanah yang membezakan daerah ini.

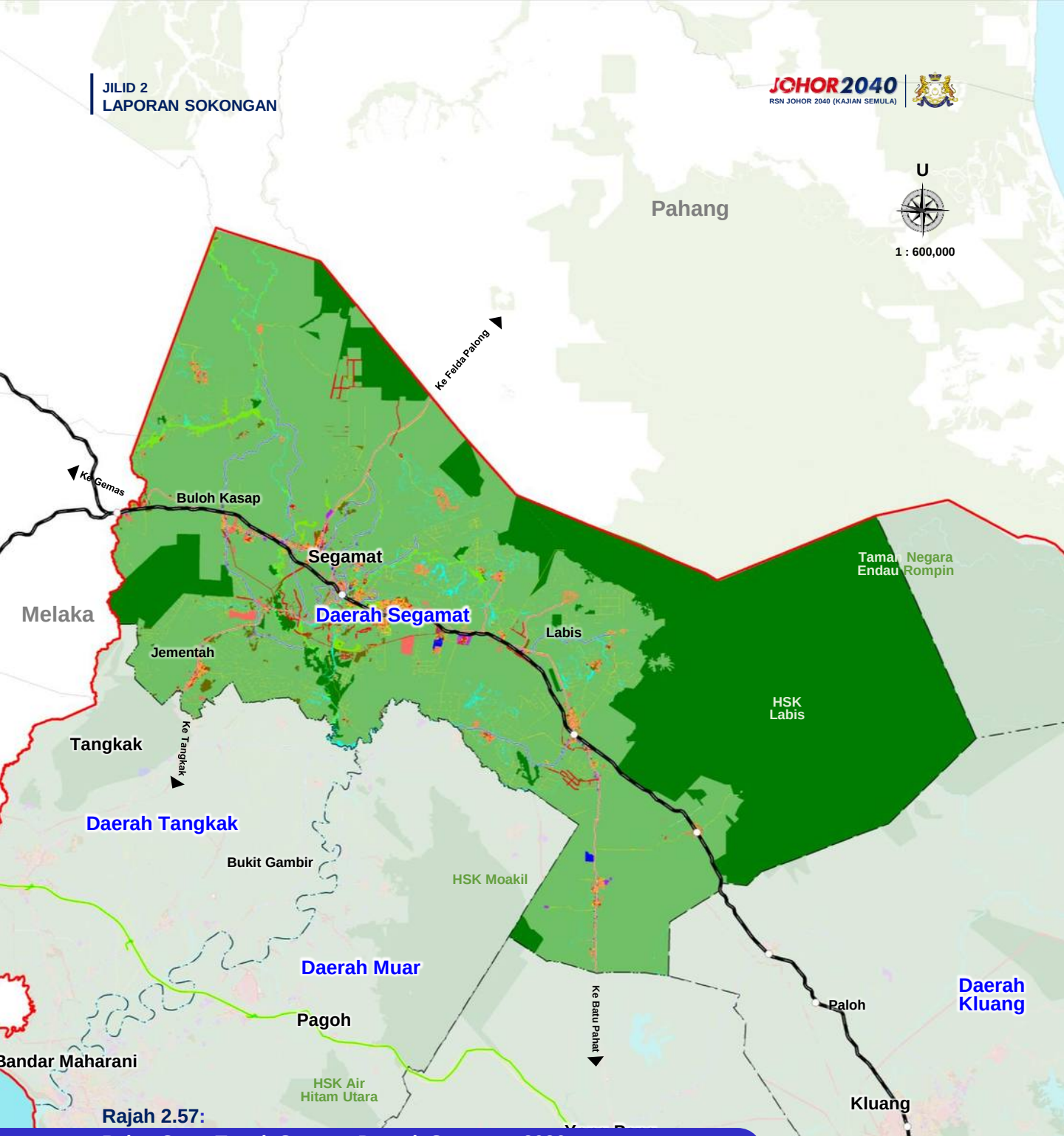
Komposisi Guna Tanah Daerah Segamat



Jadual 2.28: Komposisi Guna Tanah Semasa Daerah Segamat

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula) – kemaskini sehingga Jun 2026

Jenis Guna Tanah	Keluasan (Hektar)	Peratus (%)
Tepu Bina		
Perumahan	2,337.75	0.82
Komersial	386.29	0.13
Industri	406.72	0.14
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	1,347.59	0.47
Tanah Lapang dan Rekreasi	2,462.01	0.86
Tanah Pembangunan	1,477.79	0.52
Pengangkutan	4,600.89	1.61
Infrastruktur dan Utiliti	587.22	0.20
Jumlah	**13,606.26**	**4.75**
Bukan Tepu Bina		
Hutan	102,193.59	35.66
Pertanian	168,043.04	58.64
Badan Air	2,723.66	0.95
Pantai	0.00	0.00
Jumlah	**272,960.29**	**95.25**
Jumlah Keseluruhan	**286,566.55**	**100.00**



Rajah 2.57:
Pelan Guna Tanah Semasa Daerah Segamat, 2026
Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula) – kemaskini sehingga Jun 2026

Petunjuk

- Perumahan
- Komersial
- Industri
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
  - Pendidikan
  - Kesihatan
  - Keagamaan
  - Perkuburan
  - Keselamatan
  - Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun
  - Kemudahan Awam
- Infrastruktur dan Utiliti
  - Bekalan Elektrik
  - Bekalan Air
  - Pengairan dan Perparitan
  - Bekalan Gas
  - Telekomunikasi
  - Pelupusan Sisa Pepejal
  - Pembetungan
  - Buangan Terjadual
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Tanah Pembangunan
- Hutan
- Pertanian
- Badan Air
- Pantai

Lain-lain

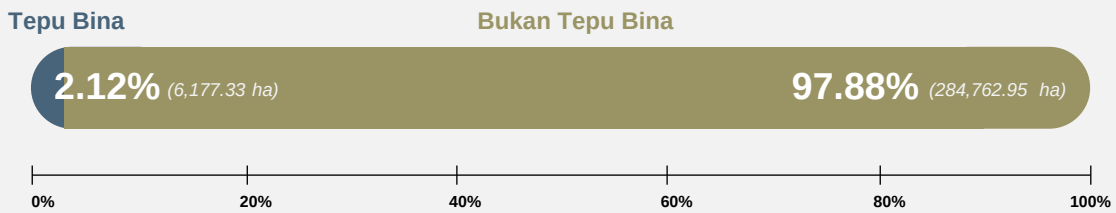
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Lebuh Raya
- Jalan Persekutuan
- Jalan Negeri
- Laluan Kereta Api
- Sedia Ada

Daerah Mersing

Daerah Mersing hampir keseluruhannya terdiri daripada kawasan bukan tepu bina (97.88%), dengan hutan sebagai guna tanah paling dominan (72.35%), diikuti pertanian (21.65%). Kawasan tepu bina hanya 2.12% dan tertumpu di Bandar Mersing serta beberapa petempatan kecil di sepanjang pesisir.

Rangkaian pulau seperti Pulau Rawa, Pulau Besar, Pulau Tinggi, Pulau Pemanggil dan Pulau Aur, bersama kawasan hutan dan pantai yang luas, membentuk identiti Mersing sebagai daerah pesisir dan kepulauan yang kaya dengan aset semula jadi.

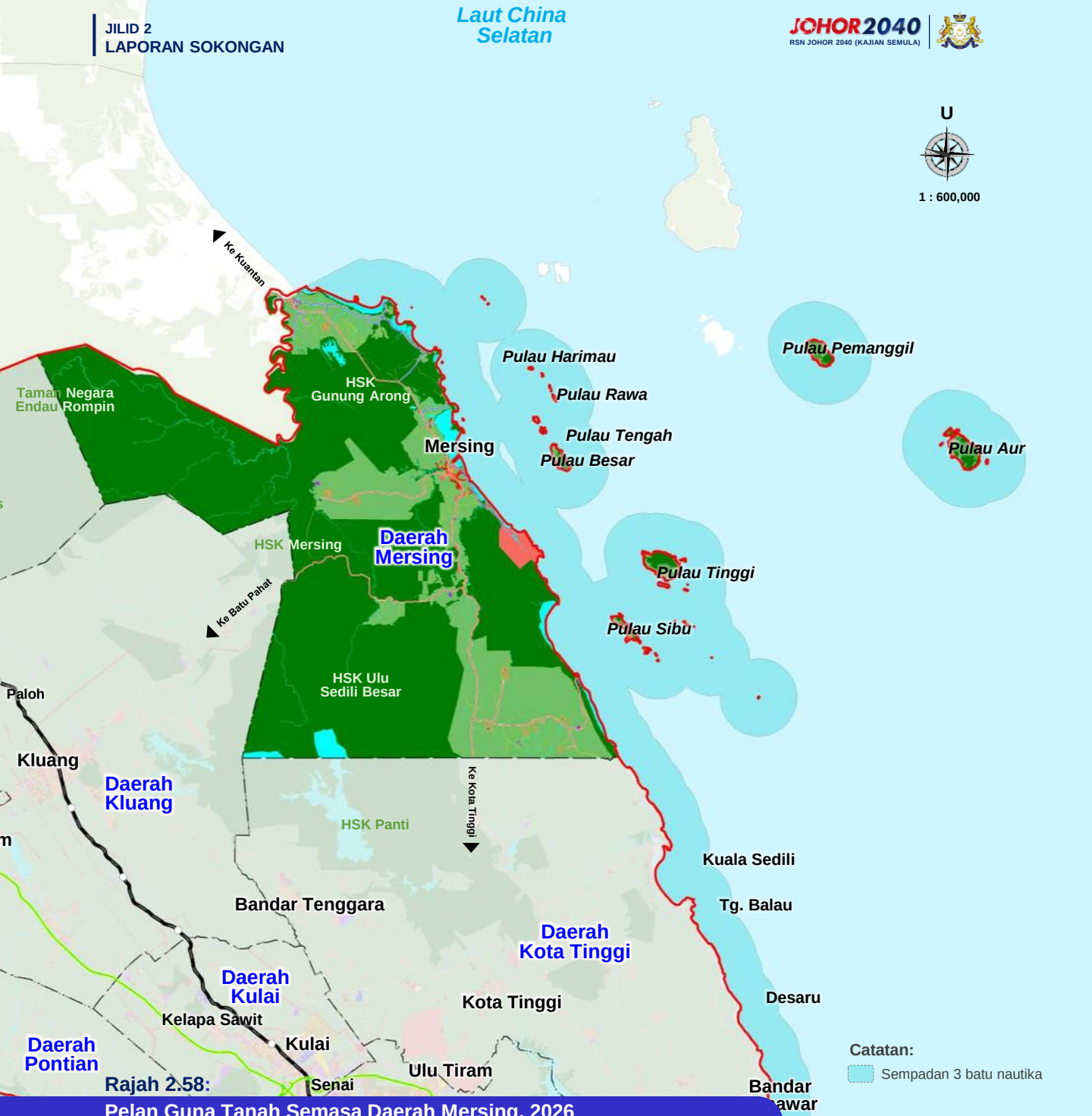
Komposisi Guna Tanah Daerah Mersing



Jadual 2.29: Komposisi Guna Tanah Semasa Daerah Mersing

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula) – kemaskini sehingga Jun 2026

Jenis Guna Tanah	Keluasan (Hektar)	Peratus (%)
Tepu Bina		
Perumahan	1,016.36	0.35
Komersial	204.06	0.07
Industri	131.80	0.05
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	2,692.08	0.93
Tanah Lapang dan Rekreasi	59.18	0.02
Tanah Pembangunan	121.35	0.04
Pengangkutan	1,868.08	0.64
Infrastruktur dan Utiliti	84.42	0.03
Jumlah	**6,177.33**	**2.12**
Bukan Tepu Bina		
Hutan	210,508.44	72.35
Pertanian	62,992.67	21.65
Badan Air	10,779.30	3.70
Pantai	482.54	0.17
Jumlah	**284,762.95**	**97.88**
Jumlah Keseluruhan	**290,940.28**	**100.00**



Rajah 2.58:
Pelan Guna Tanah Semasa Daerah Mersing, 2026
Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula) – kemaskini sehingga Jun 2026

Petunjuk

- Perumahan
- Komersial
- Industri
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
  - Pendidikan
  - Kesihatan
  - Keagamaan
  - Perkuburan
  - Keselamatan
  - Kegunaan Kerajaan/ Badan Berkanun
  - Kemudahan Awam
- Infrastruktur dan Utiliti
  - Bekalan Elektrik
  - Bekalan Air
  - Pengairan dan Perparitan
  - Bekalan Gas
  - Telekomunikasi
  - Pelupusan Sisa Pepejal
  - Pembetungan
  - Buangan Terjadual
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Pengangkutan
- Tanah Pembangunan
- Hutan
- Pertanian
- Badan Air
- Pantai

Lain-lain

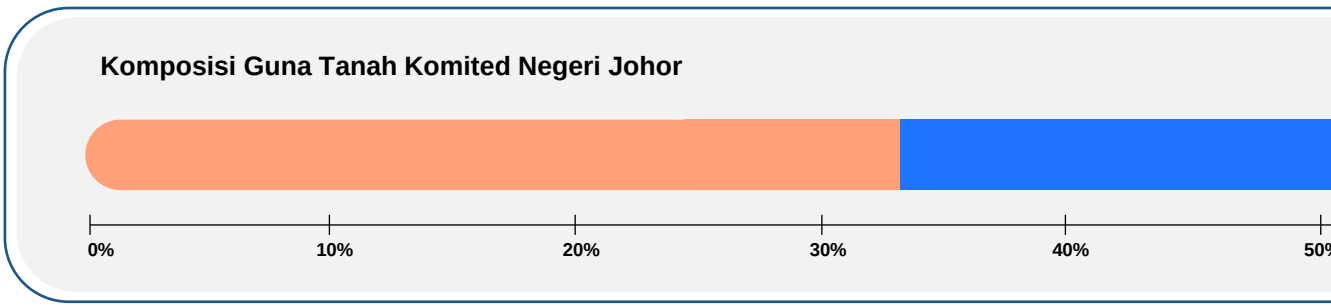
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Lebuh Raya
- Jalan Persekutuan
- Jalan Negeri
- Laluan Kereta Api Sedia Ada

E. Guna Tanah Komited 2026

Berdasarkan data yang tersedia, guna tanah komited Negeri Johor berjumlah 37,984.78 hektar, dengan tumpuan utama di Johor Bahru (68.37%) dan Kulai (21.80%). Kedua-dua daerah ini merangkumi 90.17%, bersamaan kira-kira sembilan daripada setiap 10 hektar guna tanah komited negeri.

Perumahan mencatat keluasan tertinggi, iaitu sekitar 12,503.53 hektar (32.92%), diikuti guna tanah komersial seluas 7,347.24 hektar (19.34%).

Secara keseluruhannya, corak pembangunan baharu tertumpu kuat di koridor Johor Bahru-Kulai, manakala lapan daerah lain hanya menyumbang 9.83% daripada jumlah keseluruhan.

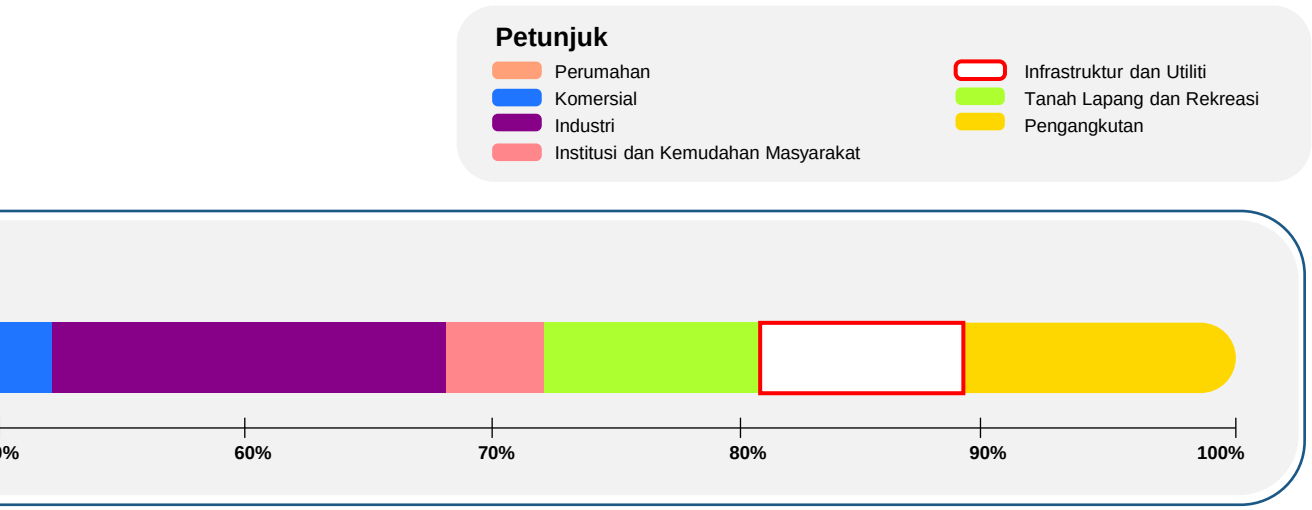


Jadual 2.30: Taburan Guna Tanah Komited Mengikut Daerah

Sumber : PLANMalaysia Negeri Johor

Komponen	Daerah				
	Johor Bahru	Kulai	Kota Tinggi	Pontian	Kluang
Perumahan	9,446.07	1,802.03	189.08	3.49	638.01
Komersial	5,746.59	1,286.02	11.27	0.83	146.10
Industri	3,287.16	2,241.91	10.50	37.58	123.76
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	1,120.84	329.29	2.82	1.85	94.06
Tanah Lapang dan Rekreasi	2,259.10	647.03	6.79	0.86	126.23
Pengangkutan	2,059.19	755.00	10.60	0.13	142.51
Infrastruktur dan Utiliti	2,052.48	1,219.48	59.59	3.29	422.70
Jumlah Keseluruhan	**25,971.43**	**8,280.76**	**290.65**	**48.03**	**1,693.37**
Peratus (%)	**68.37**	**21.80**	**0.77**	**0.13**	**4.46**

Nota: *Data ini merupakan rekod awal berdasarkan maklumat yang tersedia dan sedang melalui proses pengemaskinian.*



					Jumlah	
Batu Pahat	Muar	Tangkak	Segamat	Mersing	Keluasan (Hektar)	Peratus (%)
15.94	310.67	52.05	28.99	17.20	12,503.53	32.92
3.59	141.25	4.36	4.10	3.13	7,347.24	19.34
18.52	123.37	76.37	0.00	1.10	5,920.27	15.59
0.00	73.65	3.24	4.23	0.46	1,630.44	4.29
1.04	194.33	9.27	5.15	2.79	3,252.59	8.56
1.32	96.11	14.11	4.47	45.88	3,129.32	8.24
15.27	350.32	37.29	27.21	13.76	4,201.39	11.06
55.68	**1,289.70**	**196.69**	**74.15**	**84.32**	**37,984.78**	**100.00**
0.15	**3.40**	**0.52**	**0.20**	**0.22**	**100.00**	



Catatan:

Sempadan 3 batu nautika

Rajah 2.59:
Pelan Guna Tanah Komited Negeri Johor, 2026

Sumber : PLANMalaysia Negeri Johor

Petunjuk

- Badan Air
- Hutan
- Industri
- Infrastruktur dan Utiliti
- Institusi dan Kemudahan Masyarakat
- Komersial
- Pantai
- Pengangkutan
- Pertanian
- Perumahan
- Tanah Lapang dan Rekreasi
- Tanah Pembangunan

Lain-lain

- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Lebuh Raya
- Jalan Persekutuan
- Jalan Negeri
- Laluan Kereta Api Sedia Ada

F. Pegangan / Pemilikan Tanah

Status pemilikan dan pegangan tanah merupakan antara pertimbangan penting dalam perancangan guna tanah Negeri Johor. Analisis ini memberi tumpuan kepada Kawasan Penempatan Berkelompok (GSA) dan Tanah Rizab Melayu (TRM). GSA merupakan kawasan penempatan berkelompok yang diwartakan, manakala TRM ialah kawasan tanah yang tertakluk kepada peruntukan perizaban Melayu.

Kawasan Penempatan Berkelompok (GSA) dan Tanah Rizab Melayu

Analisis meliputi keluasan, liputan dalam daerah dan taburan GSA serta TRM.

Kawasan Penempatan Berkelompok (GSA)

269,515.72 ha

13.95% dari keluasan negeri

Tanah Rizab Melayu (TRM)

385,128.77 ha

19.93% dari keluasan negeri

Jadual 2.31: Liputan GSA dan Tanah Rizab Melayu Mengikut Daerah

Sumber : Pejabat Tanah dan Galian (PTG) Negeri Johor

Daerah	Keluasan Daerah (ha)	Tanah Kawasan Penempatan Berkelompok (GSA)		Tanah Rizab Melayu (TRM)	
		Keluasan (ha)	Liputan Daerah (%)	Keluasan (ha)	Liputan Daerah (%)
Johor Bahru	104,118.24	6,118.25	5.88	8,541.19	8.20
Kulai	75,522.02	11,889.65	15.74	16,870.09	22.34
Kota Tinggi	350,904.65	**75,563.08**	21.53	**108,821.74**	31.01
Pontian	99,277.29	4,762.39	4.80	11,788.86	11.87
Kluang	287,273.37	42,309.70	14.73	27,721.71	9.65
Batu Pahat	198,595.30	3,338.01	1.68	30,098.03	15.16
Muar	140,893.01	14,632.31	10.39	30,037.82	21.32
Tangkak	98,153.40	10,559.79	10.76	30,680.64	**31.26**
Segamat	286,566.55	74,480.14	**25.99**	68,768.48	24.00
Mersing	290,940.28	25,862.40	8.89	51,800.21	17.80
Negeri Johor	**1,932,244.11**	**269,515.72**	**13.95**	**385,128.77**	**19.93**

Nota: *Peratus liputan daerah dikira berdasarkan keluasan daerah.*

KELUASAN TERBESAR

Kota Tinggi

GSA: **75,563.08 ha**
TRM: **108,821.74 ha**

LIPUTAN GSA TERTINGGI

Segamat
25.99%

daripada keluasan daerah

LIPUTAN TRM TERTINGGI

Tangkak
31.26%

daripada keluasan daerah



Catatan:
Sempadan 3 batu nautika

Rajah 2.60:
Pelan Taburan GSA dan Tanah Rizab Melayu
Sumber : Pejabat Tanah dan Galian (PTG) Negeri Johor

Petunjuk

- Kawasan Penempatan Berkelompok (GSA)
- Tanah Rizab Melayu (TRM)

Lain-lain

- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Lebuh Raya
- Jalan Persekutuan
- Jalan Negeri
- Laluan Kereta Api Sedia Ada

2.6 TREND PEMBANGUNAN DAN PETEMPATAN BANDAR NEGERI JOHOR

A. Senario Semasa Petempatan Bandar dan Pekan

Petempatan bandar di Negeri Johor memberi tumpuan kepada corak pertumbuhan, taburan dan perkembangan sistem petempatan bandar yang merangkumi beberapa hierarki bandar dan pekan. Setiap kategori petempatan mempunyai peranan, fungsi dan tahap pembangunan yang berbeza berdasarkan hierarki petempatan, kepadatan pembangunan, aktiviti ekonomi, taburan penduduk serta penyediaan kemudahan dan infrastruktur. Trend pembangunan petempatan bandar di Negeri Johor dipengaruhi oleh pelbagai faktor, antaranya pertumbuhan ekonomi, pembangunan koridor strategik, penyediaan jaringan infrastruktur dan sistem pengangkutan, serta hubungan fungsian antara pusat petempatan.



Rajah 2.61: Hierarki Pusat Petempatan Negeri Johor

Sumber : Dasar Perbandaran Negara Ketiga



Jadual 2.31: Hierarki Bandar di Negeri Johor

Sumber : Dasar Perbandaran Negara Ketiga

Kriteria	TIER 1 Metropolitan	TIER 2 Bandar Besar	TIER3 Bandar
Penduduk	>500,000	>100,000	>10,000
Tepu Bina	**>50%**	**25% - 50%**	
Kepadatan Penduduk	>1,500	>1,000	>300
PUSAT PENTADBIRAN DAN FUNGSI SOKONGAN			
Fungsi Pusat Pentadbiran	• Pusat Pentadbiran Negara/ Wilayah • Ibu Negara • Pusat Pentadbiran Negeri • Ibu Negeri	• Pusat Pentadbiran Wilayah/ Negeri • Ibu Negeri • Pusat Pentadbiran Daerah	• Pusat Pentadbiran Daerah
Fungsi Sokongan	• Pusat Bandar Utama *(Central Business District)* • Pusat Kewangan Utama *(Central Financial District)* • Pusat Pertumbuhan Metropolitan *(Sub-Metropolitan Growth Centre)*	• Pusat Bandar Utama *(Central Business District)* • Pusat Kewangan Utama *(Central Financial District)* • Pusat Pertumbuhan Metropolitan *(Sub-Metropolitan Growth Centre)*	• Pusat Bandar Utama (*Central Business District)* • Pusat Pertumbuhan Bandar (*Sub- Urban Growth Centre)*
Lokasi	1. Bandaraya Johor Bahru 2. Iskandar Puteri	1. Pasir Gudang 2. Kulai 3. Batu Pahat	1. Bandar Penawar 2. Kota Tinggi 3. Mersing 4. Simpang Renggam 5. Bukit Gambir 6. Tangkak 7. Ayer Hitam 8. Yong Peng 9. Parit Raja 10. Rengit 11. Kluang 12. Paloh 13. Bandar Maharani (Muar) 14. Bukit Bakri 15. Pagoh 16. Bandar Tenggara 17. Pekan Nenas 18. Pontian Kecil 19. Labis 20. Buloh Kasap 21. Jementah 22. Segamat

Sistem petempatan Negeri Johor dibahagikan kepada tiga hierarki bandar berdasarkan saiz penduduk, tahap tepu bina, kepadatan penduduk serta fungsi pentadbiran dan ekonomi. Hierarki ini merangkumi 2 bandar Tier 1 (Metropolitan), 3 bandar Tier 2 (Bandar Besar) dan 22 bandar Tier 3 (Bandar), yang masing-masing berperanan sebagai pusat pentadbiran, perkhidmatan dan pertumbuhan ekonomi mengikut skala wilayah.

B. Kriteria Penentuan Sempadan Pertumbuhan Bandar

Penentuan sempadan pertumbuhan bandar memerlukan penilaian yang menyeluruh bagi memastikan pembentukan kawasan perbandaran selaras dengan corak pembangunan semasa serta keperluan pertumbuhan masa hadapan. Sehubungan itu, kriteria penentuan sempadan bandar dinilai berdasarkan 34 indikator yang merangkumi enam komponen utama, iaitu guna tanah, perancangan fizikal dan pembangunan sosial bandar; tadbir urus bandar; pengangkutan dan pengurusan lalu lintas; serta ekonomi, daya saing bandar, risiko bencana bandar dan infrastruktur dan utiliti. Penilaian ini menjadi asas dalam mengenal pasti tahap perkembangan, hubungan fungsi dan keupayaan sesuatu bandar untuk berkembang secara terancang dan mampan.

Jadual 2.32: Kriteria-kriteria Penentuan Sempadan Pertumbuhan Bandar
Sumber: Kajian Projek Penentuan Sempadan Bandar Negeri Johor

Bil	Kriteria	Isu
Guna Tanah, Perancangan Fizikal dan Pembangunan Sosial Bandar		
1	Intensiti Pembangunan	Kepadatan Penduduk Semasa
2	Guna Tanah	Taburan Tepubina Semasa
3		Pembangunan Komited Tepubina
4		Taburan Tepubina Masa Hadapan
5	Kemudahan Masyarakat	Berdekatan dengan Balai Polis
6		Berdekatan dengan Hospital
7		Berdekatan dengan IPT
8		Berdekatan dengan Masjid
9		Berdekatan dengan Pusat Kesihatan/ Poliklinik
10		Berdekatan dengan Balai Bomba
11		Berdekatan dengan Sekolah Rendah
12		Berdekatan dengan Taman Awam
13		Berdekatan dengan Rumah Ibadat Bukan Islam
14		Berdekatan dengan Sekolah Menengah
15		Berdekatan dengan Stadium/ Kompleks Sukan
16		Berdekatan dengan Dewan Orang Ramai/ Serbaguna/ Balairaya
Tadbir Urus Bandar		
17	Kawasan Pentadbiran PBT	
18	Kawasan Operasi PBT	
19	Sempadan Bandar Sedia Ada Mengikut Warta Negeri	
Pengangkutan dan Pengurusan Lalu Lintas		
20	Sistem Rangkaian Jalan Raya Sedia Ada	
21	Pembangunan Prasarana Pengangkutan Awam Sedia Ada	Jarak Kepada Laluan dan Kemudahan Pengangkutan Awam
22		Jarak Kepada Berjalan Kaki/ Berbasikal ke Stesen Transit

Sambungan…

Bil	Kriteria	Isu
	Ekonomi dan Daya Saing Bandar	
23	Struktur Tenaga Kerja	Peratus Penduduk dalam Pekerjaan Bukan Pertanian
24	Daya Saing Ekonomi	Nisbah Ruang Lantai Kepada Penduduk
25	Ekonomi Informal	Jarak ke Pasar/ Lain-lain Aktiviti Ekonomi Tidak Formal
26	Harga Kediaman	Harga Purata Kediaman
	Risiko Bencana Bandar	
27	Banjir	Jarak daripada Kawasan Berisiko Banjir
28	Hakisan	Jarak daripada Kawasan Berisiko Hakisan Cerun/ Sungai/ Pantai
29	Tanah Runtuh	Ketinggian Kawasan Berisiko Tanah Runtuh
30	Tsunami/ Gempa Bumi	Jarak Daripada Kawasan Berisiko Tsunami/ Gempa Bumi
31	Kawasan Penerbangan	Risiko Ruang Udara Penerbangan
32	Kawasan Perindustrian	Jarak Dari Kawasan Perindustrian
	Infrastruktur dan Utiliti	
33	Rangkaian Jalur Lebar, Telekomunikasi	Rangkaian Talian Tetap (Fiber Optik)
34		Rangkaian Mudah Alih (Kelajuan)



Bandaraya Johor Bahru

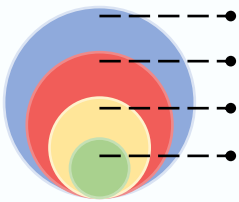


Catatan:
Sempadan 3 batu nautika

Rajah 2.62:
Pelan Taburan Petempatan Di Negeri Johor
Sumber : Dasar Perbandaran Negara Ketiga

PETUNJUK:

HIERARKI PETEMPATAN



- **TIER 1** Bandar Metropolitan
- **TIER 2** Bandar Besar
- **TIER 3** Bandar
- Pekan

BADAN AIR
- Sungai

PANTAI
- Pantai

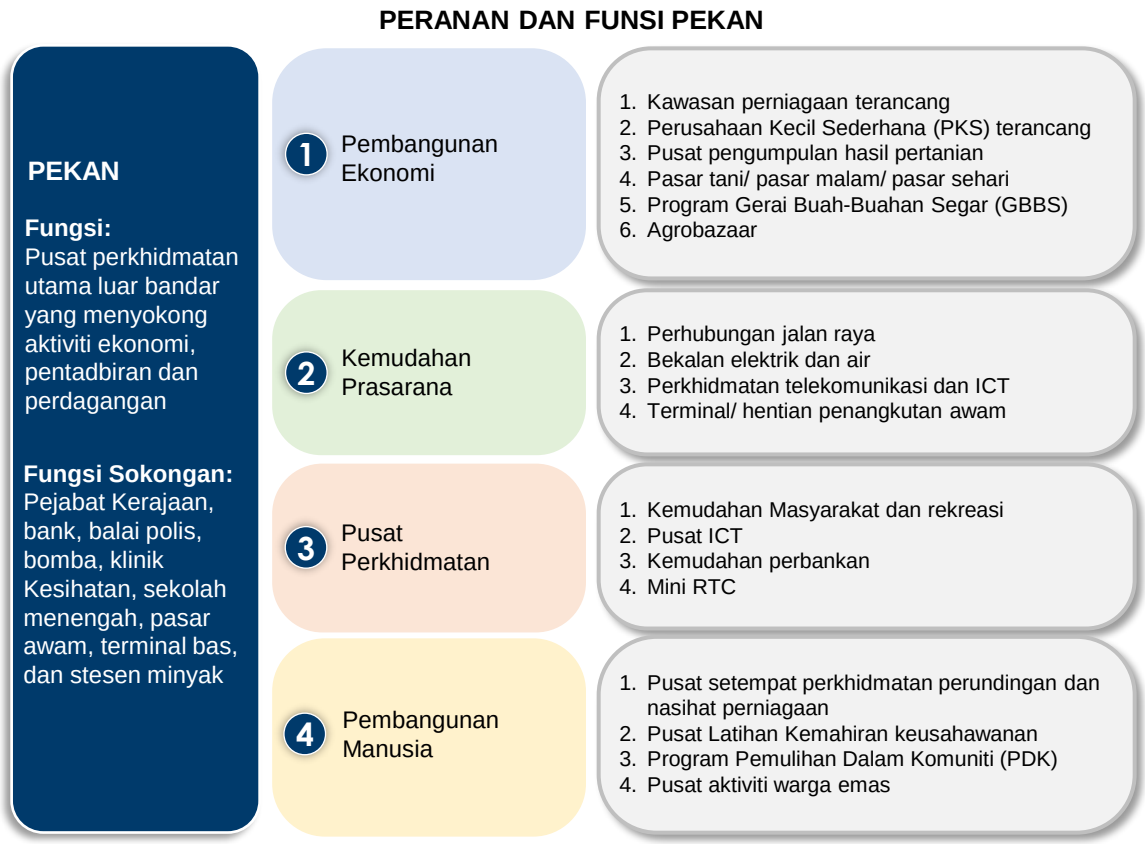
LAIN - LAIN
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Lebuh Raya
- Jalan Persekutuan
- Jalan Negeri
- Laluan Keretapi Sedia Ada

C. Taburan Pekan dalam Negeri Johor

Negeri Johor mempunyai **53 buah pekan** yang berperanan sebagai pusat perkhidmatan dan pertumbuhan ekonomi setempat. Taburan pekan ini membentuk rangkaian petempatan yang menyokong pembangunan kawasan luar bandar melalui penyediaan kemudahan, peluang ekonomi, dan akses kepada perkhidmatan asas.

Rajah 2.63: Peranan dan Fungsi Pekan

Sumber : Laporan DPF Desa Negara 2030



Pekan dikategorikan kepada empat hierarki utama seperti yang ditunjukkan dalam jadual, berdasarkan kapasiti tampungan penduduk serta keperluan komponen pembangunan yang berbeza bagi setiap kategori. Kategori tersebut terdiri daripada **Kategori A** yang menampung penduduk antara **5,001 hingga 10,000 orang**, **Kategori B** antara **3,001 hingga 5,000 orang**, **Kategori C** antara **1,501 hingga 3,000 orang**, dan **Kategori D** dengan jumlah penduduk **kurang daripada 1,500 orang**.

Bagi memastikan pekan terus berfungsi sebagai pusat perkhidmatan kepada kawasan sekitarnya, setiap kategori pekan perlu diperkasakan melalui penyediaan komponen pembangunan yang bersesuaian dengan skala penduduk dan fungsi perkhidmatan yang diperlukan. Pendekatan ini bertujuan untuk memastikan kemudahan fizikal, sosial dan ekonomi yang disediakan adalah mencukupi serta mampu menyokong keperluan penduduk setempat. **Rajah 2.3** menunjukkan klasifikasi kategori pekan yang dicadangkan.

Jadual 2.33: Perincian Komponen Pembangunan Pekan Mengikut Kategori

Sumber : Laporan DPF Desa Negara 2030

Komponen Pembangunan Pekan	Perincian Aktiviti dalam Pekan	Kategori Pekan			
		A	B	C	D
Pembangunan Ekonomi	Pasar mini	✓	✓	✓	
	Perniagaan runcit makanan dan minuman	✓	✓	✓	✓
	Perniagaan runcit peralatan rumah	✓	✓	✓	✓
	Perniagaan runcit peralatan kenderaan	✓	✓	✓	
	Perniagaan runcit peralatan pertanian	✓	✓	✓	✓
	Kedai cenderamata	✓	✓		
	Pasar/ Gerai/ Bazar	✓	✓	✓	✓
	Pasar tani/ pasar malam/ pasar sehari	✓	✓	✓	✓
	Restoran	✓	✓	✓	✓
	Medan selera	✓	✓		
	Perusahaan Kecil Sederhana (PKS)	✓	✓		
	Pusat pengumpulan hasil pertanian	✓	✓	✓	
	Stesen minyak	✓	✓	✓	
	Syarikat insurans	✓			
	Pengurup wang	✓			
	Hotel/ rumah tumpangan	✓	✓		
	Internet cafe	✓	✓	✓	
Kemudahan Prasarana	Jalan raya	✓	✓	✓	✓
	Bekalan elektrik dan air	✓	✓	✓	✓
	Perkhidmatan telekomunikasi	✓	✓	✓	✓
	Stesen bas	✓	✓		
	Hentian bas	✓	✓	✓	✓
	Stesen kereta api	✓	✓		
	Terminal bot/ feri	✓	✓	✓	✓

Sambungan…

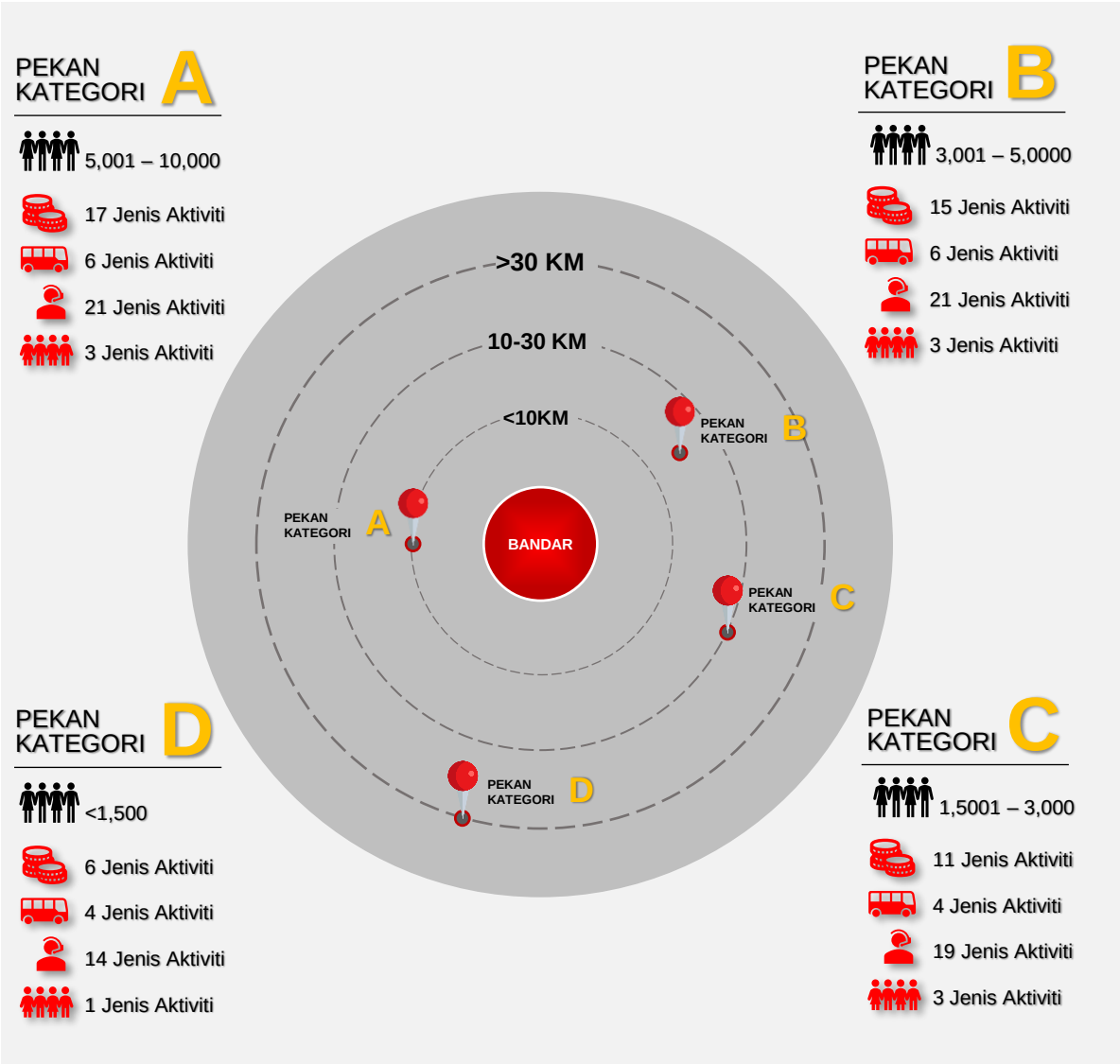
Komponen Pembangunan Pekan	Perincian Aktiviti dalam Pekan	Kategori Pekan A	B	C	D
Pusat Perkhidmatan	Insitusi Pengajian Tinggi	✓			
	Sekolah Menengah	✓	✓	✓	
	Sekolah Rendah	✓	✓	✓	✓
	Tadika	✓	✓	✓	✓
	Masjid	✓	✓	✓	✓
	Surau	✓	✓	✓	✓
	Gereja	✓	✓		
	Kuil	✓	✓	✓	✓
	Tokong	✓	✓	✓	✓
	Tanah Perkuburan	✓	✓	✓	✓
	Klinik Kesihatan	✓	✓	✓	
	Klinik Desa	✓	✓	✓	✓
	Balai Polis	✓	✓	✓	✓
	Balai Bomba	✓	✓	✓	
	Dewan Serbaguna	✓	✓		
	Dewan Orang Ramai	✓	✓	✓	
	Balai Raya	✓	✓	✓	✓
	Perpustakaan Desa	✓	✓	✓	✓
	Taman Tempatan	✓	✓		
	Taman Kejiranan	✓	✓		
	Padang Permainan			✓	✓
	Bank	✓	✓		
	Ejen Bank Berdaftar			✓	✓
	Mini RTC	✓	✓	✓	✓

Sambungan…

Komponen Pembangunan Pekan	Perincian Aktiviti dalam Pekan	Kategori Pekan A	B	C	D
Pembangunan Manusia	Pusat setempat perkhidmatan perundingan nasihat perniagaan	✓	✓		
	Pusat latihan kemahiran keusahawanan	✓	✓		
	Program pemulihan dalam komuniti (PDK)	✓	✓	✓	✓

Rajah 2.64: Cadangan Kategori Pekan

Sumber : Laporan DPF Desa Negara 2030



C. Senarai Pekan Mengikut kategori dalam Negeri Johor

Negeri Johor mempunyai **53 buah pekan** yang berperanan sebagai pusat perkhidmatan dan pertumbuhan ekonomi setempat. Taburan pekan menunjukkan dominasi Pekan Kategori C dan D sebagai pusat perkhidmatan tempatan, manakala Pekan Kategori A dan B berperanan sebagai pusat pertumbuhan dan perkhidmatan utama kepada kawasan sekitarnya. Rangkaian petempatan ini menyokong pembangunan kawasan luar bandar melalui penyediaan kemudahan, peluang ekonomi serta akses kepada perkhidmatan asas.

Jadual 2.34: Senarai Taburan Pekan Mengikut Kategori di Negeri Johor

Sumber : PLANMalaysia (2017), Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor (2040)

Bil	Daerah	Pekan				
		Nama Pekan	Kategori			
			A	B	C	D
1	Kulai	Sedenak			1	
2		Seelong			1	
3		Ayer Bemban				1
4		Sengkang				1
Jumlah			**0**	**0**	**2**	**2**
5	Kota Tinggi	Sungai Rengit			1	
6		Teluk Sengat			1	
7		Tanjung Sedili			1	
8		Sri Perani			1	
9		Petri Jaya			1	
10		Bandar Mas			1	
11		Teluk Ramunia				1
12		Pengerang				1
13		Sedili Besar				1
Jumlah			**0**	**0**	**6**	**3**
14	Pontian	Benut			1	
15		Ayer Baloi				1
16		Kukup				1
17		Sanglang				1
18		Parit Sikom				1
19		Kayu Ara Pasong				1
20		Serkat				1
Jumlah			**0**	**0**	**1**	**6**
21	Kluang	Layang-layang	1			
22		Renggam			1	
23		Sri Lalang			1	
24		Machap			1	
25		Chamek				1
26		Kahang				1
Jumlah			**1**	**0**	**3**	**2**
27	Batu Pahat	Senggarang	1			
28		Parit Yaani		1		

Sambungan…

Bil	Daerah	Pekan				
		Nama Pekan	Kategori			
			A	B	C	D
29	Batu Pahat	Sri Medan			1	
30		Semerah				1
31		Kangkar Baru				1
Jumlah			**1**	**1**	**1**	**2**
32	Muar	Bukit Pasir	1			
33		Gerisik		1		
34		Parit Jawa			1	
35		Parit Bakar				1
36		Panchor				1
37		Bukit Kepong				1
38		Lenga				1
Jumlah			**1**	**1**	**1**	**4**
39	Tangkak	Sungai Mati			1	
40		Sagil			1	
41		Kundang Ulu			1	
42		Bukit Kangkar				1
43		Serom				1
Jumlah			**0**	**0**	**3**	**2**
44	Segamat	Bekok	1			
45		Gemas Baharu			1	
46		Batu Anam			1	
47		Ayer Panas			1	
48		Tenang Station			1	
49		Jabi				1
50		Sungai Karas				1
51		Kebun Baharu				1
Jumlah			**1**	**0**	**4**	**3**
52	Mersing	Endau	1			
53		Jemaluang		1		
Jumlah			**1**	**1**	**0**	**0**
Jumlah Pekan Mengikut Kategori			**5**	**3**	**21**	**24**
Jumlah Keseluruhan Pekan			**53**			

Analisis taburan **53 pekan** di Negeri Johor menunjukkan dominasi Pekan **Kategori D** sebanyak **24 buah (45.3%),** diikuti **Kategori C** sebanyak **21 buah (39.6%)**, **Kategori A** sebanyak **5 buah (9.4%)** dan **Kategori B** sebanyak **3 buah (5.7%)**. Muar merekodkan bilangan pekan tertinggi, iaitu 11 buah dengan taburan merangkumi semua kategori, manakala Kota Tinggi mempunyai tumpuan tertinggi bagi Kategori C sebanyak 6 buah. Pontian dan Tangkak pula didominasi sepenuhnya oleh Kategori D. Dapatan ini menunjukkan majoriti pekan berfungsi sebagai pusat perkhidmatan tempatan dan sokongan kepada kawasan luar bandar, manakala pekan Kategori A dan B yang berperanan sebagai pusat pertumbuhan utama masih terhad dan perlu diperkukuh bagi mewujudkan jaringan petempatan yang lebih seimbang.



Rajah 2.65:
Pelan Taburan Pekan Mengikut Kategori Di Negeri Johor
Sumber : PLANMalaysia (2017), Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor (2040)

PETUNJUK:

KATEGORI PEKAN
- Kategori A
- Kategori B
- Kategori C
- Kategori D

BADAN AIR
- Sungai

PANTAI
- Pantai

LAIN - LAIN
- Sempadan Negeri
- Sempadan Daerah
- Lebuh Raya
- Jalan Persekutuan
- Jalan Negeri
- Laluan Keretapi Sedia Ada

D. Keadaan Fizikal Pekan

Dalam konteks Negeri Johor, sebanyak **35 buah pekan** telah dikenal pasti sebagai pusat tumpuan aktiviti perdagangan setempat, penyediaan perkhidmatan harian serta penghubung kepada kawasan sekitar. Keadaan fizikal pekan memainkan peranan penting dalam mencerminkan tahap daya maju dan fungsi ekonomi sesebuah pusat petempatan melalui aspek guna tanah, keadaan bangunan komersial serta tahap pengoperasian premis perniagaan.



Keadaan fizikal bangunan dinilai berdasarkan tahap penyelenggaraan, kualiti struktur serta tahap keusangan premis yang dikategorikan kepada beberapa tahap iaitu baik, sederhana baik, sederhana usang dan usang. Manakala, status pengoperasian premis diklasifikasikan kepada beroperasi dan tidak beroperasi bagi menggambarkan tahap aktiviti ekonomi, kadar pengisian ruang komersial serta keupayaan pekan dalam mengekalkan fungsi sebagai pusat perkhidmatan dan pertumbuhan ekonomi setempat.

Jadual 2.35: Definisi Keadaan Fizikal Bangunan

Sumber : Garis Panduan Pemeriksaan dan Penilaian Keadaan Bangunan Sedia Ada, JPAK2.0

KEADAAN	DEFINISI
Keadaan Baik	• Tiada Kecatatan • Keadaan sangat baik • Boleh berfungsi dengan baik
Keadaan Sederhana Baik	• Terdapat kecacatan atau kerosakan major • Keadaan sederhana • Masih boleh berfungsi tetapi perlu dipantau
Keadaan Usang	• Keadaan sangat kritikal • Tidapt dapat berfungsi • Berisiko yang boleh menyebabkan kecelakaan atau kecederaan

Jadual 2.36: Definisi Status Pengisian

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)

KEADAAN	DEFINISI
Beroperasi	Premis atau bangunan yang sedang digunakan secara aktif bagi menjalankan aktiviti perniagaan, perkhidmatan atau aktiviti komersial lain. Status beroperasi dikenal pasti berdasarkan kewujudan aktiviti ekonomi yang berlangsung di premis tersebut seperti premis dibuka untuk urusan perniagaan, terdapat aktiviti jual beli, paparan papan tanda perniagaan yang aktif, serta kehadiran pelanggan atau pengguna perkhidmatan.
Tidak Beroperasi	Premis atau bangunan yang tidak digunakan secara aktif bagi menjalankan sebarang aktiviti perniagaan, perkhidmatan atau aktiviti komersial lain sama ada dalam tempoh sementara atau secara kekal. Status tidak beroperasi dikenal pasti berdasarkan keadaan premis yang tidak menjalankan aktiviti ekonomi, berada dalam keadaan tertutup atau kosong, serta menunjukkan tanda-tanda terbiar.

***Nota**:*
Penentuan status operasi dibuat berdasarkan pemerhatian lapangan terhadap tanda-tanda penggunaan bangunan seperti kehadiran aktiviti ekonomi, bukaan premis, dan penyelenggaraan harian

1 Layang-layang

GUNA TANAH





Komponen Guna Tanah Cadangan	Hektar
Perumahan	59.75
Komersial	8.33
Industri	0.12
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	34.92
Tanah Lapang dan Rekreasi	4.59
Infrastruktur dan Utiliti	12.79
Pengangkutan	87.10
Tanah Pembangunan	18.18
Kawasan Tepu Bina	**225.78**
Pertanian	987.22
Hutan	0.00
Badan Air	42.36
Kawasan Tepu Bina	**1029.58**
Jumlah Keseluruhan	**1255.36**

KEADAAN FIZIKAL

Pekan Layang-Layang menunjukkan bahawa majoriti bangunan komersial berada dalam kategori sederhana, iaitu sebanyak 34 unit (58.62%), diikuti oleh 17 unit (29.31%) yang berada dalam kategori baik dan 7 unit (12.07%) dalam kategori usang. Dapatan ini menunjukkan bahawa sebahagian besar bangunan di pekan ini masih berada dalam keadaan fizikal yang memuaskan, namun terdapat sebahagian bangunan yang memerlukan kerja-kerja penyelenggaraan, naik taraf atau pemulihan bagi mengelakkan kemerosotan keadaan fizikal pada masa hadapan.

Dari segi status pengisian, sebanyak 47 unit (81.03%) premis dikenal pasti beroperasi, manakala 11 unit (18.97%) berada dalam keadaan tidak beroperasi. Kadar pengoperasian yang tinggi ini mencerminkan bahawa Pekan Layang-Layang masih mempunyai aktiviti ekonomi yang aktif serta berfungsi sebagai pusat perkhidmatan kepada penduduk setempat.

Rajah 2.66: Keadaan Fizikal Bangunan di Pekan Layang-Layang

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)



Jadual 2.37: Keadaan Fizikal Bangunan di Pekan Layang-Layang

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)

Status Pengisian		
Pengangkutan	**Unit**	**%**
Beroperasi	**47**	**81.03**
Tidak Beroperasi	**11**	**18.97**
Jumlah	**58**	**100.00**

JOHOR 2040
RSN JOHOR 2040 (KAJIAN SEMULA)

U

1 : 1,300,000

Keadaaan semasa di kawasan kajian





Rumusan:

14	Keadaan Baik – Beroperasi
3	Keadaan Baik – Tidak Beroperasi
30	Keadaan Sederhana – Beroperasi
4	Keadaan Sederhana - Tidak Beroperasi
3	Keadaan Usang – Beroperasi
4	Keadaan Usang - Tidak Beroperasi

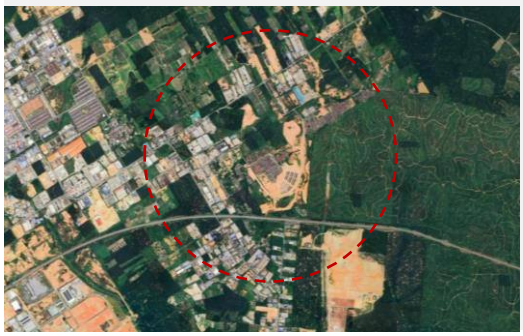
Rajah 2.67:
Keadaan Bangunan Di Layang-layang
Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)

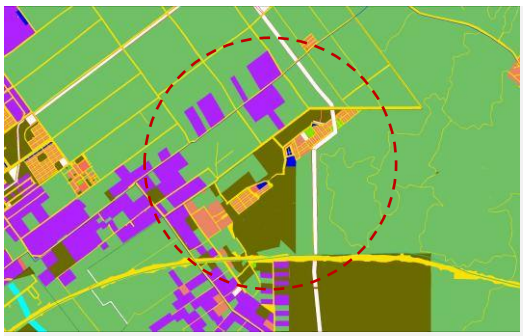
KEADAAN FIZIKAL

- Keadaan Baik – Beroperasi
- Keadaan Baik – Tidak Beroperasi
- Keadaan Sederhana – Beroperasi
- Keadaan Sederhana - Tidak Beroperasi
- Keadaan Usang – Beroperasi
- Keadaan Usang - Tidak Beroperasi

2 Seelong

GUNA TANAH





Komponen Guna Tanah Cadangan	Hektar
Perumahan	22.94
Komersial	3.34
Industri	41.81
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	0.81
Tanah Lapang dan Rekreasi	2.57
Infrastruktur dan Utiliti	20.20
Pengangkutan	48.87
Tanah Pembangunan	111.64
Kawasan Tepu Bina	**252.18**
Pertanian	366.02
Hutan	0.00
Badan Air	0.00
Kawasan Tepu Bina	**366.02**
Jumlah Keseluruhan	**618.20**

KEADAAN FIZIKAL

Pekan Seelong menunjukkan bahawa majoriti bangunan komersial berada dalam kategori baik, iaitu sebanyak 15 unit (65.22%), manakala 8 unit (34.78%) berada dalam kategori sederhana. Tiada bangunan yang dikategorikan sebagai usang, sekali gus menunjukkan bahawa keseluruhan bangunan komersial di pekan ini masih berada dalam keadaan fizikal yang baik dan memuaskan. Dapatan ini mencerminkan tahap penyelenggaraan bangunan yang baik serta persekitaran fizikal pekan yang masih berkualiti dan kondusif untuk aktiviti ekonomi.

Dari segi status pengisian, kesemua 23 unit premis (100.00%) dikenal pasti beroperasi, manakala tiada premis yang tidak beroperasi. Kadar penghunian yang mencapai 100% ini menunjukkan bahawa Pekan Seelong mempunyai tahap aktiviti ekonomi yang sangat aktif serta permintaan yang tinggi terhadap ruang premis komersial.

Rajah 2.68: Keadaan Fizikal Bangunan di Pekan Seelong

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)



Jadual 2.38: Keadaan Fizikal Bangunan di Pekan Seelong

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)

Status Pengisian		
Pengangkutan	**Unit**	**%**
Beroperasi	**23**	**100.00**
Tidak Beroperasi	**0**	**0.00**
Jumlah	**23**	**100**



Keadaaan semasa di kawasan kajian

Rumusan:

15	Keadaan Baik – Beroperasi
0	Keadaan Baik – Tidak Beroperasi
8	Keadaan Sederhana – Beroperasi
0	Keadaan Sederhana - Tidak Beroperasi
0	Keadaan Usang – Beroperasi
0	Keadaan Usang - Tidak Beroperasi

Rajah 2.69:
Keadaan Bangunan Di Seelong
Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)

KEADAAN FIZIKAL

- Keadaan Baik – Beroperasi
- Keadaan Baik – Tidak Beroperasi
- Keadaan Sederhana – Beroperasi
- Keadaan Sederhana - Tidak Beroperasi
- Keadaan Usang – Beroperasi
- Keadaan Usang - Tidak Beroperasi

3 Ayer Bemban

GUNA TANAH





Komponen Guna Tanah Cadangan	Hektar
Perumahan	13.18
Komersial	6.05
Industri	12.27
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	4.10
Tanah Lapang dan Rekreasi	6.44
Infrastruktur dan Utiliti	0.86
Pengangkutan	18.91
Tanah Pembangunan	0.36
Kawasan Tepu Bina	**62.17**
Pertanian	149.36
Hutan	3.95
Badan Air	0.20
Kawasan Tepu Bina	**153.51**
Jumlah Keseluruhan	**215.48**

KEADAAN FIZIKAL

Pekan Ayer Bemban menunjukkan bahawa majoriti bangunan komersial berada dalam kategori baik, iaitu sebanyak 28 unit (73.68%), manakala 10 unit (26.32%) berada dalam kategori sederhana. Tiada bangunan yang dikategorikan sebagai usang, sekali gus menunjukkan bahawa keseluruhan bangunan komersial di pekan ini masih berada dalam keadaan fizikal yang baik dan memuaskan. Dapatan ini mencerminkan tahap penyelenggaraan bangunan yang tinggi serta persekitaran fizikal pekan yang berkualiti, sekali gus mewujudkan suasana yang kondusif bagi menyokong aktiviti perdagangan dan penyediaan perkhidmatan kepada penduduk setempat.

Dari segi status pengisian, kesemua 38 unit premis (100.00%) dikenal pasti beroperasi, manakala tiada premis yang tidak beroperasi. Kadar pengoperasian yang mencapai 100% menunjukkan bahawa Pekan Ayer Bemban mempunyai tahap aktiviti ekonomi yang sangat aktif serta permintaan yang tinggi terhadap ruang premis komersial.

Rajah 2.70: Keadaan Fizikal Bangunan di Pekan Ayer Bemban

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)



Jadual 2.39: Keadaan Fizikal Bangunan di Pekan Ayer Bemban

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)

Status Pengisian		
Pengangkutan	**Unit**	**%**
Beroperasi	**38**	**100.00**
Tidak Beroperasi	**0**	**0.00**
Jumlah	**38**	**100**

JOHOR 2040
RSN JOHOR 2040 (KAJIAN SEMULA)

U

1 : 1,300,000

Keadaaan semasa di kawasan kajian



Rumusan:

28	Keadaan Baik – Beroperasi
0	Keadaan Baik – Tidak Beroperasi
10	Keadaan Sederhana – Beroperasi
0	Keadaan Sederhana - Tidak Beroperasi
0	Keadaan Usang – Beroperasi
0	Keadaan Usang - Tidak Beroperasi

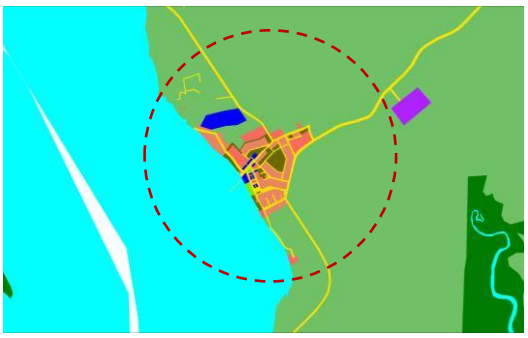
Rajah 2.71:
Keadaan Bangunan Di Ayer Bemban
Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)

KEADAAN FIZIKAL

- Keadaan Baik – Beroperasi
- Keadaan Baik – Tidak Beroperasi
- Keadaan Sederhana – Beroperasi
- Keadaan Sederhana - Tidak Beroperasi
- Keadaan Usang – Beroperasi
- Keadaan Usang - Tidak Beroperasi

4 Teluk Sengat

GUNA TANAH





Komponen Guna Tanah Cadangan	Hektar
Perumahan	17.85
Komersial	7.63
Industri	0.00
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	8.59
Tanah Lapang dan Rekreasi	0.77
Infrastruktur dan Utiliti	0.00
Pengangkutan	14.55
Tanah Pembangunan	7.84
Kawasan Tepu Bina	**57.23**
Pertanian	60.27
Hutan	0.00
Badan Air	47.92
Kawasan Tepu Bina	**108.19**
Jumlah Keseluruhan	**165.42**

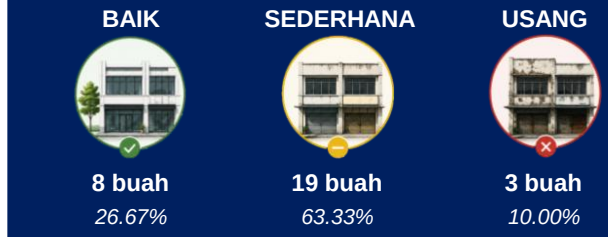
KEADAAN FIZIKAL

Pekan Teluk Sengat menunjukkan bahawa majoriti bangunan komersial berada dalam kategori sederhana, iaitu sebanyak 19 unit (63.33%), diikuti oleh 8 unit (26.67%) yang berada dalam kategori baik dan 3 unit (10.00%) dalam kategori usang. Dapatan ini menunjukkan bahawa sebahagian besar bangunan di pekan ini masih berada dalam keadaan fizikal yang memuaskan, namun terdapat beberapa bangunan yang telah menunjukkan tanda-tanda kemerosotan dan memerlukan kerja-kerja penyelenggaraan, baik pulih atau pemulihan bagi memastikan persekitaran pekan terus selamat, kondusif dan menarik untuk aktiviti ekonomi.

Dari segi status pengisian, sebanyak 29 unit premis (96.67%) dikenal pasti beroperasi, manakala hanya 1 unit (3.33%) didapati tidak beroperasi. Kadar pengoperasian yang tinggi ini menunjukkan bahawa Pekan Teluk Sengat masih mengekalkan aktiviti ekonomi yang aktif dan terus berfungsi sebagai pusat perkhidmatan kepada komuniti setempat.

Rajah 2.72: Keadaan Fizikal Bangunan di Pekan Teluk Sengat

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)



Jadual 2.40: Keadaan Fizikal Bangunan di Pekan Teluk Sengat

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)

Status Pengisian		
Pengangkutan	**Unit**	**%**
Beroperasi	**29**	**100.00**
Tidak Beroperasi	**1**	**0.00**
Jumlah	**30**	**100**

U

1 : 1,300,000

Keadaaan semasa di kawasan kajian



Rumusan:

8	Keadaan Baik – Beroperasi
0	Keadaan Baik – Tidak Beroperasi
19	Keadaan Sederhana – Beroperasi
0	Keadaan Sederhana - Tidak Beroperasi
2	Keadaan Usang – Beroperasi
1	Keadaan Usang - Tidak Beroperasi

Rajah 2.73:
Keadaan Bangunan Di Teluk Sengat
Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)

KEADAAN FIZIKAL

- Keadaan Baik – Beroperasi
- Keadaan Baik – Tidak Beroperasi
- Keadaan Sederhana – Beroperasi
- Keadaan Sederhana - Tidak Beroperasi
- Keadaan Usang – Beroperasi
- Keadaan Usang - Tidak Beroperasi

5 Tanjung Sedili

GUNA TANAH





Komponen Guna Tanah Cadangan	Hektar
Perumahan	0.52
Komersial	5.34
Industri	0.00
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	12.82
Tanah Lapang dan Rekreasi	0.00
Infrastruktur dan Utiliti	0.22
Pengangkutan	15.76
Tanah Pembangunan	18.20
Kawasan Tepu Bina	**52.86**
Pertanian	46.10
Hutan	0.23
Badan Air	2.35
Kawasan Tepu Bina	**48.68**
Jumlah Keseluruhan	**101.54**

KEADAAN FIZIKAL

Pekan Tanjung Sedili menunjukkan bahawa majoriti bangunan komersial berada dalam kategori sederhana, iaitu sebanyak 24 unit (66.67%), diikuti oleh 7 unit (19.44%) yang berada dalam kategori baik dan 5 unit (13.89%) dalam kategori usang. Dapatan ini menunjukkan bahawa sebahagian besar bangunan komersial di pekan ini masih berada dalam keadaan fizikal yang memuaskan, namun terdapat sejumlah bangunan yang memerlukan kerja-kerja penyelenggaraan, naik taraf dan pemulihan bagi meningkatkan kualiti persekitaran bandar serta mengekalkan imej pekan sebagai pusat perkhidmatan tempatan.

Dari segi status pengisian, sebanyak 35 unit premis (97.22%) dikenal pasti beroperasi, manakala hanya 1 unit (2.78%) didapati tidak beroperasi. Kadar pengoperasian yang tinggi ini menunjukkan bahawa Pekan Tanjung Sedili masih mengekalkan aktiviti ekonomi yang aktif dan terus berfungsi sebagai pusat perdagangan serta penyediaan perkhidmatan kepada penduduk setempat.

Rajah 2.74: Keadaan Fizikal Bangunan di Pekan Tanjung Sedili

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)



Jadual 2.41: Keadaan Fizikal Bangunan di Pekan Tanjung Sedili

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)

Status Pengisian		
Pengangkutan	**Unit**	**%**
Beroperasi	**35**	**100.00**
Tidak Beroperasi	**1**	**0.00**
Jumlah	**36**	**100**

1 : 1,300,000

Keadaaan semasa di kawasan kajian





Rumusan:

7	Keadaan Baik – Beroperasi
0	Keadaan Baik – Tidak Beroperasi
24	Keadaan Sederhana – Beroperasi
0	Keadaan Sederhana - Tidak Beroperasi
4	Keadaan Usang – Beroperasi
1	Keadaan Usang - Tidak Beroperasi

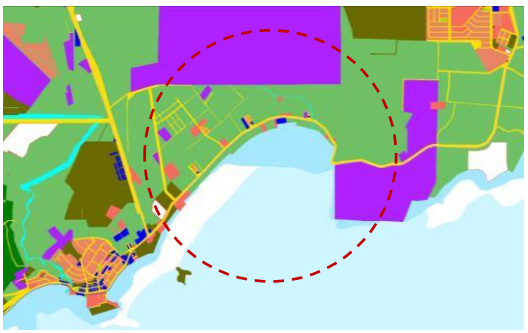
Rajah 2.75:
Keadaan Bangunan Di Tanjung Sedili
Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)

KEADAAN FIZIKAL

- Keadaan Baik – Beroperasi
- Keadaan Baik – Tidak Beroperasi
- Keadaan Sederhana – Beroperasi
- Keadaan Sederhana - Tidak Beroperasi
- Keadaan Usang – Beroperasi
- Keadaan Usang - Tidak Beroperasi

6 Teluk Ramunia

GUNA TANAH





Komponen Guna Tanah Cadangan	Hektar
Perumahan	1.44
Komersial	2.10
Industri	19.94
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	5.40
Tanah Lapang dan Rekreasi	0.29
Infrastruktur dan Utiliti	0.08
Pengangkutan	12.33
Tanah Pembangunan	0.00
Kawasan Tepu Bina	**41.58**
Pertanian	127.54
Hutan	0.00
Badan Air	0.48
Kawasan Tepu Bina	**128.02**
Jumlah Keseluruhan	**169.60**

KEADAAN FIZIKAL

Pekan Teluk Ramunia menunjukkan bahawa majoriti bangunan komersial berada dalam kategori sederhana, iaitu sebanyak 22 unit (56.41%), diikuti oleh 12 unit (30.77%) yang berada dalam kategori baik dan 5 unit (12.82%) dalam kategori usang. Dapatan ini menunjukkan bahawa sebahagian besar bangunan komersial di pekan ini masih berada dalam keadaan fizikal yang memuaskan, namun terdapat beberapa bangunan yang telah mengalami kemerosotan dan memerlukan kerja-kerja penyelenggaraan serta pemulihan.

Rajah 2.76: Keadaan Fizikal Bangunan di Pekan Teluk Ramunia

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)



Dari segi status pengisian, sebanyak 37 unit premis (94.87%) dikenal pasti beroperasi, manakala 2 unit (5.13%) didapati tidak beroperasi. Walaupun terdapat beberapa premis yang tidak beroperasi, kadar pengoperasian yang tinggi menunjukkan bahawa Pekan Teluk Ramunia masih mengekalkan aktiviti ekonomi yang aktif serta terus berperanan sebagai pusat perdagangan dan penyediaan perkhidmatan kepada komuniti setempat.

Jadual 2.42: Keadaan Fizikal Bangunan di Pekan Teluk Ramunia

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)

Status Pengisian		
Pengangkutan	**Unit**	**%**
Beroperasi	**37**	**100.00**
Tidak Beroperasi	**2**	**0.00**
Jumlah	**39**	**100**



Keadaaan semasa di kawasan kajian



Rumusan:

12	Keadaan Baik – Beroperasi
0	Keadaan Baik – Tidak Beroperasi
22	Keadaan Sederhana – Beroperasi
0	Keadaan Sederhana - Tidak Beroperasi
3	Keadaan Usang – Beroperasi
2	Keadaan Usang - Tidak Beroperasi

Rajah 2.77:
Keadaan Bangunan Di Teluk Ramunia
Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)

KEADAAN FIZIKAL

- Keadaan Baik – Beroperasi
- Keadaan Baik – Tidak Beroperasi
- Keadaan Sederhana – Beroperasi
- Keadaan Sederhana - Tidak Beroperasi
- Keadaan Usang – Beroperasi
- Keadaan Usang - Tidak Beroperasi

7 Benut

GUNA TANAH





Komponen Guna Tanah Cadangan	Hektar
Perumahan	20.56
Komersial	9.80
Industri	2.29
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	29.82
Tanah Lapang dan Rekreasi	2.24
Infrastruktur dan Utiliti	1.30
Pengangkutan	55.35
Tanah Pembangunan	6.79
Kawasan Tepu Bina	**128.15**
Pertanian	170.23
Hutan	0.00
Badan Air	50.68
Kawasan Tepu Bina	**220.91**
Jumlah Keseluruhan	**349.06**

KEADAAN FIZIKAL

Pekan Benut menunjukkan bahawa majoriti bangunan komersial berada dalam kategori baik, iaitu sebanyak 45 unit (50.56%), diikuti oleh 40 unit (44.94%) dalam kategori sederhana dan hanya 4 unit (4.49%) yang berada dalam kategori usang. Dapatan ini menunjukkan bahawa sebahagian besar bangunan komersial di pekan ini masih berada dalam keadaan fizikal yang baik dan memuaskan. Walau bagaimanapun, terdapat sejumlah bangunan dalam kategori sederhana yang memerlukan penyelenggaraan berkala bagi memastikan kualiti fizikal bangunan terus terpelihara, manakala bangunan usang perlu diberi perhatian melalui kerja-kerja pemulihan dan naik taraf.

Dari segi status pengisian, sebanyak 88 unit premis (98.88%) dikenal pasti beroperasi, manakala hanya 1 unit (1.12%) didapati tidak beroperasi. Kadar pengoperasian yang sangat tinggi ini menunjukkan bahawa Pekan Benut masih mengekalkan aktiviti ekonomi yang rancak serta mempunyai permintaan yang tinggi terhadap ruang premis komersial.

Rajah 2.78: Keadaan Fizikal Bangunan di Pekan Benut

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)



Jadual 2.43: Keadaan Fizikal Bangunan di Pekan Benut

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)

Status Pengisian		
Pengangkutan	**Unit**	**%**
Beroperasi	**88**	**98.88**
Tidak Beroperasi	**1**	**1.12**
Jumlah	**89**	**100**

U

1 : 1,300,000

Keadaaan semasa di kawasan kajian





Rumusan:

45	Keadaan Baik – Beroperasi
0	Keadaan Baik – Tidak Beroperasi
40	Keadaan Sederhana – Beroperasi
1	Keadaan Sederhana - Tidak Beroperasi
4	Keadaan Usang – Beroperasi
0	Keadaan Usang - Tidak Beroperasi

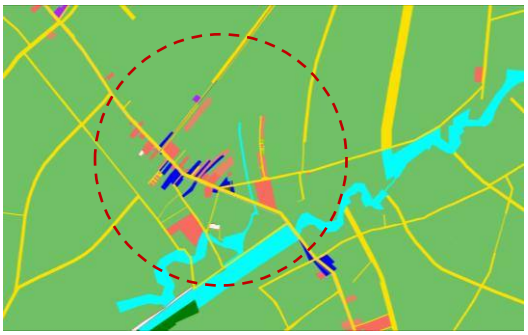
Rajah 2.79:
Keadaan Bangunan Di Pekan Benut
Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)

KEADAAN FIZIKAL

- Keadaan Baik – Beroperasi
- Keadaan Baik – Tidak Beroperasi
- Keadaan Sederhana – Beroperasi
- Keadaan Sederhana - Tidak Beroperasi
- Keadaan Usang – Beroperasi
- Keadaan Usang - Tidak Beroperasi

8 Ayer Baloi

GUNA TANAH





Komponen Guna Tanah Cadangan	Hektar
Perumahan	6.91
Komersial	6.14
Industri	0.34
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	11.32
Tanah Lapang dan Rekreasi	0.11
Infrastruktur dan Utiliti	0.64
Pengangkutan	11.72
Tanah Pembangunan	0.15
Kawasan Tepu Bina	**37.33**
Pertanian	111.12
Hutan	0.00
Badan Air	1.67
Kawasan Tepu Bina	**112.79**
Jumlah Keseluruhan	**150.12**

KEADAAN FIZIKAL

Pekan Ayer Baloi menunjukkan bahawa majoriti bangunan komersial berada dalam kategori baik, iaitu sebanyak 32 unit (65.31%), diikuti oleh 16 unit (32.65%) dalam kategori sederhana dan hanya 1 unit (2.04%) yang berada dalam kategori usang. Dapatan ini menunjukkan bahawa sebahagian besar bangunan komersial di pekan ini masih berada dalam keadaan fizikal yang baik dan memuaskan. Bilangan bangunan usang yang sangat kecil mencerminkan tahap penyelenggaraan yang baik serta persekitaran fizikal pekan yang kondusif untuk menyokong aktiviti perdagangan dan perkhidmatan.

Dari segi status pengisian, kesemua 49 unit premis (100.00%) dikenal pasti beroperasi, manakala tiada premis yang tidak beroperasi. Kadar pengoperasian yang mencapai 100% ini menunjukkan bahawa Pekan Ayer Baloi mempunyai tahap aktiviti ekonomi yang sangat aktif serta permintaan yang tinggi terhadap ruang premis komersial.

Rajah 2.80: Keadaan Fizikal Bangunan di Pekan Ayer Baloi

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)



Jadual 2.44: Keadaan Fizikal Bangunan di Pekan Ayer Baloi

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)

Status Pengisian		
Pengangkutan	**Unit**	**%**
Beroperasi	49	100
Tidak Beroperasi	0	0
Jumlah	**49**	**100**

U

1 : 1,300,000

Keadaaan semasa di kawasan kajian



Rumusan:

32	Keadaan Baik – Beroperasi
0	Keadaan Baik – Tidak Beroperasi
16	Keadaan Sederhana – Beroperasi
0	Keadaan Sederhana - Tidak Beroperasi
1	Keadaan Usang – Beroperasi
0	Keadaan Usang - Tidak Beroperasi

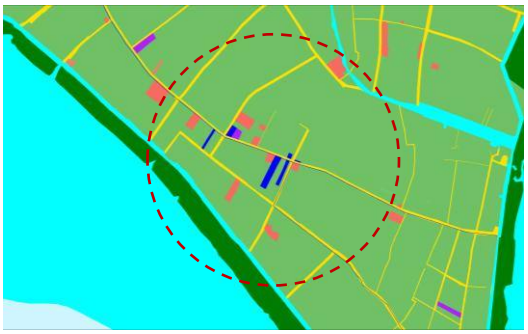
Rajah 2.81:
Keadaan Bangunan Di Pekan Ayer Baloi
Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)

KEADAAN FIZIKAL

- Keadaan Baik – Beroperasi
- Keadaan Baik – Tidak Beroperasi
- Keadaan Sederhana – Beroperasi
- Keadaan Sederhana - Tidak Beroperasi
- Keadaan Usang – Beroperasi
- Keadaan Usang - Tidak Beroperasi

9 Serkat

GUNA TANAH





Komponen Guna Tanah Cadangan	Hektar
Perumahan	0.00
Komersial	6.01
Industri	0.90
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	8.67
Tanah Lapang dan Rekreasi	0.00
Infrastruktur dan Utiliti	0.00
Pengangkutan	11.43
Tanah Pembangunan	0.00
Kawasan Tepu Bina	**27.01**
Pertanian	125.37
Hutan	0.00
Badan Air	0.00
Kawasan Tepu Bina	**125.37**
Jumlah Keseluruhan	**152.38**

KEADAAN FIZIKAL

Pekan Serkat menunjukkan bahawa majoriti bangunan komersial berada dalam kategori baik, iaitu sebanyak 20 unit (62.50%), diikuti oleh 11 unit (34.37%) dalam kategori sederhana dan hanya 1 unit (3.13%) yang berada dalam kategori usang. Dapatan ini menunjukkan bahawa sebahagian besar bangunan komersial di pekan ini masih berada dalam keadaan fizikal yang baik dan memuaskan. Bilangan bangunan usang yang sangat kecil mencerminkan tahap penyelenggaraan yang baik, manakala bangunan dalam kategori sederhana masih memerlukan penyelenggaraan berkala bagi memastikan kualiti fizikal bangunan terus terpelihara dan kekal berfungsi dengan baik.

Dari segi status pengisian, sebanyak 31 unit premis (96.88%) dikenal pasti beroperasi, manakala hanya 1 unit (3.12%) didapati tidak beroperasi. Kadar pengoperasian yang tinggi ini menunjukkan bahawa Pekan Serkat masih mengekalkan aktiviti ekonomi yang aktif serta mempunyai permintaan yang baik terhadap ruang premis komersial.

Rajah 2.82: Keadaan Fizikal Bangunan di Pekan Serkat

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)



Jadual 2.45: Keadaan Fizikal Bangunan di Pekan Serkat

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)

Status Pengisian		
Pengangkutan	**Unit**	**%**
Beroperasi	**31**	**96.88**
Tidak Beroperasi	**1**	**3.12**
Jumlah	**32**	**100**

U

1 : 1,300,000

Keadaaan semasa di kawasan kajian



Rumusan:

20	Keadaan Baik – Beroperasi
0	Keadaan Baik – Tidak Beroperasi
11	Keadaan Sederhana – Beroperasi
0	Keadaan Sederhana - Tidak Beroperasi
0	Keadaan Usang – Beroperasi
1	Keadaan Usang - Tidak Beroperasi

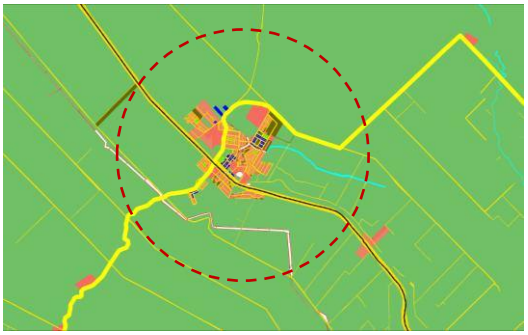
Rajah 2.83:
Keadaan Bangunan Di Pekan Serkat
Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)

KEADAAN FIZIKAL

- Keadaan Baik – Beroperasi
- Keadaan Baik – Tidak Beroperasi
- Keadaan Sederhana – Beroperasi
- Keadaan Sederhana - Tidak Beroperasi
- Keadaan Usang – Beroperasi
- Keadaan Usang - Tidak Beroperasi

10 Paloh

GUNA TANAH





Komponen Guna Tanah Cadangan	Hektar
Perumahan	73.56
Komersial	9.43
Industri	0.00
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	36.45
Tanah Lapang dan Rekreasi	5.34
Infrastruktur dan Utiliti	4.73
Pengangkutan	80.15
Tanah Pembangunan	18.68
Kawasan Tepu Bina	**228.34**
Pertanian	272.33
Hutan	0.00
Badan Air	1.70
Kawasan Tepu Bina	**274.03**
Jumlah Keseluruhan	**502.37**

KEADAAN FIZIKAL

Pekan Paloh menunjukkan bahawa majoriti bangunan komersial berada dalam kategori sederhana, iaitu sebanyak 44 unit (57.89%), diikuti oleh 16 unit (21.06%) dalam kategori baik dan 16 unit (21.05%) dalam kategori usang. Dapatan ini menunjukkan bahawa lebih separuh daripada bangunan komersial di pekan ini masih berada dalam keadaan fizikal yang sederhana, namun peratusan bangunan usang yang agak tinggi menggambarkan wujudnya keperluan untuk melaksanakan kerja-kerja penyelenggaraan, pemulihan dan naik taraf secara lebih menyeluruh.

Dari segi status pengisian, sebanyak 64 unit premis (84.21%) dikenal pasti beroperasi, manakala 12 unit (15.79%) berada dalam keadaan tidak beroperasi. Walaupun majoriti premis masih beroperasi, kadar premis yang tidak beroperasi adalah antara yang agak tinggi berbanding pekan-pekan lain..

Rajah 2.84: Keadaan Fizikal Bangunan di Pekan Paloh

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)



Jadual 2.46: Keadaan Fizikal Bangunan di Pekan Paloh

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)

Status Pengisian		
Pengangkutan	**Unit**	**%**
Beroperasi	**64**	**84.21**
Tidak Beroperasi	**12**	**15.79**
Jumlah	**76**	**100**

JOHOR 2040
RSN JOHOR 2040 (KAJIAN SEMULA)

U

1 : 1,300,000

Keadaaan semasa di kawasan kajian





Rumusan:

16	Keadaan Baik – Beroperasi
0	Keadaan Baik – Tidak Beroperasi
37	Keadaan Sederhana – Beroperasi
7	Keadaan Sederhana - Tidak Beroperasi
11	Keadaan Usang – Beroperasi
5	Keadaan Usang - Tidak Beroperasi

Rajah 2.85:
Keadaan Bangunan Di Pekan Paloh
Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)

KEADAAN FIZIKAL

- Keadaan Baik – Beroperasi
- Keadaan Baik – Tidak Beroperasi
- Keadaan Sederhana – Beroperasi
- Keadaan Sederhana - Tidak Beroperasi
- Keadaan Usang – Beroperasi
- Keadaan Usang - Tidak Beroperasi

11 Renggam

GUNA TANAH





Komponen Guna Tanah Cadangan	Hektar
Perumahan	39.25
Komersial	3.81
Industri	0.00
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	27.07
Tanah Lapang dan Rekreasi	7.30
Infrastruktur dan Utiliti	8.35
Pengangkutan	61.66
Tanah Pembangunan	5.91
Kawasan Tepu Bina	**153.35**
Pertanian	334.97
Hutan	0.00
Badan Air	2.46
Kawasan Tepu Bina	**337.43**
Jumlah Keseluruhan	**490.78**

KEADAAN FIZIKAL

Pekan Renggam menunjukkan bahawa majoriti bangunan komersial berada dalam kategori baik, iaitu sebanyak 22 unit (50.00%), diikuti oleh 12 unit (27.27%) dalam kategori sederhana dan 10 unit (22.73%) dalam kategori usang. Dapatan ini menunjukkan bahawa walaupun separuh daripada bangunan komersial masih berada dalam keadaan fizikal yang baik, peratusan bangunan usang adalah agak tinggi berbanding kebanyakan pekan lain. Keadaan ini mencerminkan keperluan untuk melaksanakan kerja-kerja penyelenggaraan, pemulihan dan naik taraf terhadap bangunan yang telah uzur.

Dari segi status pengisian, sebanyak 33 unit premis (75.00%) dikenal pasti beroperasi, manakala 11 unit (25.00%) berada dalam keadaan tidak beroperasi. Kadar premis yang tidak beroperasi ini merupakan antara yang tertinggi berbanding pekan-pekan lain, sekali gus menunjukkan bahawa terdapat sebahagian ruang komersial yang kurang dimanfaatkan.

Rajah 2.86: Keadaan Fizikal Bangunan di Pekan Renggam

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)



Jadual 2.47: Keadaan Fizikal Bangunan di Pekan Renggam

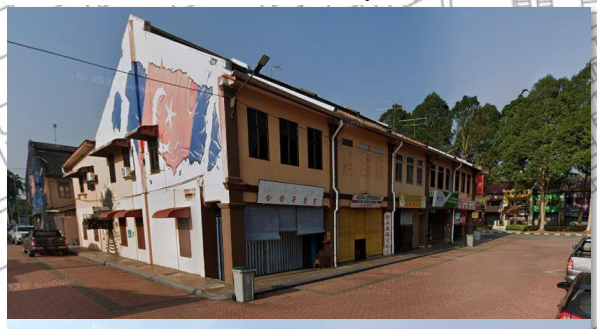
Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)

Status Pengisian		
Pengangkutan	**Unit**	**%**
Beroperasi	**33**	**75.00**
Tidak Beroperasi	**11**	**25.00**
Jumlah	**44**	**100**

U

1 : 1,300,000

Keadaaan semasa di kawasan kajian





Rumusan:

22	Keadaan Baik – Beroperasi
0	Keadaan Baik – Tidak Beroperasi
10	Keadaan Sederhana – Beroperasi
2	Keadaan Sederhana - Tidak Beroperasi
1	Keadaan Usang – Beroperasi
9	Keadaan Usang - Tidak Beroperasi

Rajah 2.87:
Keadaan Bangunan Di Pekan Renggam
Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)

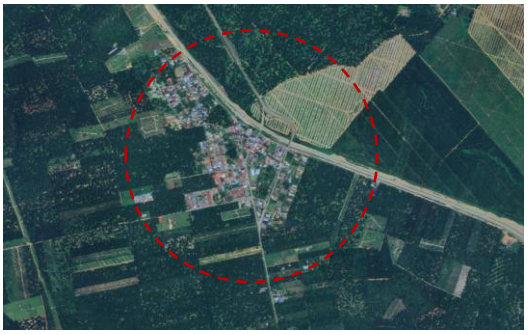
KEADAAN FIZIKAL

- Keadaan Baik – Beroperasi
- Keadaan Baik – Tidak Beroperasi
- Keadaan Sederhana – Beroperasi
- Keadaan Sederhana - Tidak Beroperasi
- Keadaan Usang – Beroperasi
- Keadaan Usang - Tidak Beroperasi

12 Chamek

GUNA TANAH





Komponen Guna Tanah Cadangan	Hektar
Perumahan	21.45
Komersial	0.79
Industri	0.00
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	4.73
Tanah Lapang dan Rekreasi	0.54
Infrastruktur dan Utiliti	0.97
Pengangkutan	19.29
Tanah Pembangunan	5.55
Kawasan Tepu Bina	**53.32**
Pertanian	91.45
Hutan	0.00
Badan Air	0.00
Kawasan Tepu Bina	**91.45**
Jumlah Keseluruhan	**144.77**

KEADAAN FIZIKAL

Pekan Chamek menunjukkan bahawa majoriti bangunan komersial berada dalam kategori baik, iaitu sebanyak 12 unit (57.14%), diikuti oleh 7 unit (33.33%) dalam kategori sederhana dan 2 unit (9.52%) dalam kategori usang. Dapatan ini menunjukkan bahawa sebahagian besar bangunan komersial di pekan ini masih berada dalam keadaan fizikal yang baik dan memuaskan. Walaupun terdapat sejumlah kecil bangunan dalam kategori usang, keadaan keseluruhan persekitaran fizikal pekan masih berada pada tahap yang baik serta mampu menyokong aktiviti perdagangan dan penyediaan perkhidmatan kepada penduduk setempat.

Dari segi status pengisian, kesemua 21 unit premis (100.00%) dikenal pasti beroperasi, manakala tiada premis yang tidak beroperasi. Kadar pengoperasian yang mencapai 100% ini menunjukkan bahawa Pekan Chamek mempunyai tahap aktiviti ekonomi yang aktif serta permintaan yang baik terhadap ruang premis komersial.

Rajah 2.88: Keadaan Fizikal Bangunan di Pekan Chamek

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)



Jadual 2.48: Keadaan Fizikal Bangunan di Pekan Chamek

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)

Status Pengisian		
Pengangkutan	**Unit**	**%**
Beroperasi	**21**	**100.00**
Tidak Beroperasi	**0**	**0.00**
Jumlah	**21**	**100**

U

1 : 1,300,000

Rumusan:

12	Keadaan Baik – Beroperasi
0	Keadaan Baik – Tidak Beroperasi
7	Keadaan Sederhana – Beroperasi
0	Keadaan Sederhana - Tidak Beroperasi
2	Keadaan Usang – Beroperasi
0	Keadaan Usang - Tidak Beroperasi

Keadaaan semasa di kawasan kajian



Rajah 2.89:
Keadaan Bangunan Di Pekan Chamek
Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)

KEADAAN FIZIKAL

- Keadaan Baik – Beroperasi
- Keadaan Baik – Tidak Beroperasi
- Keadaan Sederhana – Beroperasi
- Keadaan Sederhana - Tidak Beroperasi
- Keadaan Usang – Beroperasi
- Keadaan Usang - Tidak Beroperasi

13 Kahang

GUNA TANAH





Komponen Guna Tanah Cadangan	Hektar
Perumahan	66.35
Komersial	5.64
Industri	11.13
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	13.02
Tanah Lapang dan Rekreasi	5.14
Infrastruktur dan Utiliti	0.75
Pengangkutan	49.24
Tanah Pembangunan	25.67
Kawasan Tepu Bina	**176.94**
Pertanian	294.52
Hutan	0.00
Badan Air	0.00
Kawasan Tepu Bina	**294.52**
Jumlah Keseluruhan	**471.46**

KEADAAN FIZIKAL

Pekan Kahang menunjukkan bahawa majoriti bangunan komersial berada dalam kategori sederhana, iaitu sebanyak 32 unit (59.26%), diikuti oleh 12 unit (22.22%) dalam kategori usang dan 10 unit (18.52%) dalam kategori baik. Dapatan ini menunjukkan bahawa sebahagian besar bangunan komersial di pekan ini masih berada dalam keadaan fizikal yang sederhana, namun peratusan bangunan usang yang agak tinggi menggambarkan keperluan untuk melaksanakan kerja-kerja penyelenggaraan, pemulihan dan naik taraf secara lebih menyeluruh. Keadaan ini penting bagi memastikan persekitaran fizikal pekan kekal selamat, menarik dan mampu menyokong perkembangan aktiviti ekonomi.Dari segi status pengisian, sebanyak 46 unit premis (85.18%) dikenal pasti beroperasi, manakala 8 unit (14.82%) berada dalam keadaan tidak beroperasi. Walaupun majoriti premis masih beroperasi, kadar premis yang tidak beroperasi adalah agak tinggi berbanding kebanyakan pekan lain.

Rajah 2.90: Keadaan Fizikal Bangunan di Pekan Kahang

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)



Jadual 2.49: Keadaan Fizikal Bangunan di Pekan Kahang

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)

Status Pengisian		
Pengangkutan	**Unit**	**%**
Beroperasi	**46**	**85.18**
Tidak Beroperasi	**8**	**14.82**
Jumlah	**54**	**100**

JOHOR2040
RSN JOHOR 2040 (KAJIAN SEMULA)

U

1 : 1,300,000

Rumusan:

9	Keadaan Baik – Beroperasi
1	Keadaan Baik – Tidak Beroperasi
27	Keadaan Sederhana – Beroperasi
5	Keadaan Sederhana - Tidak Beroperasi
10	Keadaan Usang – Beroperasi
2	Keadaan Usang - Tidak Beroperasi

Keadaaan semasa di kawasan kajian



Rajah 2.91:
Keadaan Bangunan Di Pekan Kahang
Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)

KEADAAN FIZIKAL

- Keadaan Baik – Beroperasi
- Keadaan Baik – Tidak Beroperasi
- Keadaan Sederhana – Beroperasi
- Keadaan Sederhana - Tidak Beroperasi
- Keadaan Usang – Beroperasi
- Keadaan Usang - Tidak Beroperasi

14 Senggarang

GUNA TANAH





Komponen Guna Tanah Cadangan	Hektar
Perumahan	29.65
Komersial	5.59
Industri	2.68
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	13.42
Tanah Lapang dan Rekreasi	2.34
Infrastruktur dan Utiliti	2.15
Pengangkutan	35.00
Tanah Pembangunan	10.41
Kawasan Tepu Bina	**101.24**
Pertanian	86.54
Hutan	10.24
Badan Air	9.88
Kawasan Tepu Bina	**106.66**
Jumlah Keseluruhan	**207.90**

KEADAAN FIZIKAL

Pekan Senggarang menunjukkan bahawa majoriti bangunan komersial berada dalam kategori baik, iaitu sebanyak 40 unit (56.34%), diikuti oleh 27 unit (38.03%) dalam kategori sederhana dan hanya 4 unit (5.63%) dalam kategori usang. Dapatan ini menunjukkan bahawa sebahagian besar bangunan komersial di pekan ini masih berada dalam keadaan fizikal yang baik dan memuaskan. Peratusan bangunan usang yang rendah mencerminkan tahap penyelenggaraan yang baik, manakala bangunan dalam kategori sederhana masih berpotensi untuk dipertingkatkan melalui penyelenggaraan berkala dan kerja-kerja naik taraf.

Dari segi status pengisian, kesemua 71 unit premis (100.00%) dikenal pasti beroperasi, manakala tiada premis yang tidak beroperasi. Kadar pengoperasian yang mencapai 100% ini menunjukkan bahawa Pekan Senggarang mempunyai tahap aktiviti ekonomi yang sangat aktif serta permintaan yang tinggi terhadap ruang premis komersial.

Rajah 2.92: Keadaan Fizikal Bangunan di Pekan Senggarang

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)



Jadual 2.50: Keadaan Fizikal Bangunan di Pekan Senggarang

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)

Status Pengisian		
Pengangkutan	**Unit**	**%**
Beroperasi	71	100.00
Tidak Beroperasi	0	0.00
Jumlah	**71**	**100**

U

1 : 1,300,000

Keadaaan semasa di kawasan kajian





Rumusan:

40	Keadaan Baik – Beroperasi
0	Keadaan Baik – Tidak Beroperasi
27	Keadaan Sederhana – Beroperasi
0	Keadaan Sederhana - Tidak Beroperasi
4	Keadaan Usang – Beroperasi
0	Keadaan Usang - Tidak Beroperasi

Rajah 2.93:
Keadaan Bangunan Di Pekan Senggarang
Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)

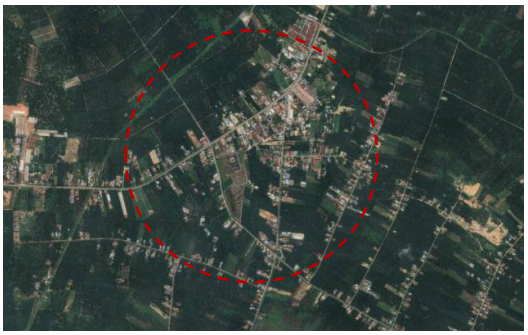
KEADAAN FIZIKAL

- Keadaan Baik – Beroperasi
- Keadaan Baik – Tidak Beroperasi
- Keadaan Sederhana – Beroperasi
- Keadaan Sederhana - Tidak Beroperasi
- Keadaan Usang – Beroperasi
- Keadaan Usang - Tidak Beroperasi

15 Parit Yaani

GUNA TANAH





Komponen Guna Tanah Cadangan	Hektar
Perumahan	106.10
Komersial	6.53
Industri	6.51
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	16.33
Tanah Lapang dan Rekreasi	1.42
Infrastruktur dan Utiliti	11.50
Pengangkutan	32.36
Tanah Pembangunan	3.90
Kawasan Tepu Bina	**184.65**
Pertanian	474.12
Hutan	0.00
Badan Air	0.00
Kawasan Tepu Bina	**474.12**
Jumlah Keseluruhan	**658.77**

KEADAAN FIZIKAL

Pekan Parit Yaani menunjukkan bahawa majoriti bangunan komersial berada dalam kategori baik, iaitu sebanyak 39 unit (72.22%), diikuti oleh 14 unit (25.93%) dalam kategori sederhana dan hanya 1 unit (1.85%) dalam kategori usang. Dapatan ini menunjukkan bahawa sebahagian besar bangunan komersial di pekan ini masih berada dalam keadaan fizikal yang baik dan memuaskan. Bilangan bangunan usang yang sangat kecil mencerminkan tahap penyelenggaraan yang baik, manakala bangunan dalam kategori sederhana masih memerlukan penyelenggaraan berkala bagi memastikan kualiti fizikal bangunan terus terpelihara dan kekal berfungsi dengan baik.

Dari segi status pengisian, sebanyak 53 unit premis (98.15%) dikenal pasti beroperasi, manakala hanya 1 unit (1.85%) berada dalam keadaan tidak beroperasi. Kadar pengoperasian yang sangat tinggi ini menunjukkan bahawa Pekan Parit Yaani mempunyai aktiviti ekonomi yang aktif serta permintaan yang tinggi terhadap ruang premis komersial.

Rajah 2.94: Keadaan Fizikal Bangunan di Pekan Parit Yaani

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)



Jadual 2.51: Keadaan Fizikal Bangunan di Pekan Parit Yaani

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)

Status Pengisian		
Pengangkutan	**Unit**	**%**
Beroperasi	**53**	**98.15**
Tidak Beroperasi	**1**	**1.85**
Jumlah	**54**	**100**

Keadaaan semasa di kawasan kajian





Rumusan:

39	Keadaan Baik – Beroperasi
0	Keadaan Baik – Tidak Beroperasi
13	Keadaan Sederhana – Beroperasi
1	Keadaan Sederhana - Tidak Beroperasi
1	Keadaan Usang – Beroperasi
0	Keadaan Usang - Tidak Beroperasi

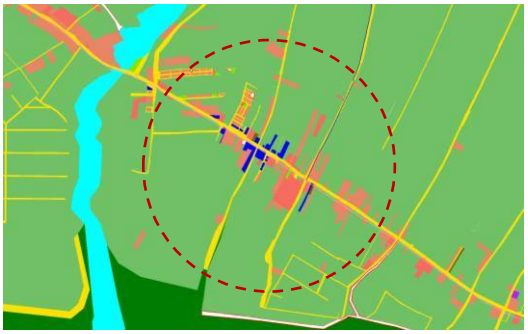
Rajah 2.95:
KEADAAN BANGUNAN DI PEKAN PARIT YAANI
Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)

KEADAAN FIZIKAL

- Keadaan Baik – Beroperasi
- Keadaan Baik – Tidak Beroperasi
- Keadaan Sederhana – Beroperasi
- Keadaan Sederhana - Tidak Beroperasi
- Keadaan Usang – Beroperasi
- Keadaan Usang - Tidak Beroperasi

16 Semerah

GUNA TANAH





Komponen Guna Tanah Cadangan	Hektar
Perumahan	20.32
Komersial	6.53
Industri	0.00
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	9.23
Tanah Lapang dan Rekreasi	0.88
Infrastruktur dan Utiliti	0.48
Pengangkutan	19.95
Tanah Pembangunan	0.45
Kawasan Tepu Bina	**57.84**
Pertanian	145.49
Hutan	0.02
Badan Air	0.00
Kawasan Tepu Bina	**145.51**
Jumlah Keseluruhan	**203.35**

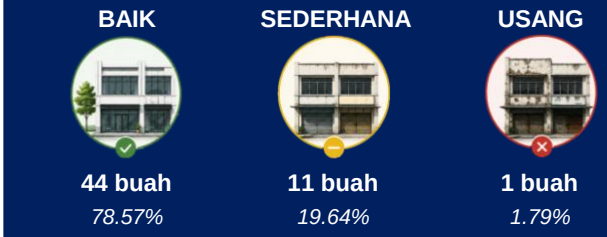
KEADAAN FIZIKAL

Pekan Semerah menunjukkan bahawa majoriti bangunan komersial berada dalam kategori baik, iaitu sebanyak 44 unit (78.57%), diikuti oleh 11 unit (19.64%) dalam kategori sederhana dan hanya 1 unit (1.79%) dalam kategori usang. Dapatan ini menunjukkan bahawa sebahagian besar bangunan komersial di pekan ini masih berada dalam keadaan fizikal yang sangat baik dan memuaskan. Bilangan bangunan usang yang amat rendah mencerminkan tahap penyelenggaraan yang baik, manakala bangunan dalam kategori sederhana hanya melibatkan sebahagian kecil premis yang memerlukan penyelenggaraan berkala bagi memastikan kualiti fizikal bangunan terus terpelihara.

Dari segi status pengisian, sebanyak 55 unit premis (98.21%) dikenal pasti beroperasi, manakala hanya 1 unit (1.79%) berada dalam keadaan tidak beroperasi. Kadar pengoperasian yang sangat tinggi ini menunjukkan bahawa Pekan Semerah mempunyai aktiviti ekonomi yang aktif serta permintaan yang tinggi terhadap ruang premis komersial.

Rajah 2.96: Keadaan Fizikal Bangunan di Pekan Semerah

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)



Jadual 2.52: Keadaan Fizikal Bangunan di Pekan Semerah

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)

Status Pengisian		
Pengangkutan	**Unit**	**%**
Beroperasi	**55**	**98.21**
Tidak Beroperasi	**1**	**1.79**
Jumlah	**56**	**100**

JOHOR 2040
RSN JOHOR 2040 (KAJIAN SEMULA)

U

1 : 1,300,000

Keadaaan semasa di kawasan kajian





Rumusan:

44	Keadaan Baik – Beroperasi
0	Keadaan Baik – Tidak Beroperasi
11	Keadaan Sederhana – Beroperasi
0	Keadaan Sederhana - Tidak Beroperasi
0	Keadaan Usang – Beroperasi
1	Keadaan Usang - Tidak Beroperasi

Rajah 2.97:
Keadaan Bangunan Di Pekan Semerah
Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)

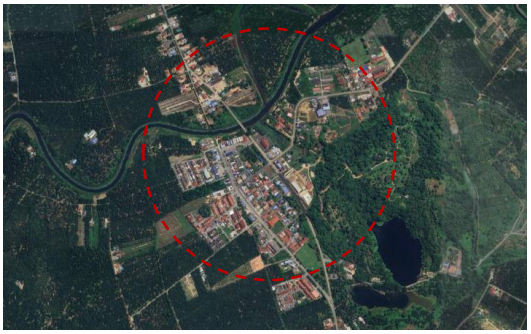
KEADAAN FIZIKAL

- Keadaan Baik – Beroperasi
- Keadaan Baik – Tidak Beroperasi
- Keadaan Sederhana – Beroperasi
- Keadaan Sederhana - Tidak Beroperasi
- Keadaan Usang – Beroperasi
- Keadaan Usang - Tidak Beroperasi

17 Sri Medan

GUNA TANAH





Komponen Guna Tanah Cadangan	Hektar
Perumahan	31.81
Komersial	1.48
Industri	2.61
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	7.67
Tanah Lapang dan Rekreasi	2.73
Infrastruktur dan Utiliti	0.95
Pengangkutan	20.15
Tanah Pembangunan	0.23
Kawasan Tepu Bina	**67.63**
Pertanian	59.15
Hutan	10.51
Badan Air	4.56
Kawasan Tepu Bina	**74.22**
Jumlah Keseluruhan	**141.85**

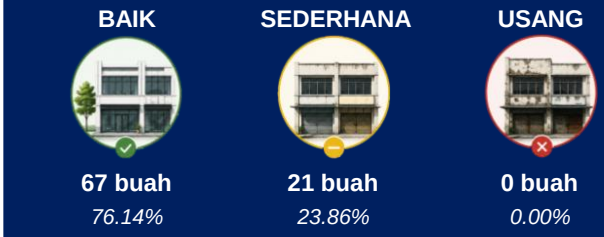
KEADAAN FIZIKAL

Pekan Sri Medan menunjukkan bahawa majoriti bangunan komersial berada dalam kategori baik, iaitu sebanyak 67 unit (76.14%), diikuti oleh 21 unit (23.86%) dalam kategori sederhana, manakala tiada bangunan yang dikategorikan sebagai usang. Dapatan ini menunjukkan bahawa keseluruhan bangunan komersial di pekan ini berada dalam keadaan fizikal yang sangat baik dan memuaskan. Ketiadaan bangunan usang mencerminkan tahap penyelenggaraan yang tinggi serta persekitaran bandar yang berkualiti, sekali gus mewujudkan suasana yang kondusif bagi menyokong aktiviti perdagangan dan penyediaan perkhidmatan.

Dari segi status pengisian, kesemua 88 unit premis (100.00%) dikenal pasti beroperasi, manakala tiada premis yang tidak beroperasi. Kadar pengoperasian yang mencapai 100% ini menunjukkan bahawa Pekan Sri Medan mempunyai tahap aktiviti ekonomi yang sangat aktif serta permintaan yang tinggi terhadap ruang premis komersial.

Rajah 2.98: Keadaan Fizikal Bangunan di Pekan Sri Medan

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)



Jadual 2.53: Keadaan Fizikal Bangunan di Pekan Sri Medan

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)

Status Pengisian		
Pengangkutan	**Unit**	**%**
Beroperasi	**88**	**100.00**
Tidak Beroperasi	**0**	**0.00**
Jumlah	**88**	**100**

U

1 : 1,300,000

Rumusan:

67	Keadaan Baik – Beroperasi
0	Keadaan Baik – Tidak Beroperasi
21	Keadaan Sederhana – Beroperasi
0	Keadaan Sederhana - Tidak Beroperasi
0	Keadaan Usang – Beroperasi
0	Keadaan Usang - Tidak Beroperasi

Keadaaan semasa di kawasan kajian



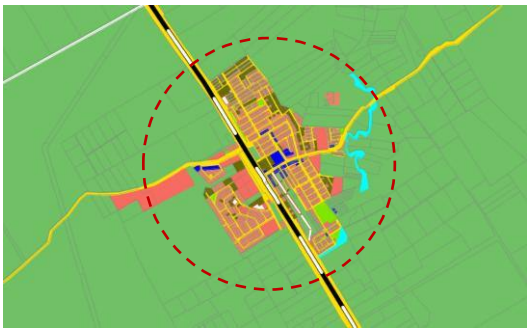
Rajah 2.99:
KEADAAN BANGUNAN DI PEKAN SRI MEDAN
Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)

KEADAAN FIZIKAL

- Keadaan Baik – Beroperasi
- Keadaan Baik – Tidak Beroperasi
- Keadaan Sederhana – Beroperasi
- Keadaan Sederhana - Tidak Beroperasi
- Keadaan Usang – Beroperasi
- Keadaan Usang - Tidak Beroperasi

18 Bekok

GUNA TANAH





Komponen Guna Tanah Cadangan	Hektar
Perumahan	41.47
Komersial	3.82
Industri	0.00
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	15.51
Tanah Lapang dan Rekreasi	3.73
Infrastruktur dan Utiliti	2.24
Pengangkutan	49.11
Tanah Pembangunan	13.10
Kawasan Tepu Bina	**129.98**
Pertanian	141.73
Hutan	0.00
Badan Air	4.59
Kawasan Tepu Bina	**146.32**
Jumlah Keseluruhan	**275.30**

KEADAAN FIZIKAL

Pekan Bekok menunjukkan bahawa majoriti bangunan komersial berada dalam kategori sederhana, iaitu sebanyak 19 unit (45.24%), diikuti oleh 12 unit (28.57%) dalam kategori baik dan 11 unit (26.19%) dalam kategori usang. Dapatan ini menunjukkan bahawa keadaan fizikal bangunan komersial di pekan ini adalah sederhana dengan hampir satu perempat bangunan berada dalam keadaan usang. Peratusan bangunan usang yang agak tinggi mencerminkan keperluan untuk melaksanakan kerja-kerja penyelenggaraan, pemulihan dan naik taraf secara lebih menyeluruh bagi meningkatkan kualiti persekitaran bandar serta memastikan bangunan komersial terus selamat dan berfungsi dengan baik.

Dari segi status pengisian, sebanyak 35 unit premis (83.33%) dikenal pasti beroperasi, manakala 7 unit (16.67%) berada dalam keadaan tidak beroperasi. Walaupun majoriti premis masih beroperasi, kadar premis yang tidak beroperasi adalah agak tinggi berbanding kebanyakan pekan lain.

Rajah 2.99: Keadaan Fizikal Bangunan di Pekan Bekok

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)



Jadual 2.54: Keadaan Fizikal Bangunan di Pekan Bekok

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)

Status Pengisian		
Pengangkutan	**Unit**	**%**
Beroperasi	**35**	**83.33**
Tidak Beroperasi	**7**	**16.67**
Jumlah	**42**	**100**

U

1 : 1,300,000

Rumusan:

12	Keadaan Baik – Beroperasi
0	Keadaan Baik – Tidak Beroperasi
15	Keadaan Sederhana – Beroperasi
4	Keadaan Sederhana - Tidak Beroperasi
8	Keadaan Usang – Beroperasi
3	Keadaan Usang - Tidak Beroperasi

Keadaaan semasa di kawasan kajian





Rajah 2.100:
Keadaan Bangunan Di Pekan Bekok
Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)

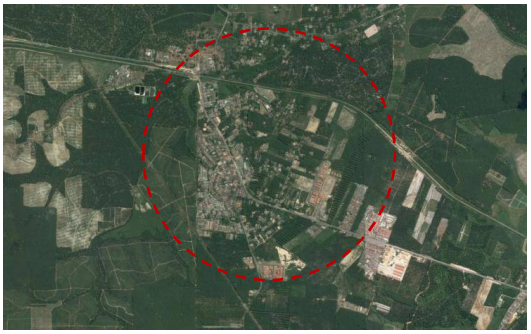
KEADAAN FIZIKAL

- Keadaan Baik – Beroperasi
- Keadaan Baik – Tidak Beroperasi
- Keadaan Sederhana – Beroperasi
- Keadaan Sederhana - Tidak Beroperasi
- Keadaan Usang – Beroperasi
- Keadaan Usang - Tidak Beroperasi

19 Batu Anam

GUNA TANAH





Komponen Guna Tanah Cadangan	Hektar
Perumahan	59.17
Komersial	15.19
Industri	10.20
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	111.98
Tanah Lapang dan Rekreasi	7.44
Infrastruktur dan Utiliti	13.91
Pengangkutan	111.37
Tanah Pembangunan	8.80
Kawasan Tepu Bina	**338.05**
Pertanian	768.80
Hutan	0.00
Badan Air	0.00
Kawasan Tepu Bina	**768.80**
Jumlah Keseluruhan	**1,106.85**

KEADAAN FIZIKAL

Pekan Batu Anam menunjukkan bahawa majoriti bangunan komersial berada dalam kategori baik, iaitu sebanyak 59 unit (49.17%), diikuti oleh 37 unit (30.83%) dalam kategori sederhana dan 24 unit (20.00%) dalam kategori usang. Dapatan ini menunjukkan bahawa hampir separuh daripada bangunan komersial di pekan ini masih berada dalam keadaan fizikal yang baik. Walau bagaimanapun, peratusan bangunan usang yang mencecah 20.00% menunjukkan bahawa terdapat sejumlah bangunan yang memerlukan perhatian melalui kerja-kerja penyelenggaraan dan naik taraf bagi memastikan kualiti fizikal persekitaran bandar terus dipelihara.

Dari segi status pengisian, sebanyak 96 unit premis (80.00%) dikenal pasti beroperasi, manakala 24 unit (20.00%) berada dalam keadaan tidak beroperasi. Kadar premis yang tidak beroperasi ini adalah agak tinggi berbanding kebanyakan pekan lain, sekali gus menunjukkan bahawa masih terdapat sejumlah ruang komersial yang belum dimanfaatkan sepenuhnya.

Rajah 2.101: Keadaan Fizikal Bangunan di Pekan Batu Anam

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)



Jadual 2.55: Keadaan Fizikal Bangunan di Pekan Batu Anam

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)

Status Pengisian		
Pengangkutan	**Unit**	**%**
Beroperasi	**96**	**80.00**
Tidak Beroperasi	**24**	**20.00**
Jumlah	**120**	**100**

U

1 : 1,300,000

Rumusan:

56	Keadaan Baik – Beroperasi
5	Keadaan Baik – Tidak Beroperasi
29	Keadaan Sederhana – Beroperasi
8	Keadaan Sederhana - Tidak Beroperasi
13	Keadaan Usang – Beroperasi
11	Keadaan Usang - Tidak Beroperasi

Keadaaan semasa di kawasan kajian



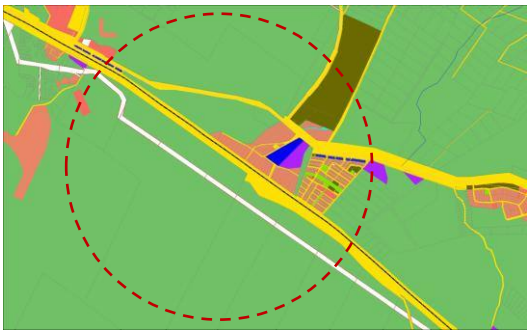
Rajah 2.102:
Keadaan Bangunan Di Pekan Batu Anam
Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)

KEADAAN FIZIKAL

- Keadaan Baik – Beroperasi
- Keadaan Baik – Tidak Beroperasi
- Keadaan Sederhana – Beroperasi
- Keadaan Sederhana - Tidak Beroperasi
- Keadaan Usang – Beroperasi
- Keadaan Usang - Tidak Beroperasi

20 Tenang

GUNA TANAH





Komponen Guna Tanah Cadangan	Hektar
Perumahan	27.38
Komersial	4.37
Industri	3.86
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	4.65
Tanah Lapang dan Rekreasi	1.93
Infrastruktur dan Utiliti	13.00
Pengangkutan	59.93
Tanah Pembangunan	26.69
Kawasan Tepu Bina	**141.81**
Pertanian	493.06
Hutan	0.00
Badan Air	0.27
Kawasan Tepu Bina	**493.33**
Jumlah Keseluruhan	**635.14**

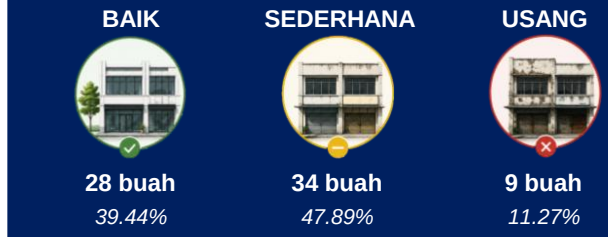
KEADAAN FIZIKAL

Pekan Tenang menunjukkan bahawa majoriti bangunan komersial berada dalam kategori sederhana, iaitu sebanyak 34 unit (47.89%), diikuti oleh 28 unit (39.44%) dalam kategori baik dan 9 unit (12.67%) dalam kategori usang. Dapatan ini menunjukkan bahawa hampir separuh daripada bangunan komersial di pekan ini masih berada dalam keadaan fizikal yang sederhana, manakala sebahagian lagi berada dalam keadaan baik. Walau bagaimanapun, kewujudan bangunan usang menunjukkan bahawa terdapat keperluan untuk melaksanakan kerja-kerja penyelenggaraan, pemulihan dan naik taraf bagi meningkatkan kualiti fizikal bangunan serta mewujudkan persekitaran bandar yang lebih kondusif untuk aktiviti ekonomi.

Dari segi status pengisian, sebanyak 57 unit premis (80.28%) dikenal pasti beroperasi, manakala 14 unit (19.72%) berada dalam keadaan tidak beroperasi. Walaupun majoriti premis masih beroperasi, kadar premis yang tidak beroperasi adalah agak tinggi berbanding kebanyakan pekan lain.

Rajah 2.103: Keadaan Fizikal Bangunan di Pekan Tenang

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)



Jadual 2.56: Keadaan Fizikal Bangunan di Pekan Tenang

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)

Status Pengisian		
Pengangkutan	**Unit**	**%**
Beroperasi	**57**	**80.28**
Tidak Beroperasi	**14**	**19.72**
Jumlah	**71**	**100**

JOHOR 2040
RSN JOHOR 2040 (KAJIAN SEMULA)

U

1 : 1,300,000

Keadaaan semasa di kawasan kajian





Rumusan:

23	Keadaan Baik – Beroperasi
5	Keadaan Baik – Tidak Beroperasi
25	Keadaan Sederhana – Beroperasi
9	Keadaan Sederhana - Tidak Beroperasi
9	Keadaan Usang – Beroperasi
0	Keadaan Usang - Tidak Beroperasi

Rajah 2.104:
Keadaan Bangunan Di Pekan Tenang
Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)

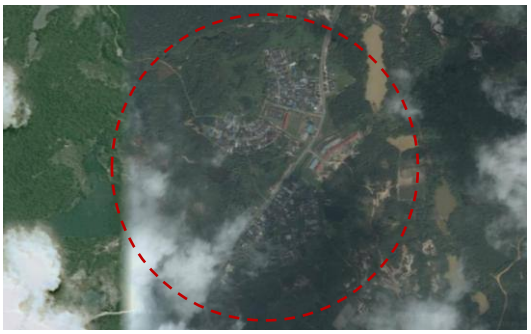
KEADAAN FIZIKAL

- Keadaan Baik – Beroperasi
- Keadaan Baik – Tidak Beroperasi
- Keadaan Sederhana – Beroperasi
- Keadaan Sederhana - Tidak Beroperasi
- Keadaan Usang – Beroperasi
- Keadaan Usang - Tidak Beroperasi

21 Jemaluang

GUNA TANAH





Komponen Guna Tanah Cadangan	Hektar
Perumahan	8.07
Komersial	3.31
Industri	0.00
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	7.61
Tanah Lapang dan Rekreasi	6.63
Infrastruktur dan Utiliti	0.26
Pengangkutan	20.71
Tanah Pembangunan	8.52
Kawasan Tepu Bina	**55.11**
Pertanian	83.09
Hutan	130.29
Badan Air	21.38
Kawasan Tepu Bina	**234.76**
Jumlah Keseluruhan	**289.87**

KEADAAN FIZIKAL

Pekan Jemaluang menunjukkan bahawa majoriti bangunan komersial berada dalam kategori usang, iaitu sebanyak 12 unit (38.71%), diikuti oleh 10 unit (32.26%) dalam kategori baik dan 9 unit (29.03%) dalam kategori sederhana. Dapatan ini menunjukkan bahawa keadaan fizikal bangunan komersial di pekan ini berada pada tahap yang kurang memuaskan berbanding kebanyakan pekan lain, dengan lebih satu pertiga bangunan telah dikategorikan sebagai usang.

Dari segi status pengisian, sebanyak 25 unit premis (80.64%) dikenal pasti beroperasi, manakala 6 unit (19.36%) berada dalam keadaan tidak beroperasi. Walaupun majoriti premis masih beroperasi, kadar premis yang tidak beroperasi adalah agak tinggi dan menunjukkan bahawa terdapat sebahagian ruang komersial yang kurang dimanfaatkan. Keadaan ini berkemungkinan dipengaruhi oleh faktor keadaan fizikal bangunan yang kurang memuaskan serta tahap aktiviti ekonomi setempat.

Rajah 2.105: Keadaan Fizikal Bangunan di Pekan Jemaluang

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)



Jadual 2.57: Keadaan Fizikal Bangunan di Pekan Jemaluang

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)

Status Pengisian		
Pengangkutan	**Unit**	**%**
Beroperasi	**25**	**80.64**
Tidak Beroperasi	**6**	**19.36**
Jumlah	**31**	**100**

JOHOR 2040
RSN JOHOR 2040 (KAJIAN SEMULA)

U

1 : 1,300,000

Keadaaan semasa di kawasan kajian



Rumusan:

10	Keadaan Baik – Beroperasi
0	Keadaan Baik – Tidak Beroperasi
9	Keadaan Sederhana – Beroperasi
0	Keadaan Sederhana - Tidak Beroperasi
6	Keadaan Usang – Beroperasi
6	Keadaan Usang - Tidak Beroperasi

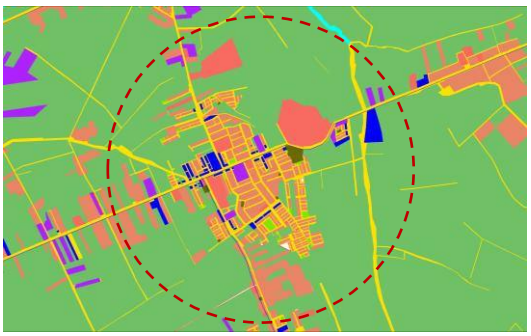
Rajah 2.106:
Keadaan Bangunan Di Pekan Jemaluang
Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)

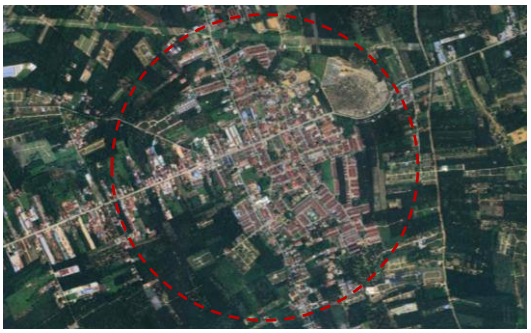
KEADAAN FIZIKAL

- Keadaan Baik – Beroperasi
- Keadaan Baik – Tidak Beroperasi
- Keadaan Sederhana – Beroperasi
- Keadaan Sederhana - Tidak Beroperasi
- Keadaan Usang – Beroperasi
- Keadaan Usang - Tidak Beroperasi

22 Bukit Pasir

GUNA TANAH





Komponen Guna Tanah Cadangan	Hektar
Perumahan	71.58
Komersial	9.88
Industri	6.21
Institusi dan Kemudahan Masyarakat	33.02
Tanah Lapang dan Rekreasi	3.37
Infrastruktur dan Utiliti	0.94
Pengangkutan	51.68
Tanah Pembangunan	3.02
Kawasan Tepu Bina	**179.70**
Pertanian	196.92
Hutan	0.00
Badan Air	0.00
Kawasan Tepu Bina	**195.92**
Jumlah Keseluruhan	**375.62**

KEADAAN FIZIKAL

Pekan Bukit Pasir menunjukkan bahawa majoriti bangunan komersial berada dalam kategori sederhana, iaitu sebanyak 108 unit (42.02%), diikuti oleh 88 unit (34.24%) dalam kategori baik dan 61 unit (23.74%) dalam kategori usang. Dapatan ini menunjukkan bahawa sebahagian besar bangunan komersial di pekan ini masih berada dalam keadaan fizikal yang sederhana, manakala hampir satu perempat telah dikategorikan sebagai usang.

Dari segi status pengisian, sebanyak 209 unit premis (81.32%) dikenal pasti beroperasi, manakala 48 unit (18.68%) berada dalam keadaan tidak beroperasi. Walaupun majoriti premis masih beroperasi, kadar premis yang tidak beroperasi adalah agak tinggi berbanding kebanyakan pekan lain.

Rajah 2.107: Keadaan Fizikal Bangunan di Pekan Bukit Pasir

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)



Jadual 2.58: Keadaan Fizikal Bangunan di Pekan Bukit Pasir

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)

Status Pengisian		
Pengangkutan	**Unit**	**%**
Beroperasi	**209**	**81.32**
Tidak Beroperasi	**48**	**18.68**
Jumlah	**257**	**100**

U

1 : 1,300,000

Rumusan:

88	Keadaan Baik – Beroperasi
0	Keadaan Baik – Tidak Beroperasi
78	Keadaan Sederhana – Beroperasi
30	Keadaan Sederhana - Tidak Beroperasi
43	Keadaan Usang – Beroperasi
18	Keadaan Usang - Tidak Beroperasi

Keadaaan semasa di kawasan kajian



Rajah 2.108:
Keadaan Bangunan Di Pekan Bukit Pasir
Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)

KEADAAN FIZIKAL

- Keadaan Baik – Beroperasi
- Keadaan Baik – Tidak Beroperasi
- Keadaan Sederhana – Beroperasi
- Keadaan Sederhana - Tidak Beroperasi
- Keadaan Usang – Beroperasi
- Keadaan Usang - Tidak Beroperasi

2.7 SISTEM PENGANGKUTAN DAN PERHUBUNGAN NEGERI JOHOR

A. Infrastruktur Pengangkutan Semasa

Negeri Johor mempunyai sistem pengangkutan yang lengkap meliputi jalan raya, rel, udara dan air. Sehingga kini jalan raya menyediakan rangkaian perhubungan terbaik dengan jumlah panjang infrastruktur jalan raya 29,039 km diikuti oleh 253 km infrastruktur rel tunggal dan 192 km rel berkembar.

Sistem pengangkutan awam bas dan teksi dihubungkan dengan 35 terminal. Perhubungan udara melalui lapangan terbang antarabangsa Senai dan lima (5) padang terbang lain digunakan untuk tujuan khas. Pengangkutan laut berpusat di lapan (9) buah terminal feri antarabangsa, dua (2) terminal feri tempatan dan enam (6) port pelabuhan.

Rajah 2.109: Ringkasan Pengangkutan Semasa Negeri Johor

Sumber : Pelan Induk Pengangkutan Johor (PIPJ)

29,039 km Jaringan Jalan Raya	253 km / 14 Stesen Jaringan Rel/Stesen Keretapi
35 Stesen Terminal Bas dan Teksi	6 Lapangan Lapangan/Padang Terbang
6 Port Port Pelabuhan	11 Terminal Terminal & Jeti Air

Rajah 2.110: Rangkaian Pengangkutan Semasa Negeri Johor

Sumber :Pelan Induk Pengangkutan Johor (PIPJ)



B. Perkhidmatan Jaringan Jalan Raya

Rajah 2.111: Rangkaian Jalan Raya Negeri Johor



Bagi negeri Johor, rangkaian jalan raya dikelaskan mengikut hierarki seperti berikut:

i) Lebuh Raya – 669 km
ii) Jalan Persekutuan – 3,110 km
iii. Jalan Negeri – 25,958 km
iv. Jalan Tempatan dan pedalaman – 3,680 km

Jadual 2.59: Panjang dan Densiti (km/km^2) Jalan Raya Negeri Johor

Sumber :Pelan Induk Pengangkutan Johor (PIPJ)

Daerah	Jalan Persekutuan (km)				Jumlah Jalan Persekutuan	Jalan Negeri (km)			Jumlah Jalan Negeri (km)	Jumlah Besar (km)	Densiti Jalan (km/km^2)	Jalan (km/1000 penduduk)
	Lebuh Raya	Utama	Pembangunan Wilayah	Institusi		Utama	Kerajaan Tempatan	Daerah Pedalaman				
Johor Bahru	263.63	106.29	40.74	39.57	443.54	425.08	4,649.06	207.36	5,281.51	5,725.05	5.50	5.73
Kulai	106.91	84.84	54.21	0	251.36	181.90	1,535.32	69.94	1,787.16	2,038.53	2.70	2.04
Kota Tinggi	42.51	252.04	452.13	0	737.64	416.27	359.08	233.60	1,008.95	1,746.59	0.50	1.75
Pontian	0.00	194.21	0.00	0	196.16	2,716.75	460.80	459.32	2,511.16	2,707.32	2.73	2.71
Kluang	64.19	145.79	94.50	0	306.75	1,048.60	1,084.06	321.15	2,453.81	2,760.56	0.96	2.76
Batu Pahat	89.52	184.97	0.00	0	281.58	1,408.69	1,480.54	662.44	4,593.23	4,874.81	2.45	4.87
Muar	50.91	99.86	34.39	0	188.06	1,278.95	1,198.88	636.03	3,113.86	3,301.93	2.34	3.30
Tangkak	51.78	61.89	22.26	0	138.88	1,135.04	426.99	331.38	1,863.87	2,002.75	2.04	2.00
Segamat	0.00	140.64	141.89	0	279.53	1,040.50	785.77	588.72	2,464.23	2,743.77	0.96	2.74
Mersing	0.00	126.00	164.85	0	286.99	445.12	236.08	170.32	851.52	1,138.50	0.39	1.14
Jumlah	**669.45**	**1,396.53**	**1,004.96**	**39.57**	**3,110.51**	**10,062.04**	**12,216.58**	**3,680.21**	**25,958.84**	**29,039.80**	**2.06**	**2.90**

Berdasarkan indikator indeks pembangunan densiti jalan raya menunjukkan daerah Johor Bahru, Kulai, Kluang dan Batu Pahat mempunyai kadar aksesibiliti yang tinggi melebihi 1.0 berbanding daerah-daerah lain. Bagi indeks jalan per kapita, daerah Johor Bahru (5.73) dan Batu Pahat (4.87) adalah yang tertinggi menunjukkan penduduk dalam daerah tersebut mempunyai aksesibiliti jalan raya yang tinggi.

Jadual 2.60: OD Matriks Trafik (PCU) Negeri Johor, 2025

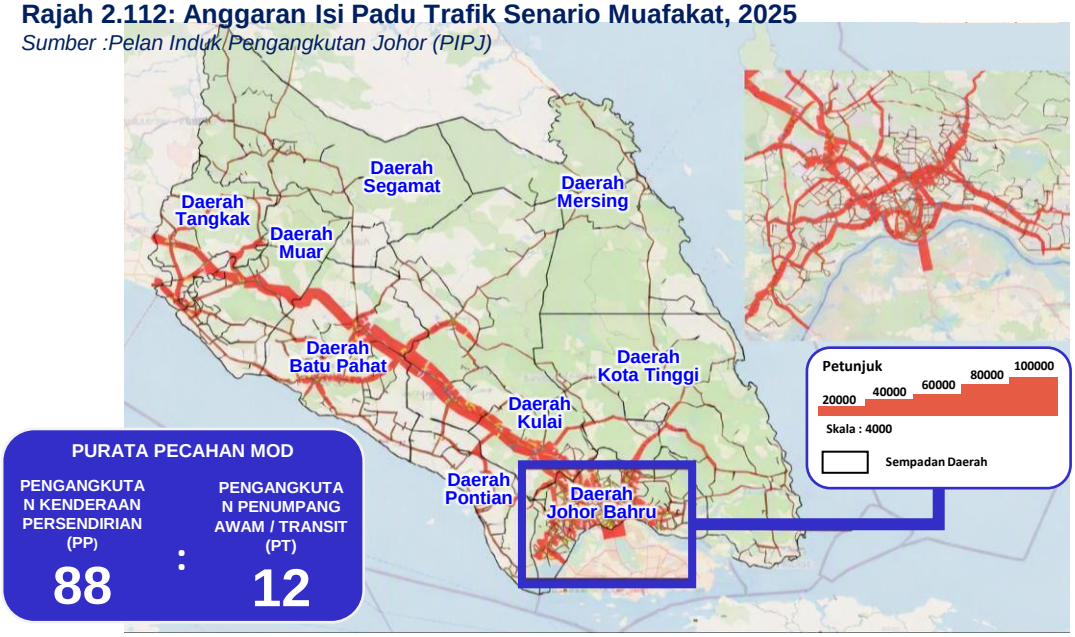
Sumber :Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)

Wilayah Johor	Wilayah Konurbasi Selatan	Wilayah Utara	Wilayah Tengah	Wilayah Timur	Wilayah Barat	Zon Luar	Jumlah Trip Pengeluaran
Wilayah Konurbasi Selatan (Johor Bahru, Kulai, Selatan Pontian & Selatan Kota Tinggi)	448,987	1,252	4,007	3,893	3,473	13,935	475,547
Wilayah Utara	2,032	82,430	1,865	176	5,131	6,436	98,070
Wilayah Tengah (Kluang)	6,426	923	24,020	409	6,819	784	39,381
Wilayah Timur (Mersing & Utara Kota Tinggi)	4,660	80	491	22,322	194	309	28,056
Wilayah Barat (Batu Pahat, Utara Pontian)	3,450	5,496	7,693	191	45,324	2,110	64,264
Zon Luar (Singapura, Utara & Tengah Malaysia, Pantai Timur)	13,410	7,635	501	381	1,787	4,813	28,527
Jumlah Trip Tarikan	**478,965**	**97,816**	**38,577**	**27,372**	**62,728**	**28,387**	**733,843**

Nota: OD Matriks Trafik (PCU) adalah pada pergerakan waktu puncak sejam.

Rajah 2.112: Anggaran Isi Padu Trafik Senario Muafakat, 2025

Sumber :Pelan Induk Pengangkutan Johor (PIPJ)



Jadual 2.61: Anggaran Modal Split Semasa Johor, 2025

Daerah	PP	PT
Johor Bahru	83.72%	16.28%
Kulai	88.34%	11.66%
Kota Tinggi	90.27%	9.73%
Pontian	93.96%	6.04%
Kluang	85.52%	14.48%
Batu Pahat	87.11%	12.89%
Muar	95.72%	4.28%
Tangkak	88.35%	11.65%
Segamat	90.56%	9.44%
Mersing	90.03%	9.97%
Purata	**88%**	**12%**

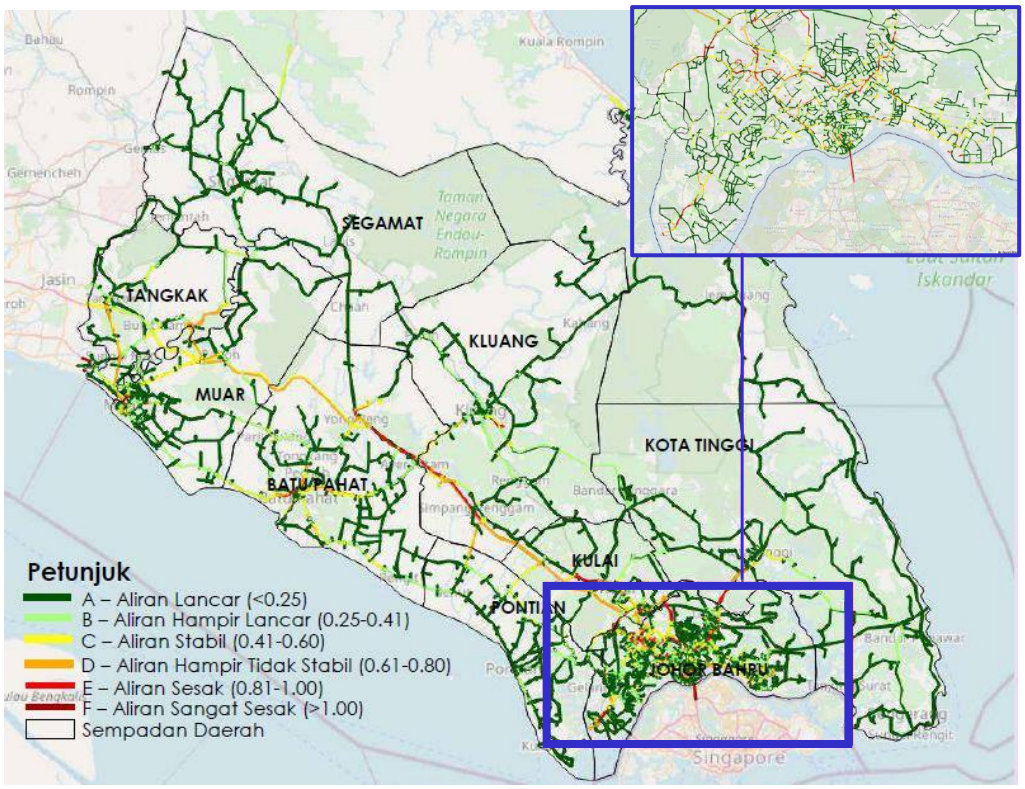
Jadual 2.62: Muatan Penumpang Kenderaan Semasa Johor, 2025

Daerah	Mod Pengangkutan		Awam
	PP	PT	Bas
Johor Bahru	1.16	1.07	11.16
Kulai	1.23	1.13	8.54
Kota Tinggi	1.23	1.16	10.87
Pontian	1.25	1.20	7.68
Kluang	1.22	1.12	8.6
Batu Pahat	1.26	1.10	11.24
Muar	1.22	1.13	6.56
Tangkak	1.22	1.15	8.69
Segamat	1.22	1.13	8.17
Mersing	1.47	1.18	10.16
Purata	**1.25**	**1.14**	**9.17**

C. Analisis Kapasiti Jalan Semasa

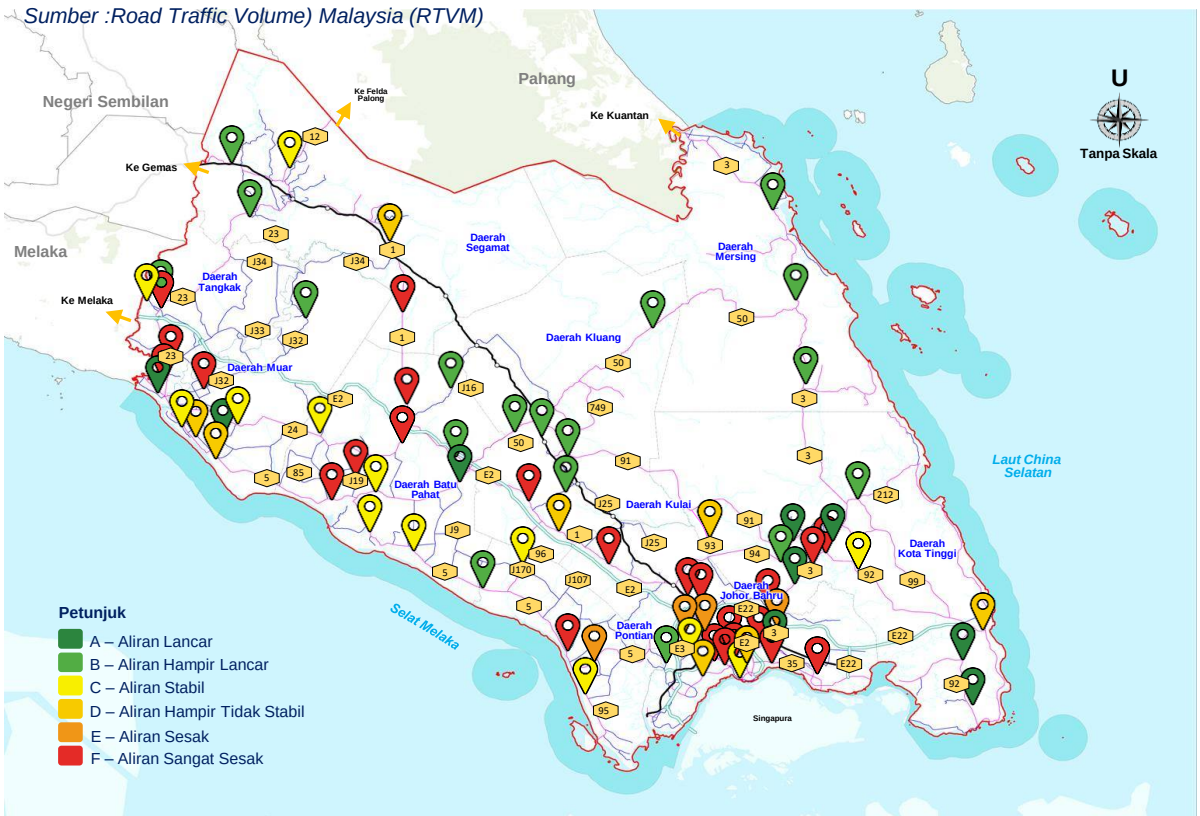
Rajah 2.113: Tahap Perkhidmatan Jalan (LOS) Semasa, 2025

Sumber :Pelan Induk Pengangkutan Johor (PIPJ)



Rajah 2.114: Lokasi Jalan-jalan Utama Dengan LOS E dan F, 2025

Sumber :Road Traffic Volume) Malaysia (RTVM)



Jadual 2.63: Lokasi Jalan-jalan Utama Dengan LOS E dan F, 2025

Sumber :Road Traffic Volume) Malaysia (RTVM)

Daerah	Stesen	Jalan	Type of Carriageway	Peak Hour	Isi padu Trafik (veh/hr)	LOS
Johor Bahru	JR210	Jalan Tun Abdul Razak (FT1)	K2-2	AM	5,991	F
				PM	6,378	F
	JR212	Jalan Kota Tinggi (FT3)	K2-2	AM	3,297	A
				PM	3,399	B
	JR217	Lebuhraya Pasir Gudang (FT17)	K3-3	AM	10,268	F
				PM	10,183	F
	JR218	Lebuhraya Pasir Gudang (FT17)	K2-2	AM	4,378	D
				PM	3,325	C
	JR219	Persisiran Perling (FT17)	K4-4	AM	11,543	E
				PM	12,136	F
	JR224	Lebuhraya Skudai (J1)	K3-3	AM	7,419	D
				PM	8,407	E
	JR225	Jalan Tun Abdul Razak (FT1)	K2-2	AM	5,614	E
				PM	5,901	E
	JR226	Jalan Ismail Sultan (FT52)	K3-3	AM	7,163	C
				PM	8,437	D
	JR227	Jalan Kempas Baru (J3)	T1-1	AM	2,612	F
				PM	2,846	F
	JR228	Lebuhraya EDL (E14)	K3-3	AM	8,858	F
				PM	9,342	F
	JR229	Lebuhraya Johor Bahru - Pasir Gudang (FT35)	K2-2	AM	7,911	F
				PM	8,601	F
	JR230	Jalan Lingkaran Dalam (FT188)	K3-3	AM	6,733	D
				PM	7,269	D
Kulai	JR902	Lebuhraya Senai (FT1)	K2-2	AM	4,570	E
				PM	4,522	E
	JR903	Jalan Kulai - Sedenak (FT1)	T1-1	AM	1,324	F
				PM	1,152	F
Kota Tinggi	JR401	Jalan Lok Heng (FT99)	T1-1	AM	816	C
				PM	805	C
	JR402	Jalan Mawai (FT3)	T2-2	AM	1,403	A
				PM	1,751	A
	JR404	Jalan Johor (FT3)	T1-1	AM	1,864	F
				PM	2,074	F
	JR405	Jalan Kulai – Kota Tinggi (FT94)	T1-1	AM	594	A
				PM	681	C
	JR406	Jalan Sungai Sayong (FT93)	T1-1	AM	1,013	D
				PM	933	D
	JR407	Jalan Kota Tinggi - Kluang (FT91)	T1-1	AM	397	A
				PM	358	A
	JR408	Jalan Tanjung Belungkor (FT89)	T1-1	AM	803	B
				PM	545	A
	JR409	Jalan Kota Tinggi (FT3)	T1-1	AM	1,844	F
				PM	2,014	F
	JR411	Bandar Penawar (FT90)	T1-1	AM	821	B
				PM	1,286	E
	JR412	Jalan Kota Tinggi - Pengerang (FT92)	K2-2	AM	2,207	A
				PM	1,757	A
Pontian	Tiada Maklumat					
Kluang	JR301	Jalan Mersing (FT50)	T1-1	AM	581	A
				PM	596	B
	JR303	Jalan Simpang Renggam (J26)	T2-2	AM	960	A
				PM	982	A

Sambungan ...

Daerah	Stesen	Jalan	Type of Carriageway	Peak Hour	Isi padu Trafik (veh/hr)	LOS
Batu Pahat	JR102	Batu Pahat - Muar	T1-1	AM	2,608	F
				PM	2,706	F
	JR103	Jalan Kangkar Senangar (J128)	T1-1	AM	721	B
				PM	829	C
	JR105	Jalan Yong Peng (FT24)	T1-1	AM	1,703	F
				PM	1,956	F
	JR108	Jalan Yong Peng (FT1)	T1-1	AM	1,019	F
				PM	1,131	F
	JR110	Jalan Kluang (FT50)	T2-2	AM	2,028	A
				PM	2,129	A
Muar	JR608	Jalan Muar - Labis (J32)	T1-1	AM	1,286	F
				PM	1,367	F
	JR612	Jalan Temenggong Ahmad (J31)	T1-1	AM	1,425	F
				PM	1,401	F
	J613	Jalan Abdul Rahman (FT5)	T1-1	AM	1,062	C
				PM	1,233	F
Tangkak	JR601	Laluan Persekutuan (FT5)	K2-2	AM	2,204	A
				PM	2,354	A
	JR602	Jalan Bekoh (J123)	T1-1	AM	437	A
				PM	377	A
	JR603	Jalan Sialang (J21)	T1-1	AM	849	B
				PM	918	D
	JR604	Jalan Payamas(FT23)	T1-1	AM	2,068	F
				PM	2,035	F
	JR605	Jalan Muar - Tangkak (FT23)	T1-1	AM	2,081	F
				PM	2,381	F
	JR606	Jalan Bukit Gambir (J33)	T1-1	AM	1,772	F
				PM	1,744	F
Segamat	JR803	Jalan Labis (FT1)	T1-1	AM	973	F
				PM	1,150	F
	JR804	Jalan Muar (FT23)	K2-2	AM	835	A
				PM	939	A
	JR805	Jalan Labis (FT1)	T1-1	AM	1,001	F
				PM	1,175	F
Mersing	JR502	Jalan Jemaluang (FT3)	T1-1	AM	503	A
				PM	476	A
	JR503	Jalan Jemaluang (FT3)	T1-1	AM	410	A
				PM	465	A

D. Corak Pergerakan Penumpang Semasa

Jadual 2.64: Anggaran OD Penumpang (Persendirian & Awam) Mengikut Daerah 2025

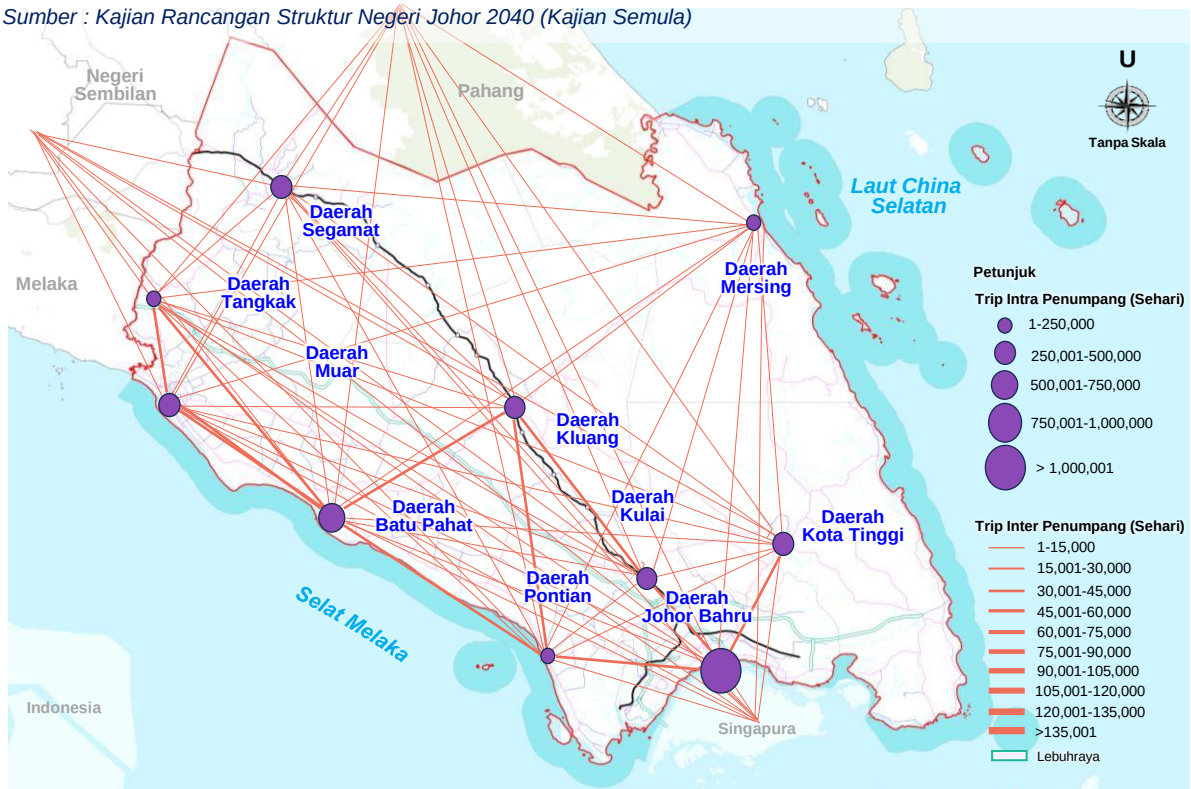
Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)

Daerah	Johor Bahru	Kulai	Kota Tinggi	Mersing	Kluang	Pontian	Batu Pahat	Segamat	Muar	Tangkak	External	Pengeluaran
Johor Bahru	4,034,305	169,383	24,172	181	19,689	15,429	1,919	61	139	75	91,698	4,357,050
Kulai	216,552	143,452	2,451	14	11,185	4,028	7,553	252	709	291	2,685	389,172
Kota Tinggi	45,166	3,198	177,585	340	5,833	710	1,662	155	189	41	2,213	237,092
Pontian	23,418	11,471	403	43	9,538	126,390	14,769	73	213	83	1,918	188,319
Kluang	22,886	14,728	5,087	565	192,602	21,854	39,195	660	1,589	4,670	3,567	307,402
Batu Pahat	764	6,402	1,028	209	69,270	11,700	183,979	56	20,988	15,889	7,802	318,087
Muar	114	644	53	37	4,541	64	14,060	1,215	201,985	32,878	13,925	269,517
Tangkak	89	536	98	69	7,542	125	18,761	8,286	43,372	90,080	12,246	181,204
Segamat	25	426	162	69	4,444	48	176	119,926	2,113	6,830	6,432	140,651
Mersing	936	30	618	56,724	397	72	44	36	34	8	194	59,092
External	135,479	3,233	3,049	911	3,049	427	8,959	14,867	25,479	13,130	21,650	230,234
Tarikan	**4,479,732**	**353,503**	**214,707**	**59,162**	**328,090**	**180,847**	**291,077**	**145,587**	**296,811**	**163,975**	**164,330**	**6,677,821**

Daerah Johor Bahru mencatatkan jumlah pergerakan penumpang tertinggi iaitu sebanyak 4,357,050 trip pengeluaran iaitu 63.25% daripada trip pengeluaran pergerakan penumpang keseluruhan negeri Johor. Jumlah perjalanan tertinggi diikuti dengan Kulai sebanyak 389,172 perjalanan (5.83%), Batu Pahat sebanyak 318,087 perjalanan (4.76%) dan Kluang sebanyak 307,402 perjalanan (4.6%). Bagi trip tarikan pula, Johor Bahru mencatat 4,479,732 perjalanan dalaman, bersamaan kira-kira 67.08% daripada keseluruhan pergerakan yang berasal dari daerah Johor Bahru. Ini menunjukkan bahawa sebahagian besar pergerakan yang berasal dari Johor Bahru berlaku dalam daerah yang sama.

Rajah 2.115: Corak Perjalanan Penumpang Semasa, 2025

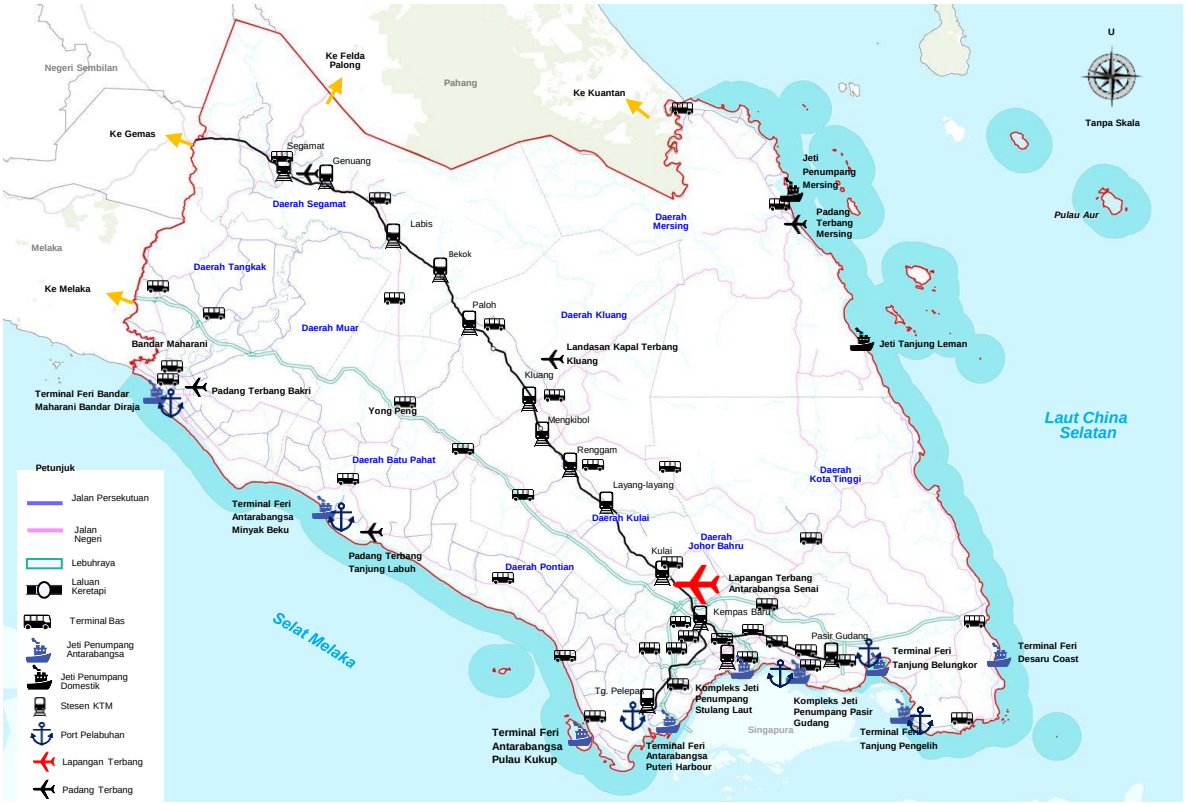
Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)



E. Perkhidmatan Pengangkutan Awam Negeri Johor

Rajah 2.116: Taburan Lokasi Terminal Pengangkutan Awam di Negeri Johor

Sumber :Pelan Induk Pengangkutan Johor (PIPJ), Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)



Terdapat beberapa terminal pengangkutan awam dengan Johor Bahru yang dikategorikan seperti berikut:

Jadual 2.65: Senarai Terminal Pengangkutan Awam Negeri Johor

Sumber : Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)

Daerah	Terminal Lapangan Terbang	Terminal Bas	Terminal KTM	Terminal Feri	Jumlah
Johor Bahru	1	11	2	3	20
Kulai		1	1		2
Kota Tinggi		4		3	7
Pontian		3		1	4
Kluang		4	4		7
Batu Pahat		3		1	4
Muar		2		2	4
Segamat		3	3		7
Tangkak		2			
Mersing		2		1	3
Jumlah	**1**	**35**	**10**	**11**	**57**

Berdasarkan jadual di atas, keseluruhannya terdapat 57 jumlah terminal menyediakan perkhidmatan transit pengangkutan awam kepada penumpang di negeri Johor. Terminal pengangkutan ini termasuk 1 terminal lapangan terbang, 35 terminal bas, 10 terminal keretapi dan 11 terminal feri berfungsi sebagai transit pengangkutan termasuk udara, darat dan air.

Jadual 2.66: Senarai Laluan Bas Seluruh Negeri Johor

Sumber :Pelan Induk Pengangkutan Johor (PIPJ)

Daerah	Bil Laluan Bas Muafakat Johor	Bil Laluan Bas Lain-lain	Jumlah Laluan yang Beroperasi
Johor Bahru	23	45	68
Kulai	6	1	7
Kota Tinggi	7	3	10
Pontian	3	5	9
Kluang	9	4	12
Batu Pahat	4	6	11
Muar	6	5	10
Tangkak	2	1	5
Segamat	5	5	12
Mersing	5	2	6
Jumlah Trip Tarikan	**70**	**77**	**147**

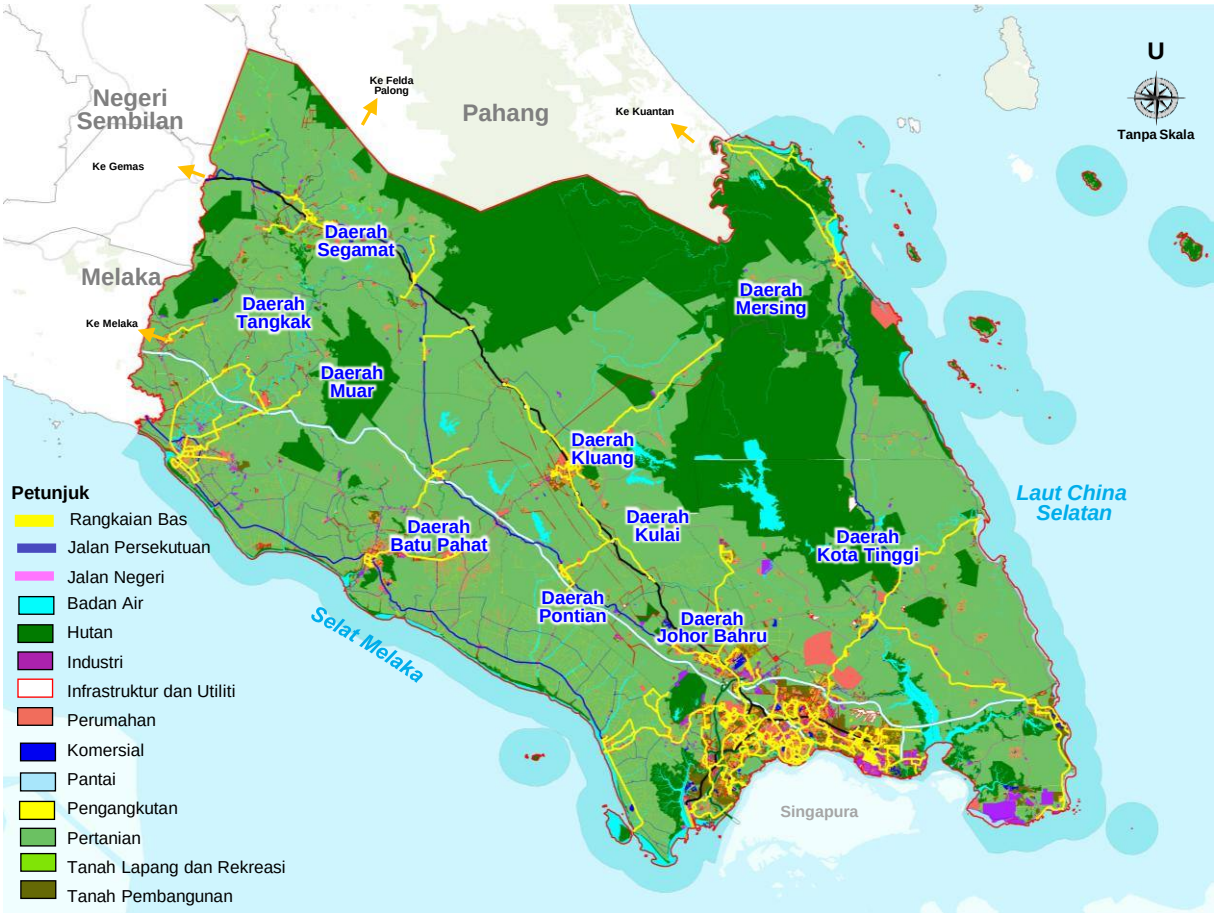
Jadual 2.67: Peratus Kawasan Liputan Perkhidmatan Bas Henti-henti Negeri Johor

Sumber :Pelan Induk Pengangkutan Johor (PIPJ)

Peratusan Liputan Laluan Bas	Kawasan Liputan (%)
Johor Bahru	72
Kulai	66
Kota Tinggi	33
Pontian	58
Kluang	67
Batu Pahat	69
Muar	47
Tangkak	62
Segamat	67
Mersing	44
Purata Negeri Johor	**58.5**

Rajah 2.117: Kawasan Liputan Perkhidmatan Bas Henti-henti Negeri Johor

Sumber :Pelan Induk Pengangkutan Johor (PIPJ)



Berdasarkan Rajah 2.118 dan jadual peratusan liputan laluan bas, rangkaian perkhidmatan bas henti-henti di Negeri Johor lebih tertumpu di kawasan bandar dan sepanjang koridor jalan utama yang menghubungkan pusat petempatan.

Purata liputan laluan bas negeri ialah 58.5%, dengan Johor Bahru mencatatkan liputan tertinggi sebanyak 72%, diikuti Batu Pahat (69%) serta Kluang dan Segamat masing-masing sebanyak 67%. Kulai dan Tangkak turut mencatatkan masing-masing sebanyak 66% dan 62%. Sebaliknya, Pontian mencatatkan liputan sebanyak 58%, manakala Muar, Mersing dan Kota Tinggi masing-masing merekodkan 47%, 44% dan 33%. Liputan perkhidmatan bas henti-henti dijgambarkan pada pelan turut memperlihatkan rangkaian laluan bas yang lebih terhad di kawasan pedalaman serta bahagian timur negeri, khususnya di Mersing dan Kota Tinggi. Perbezaan liputan antara daerah ini menunjukkan tahap ketersediaan rangkaian perkhidmatan bas yang tidak sekata. Sehubungan itu, perluasan liputan laluan bas perlu diberi perhatian, khususnya di kawasan petempatan yang belum dihubungkan dengan rangkaian sedia ada dan di daerah yang mencatatkan liputan rendah. Cadangan penambahbaikan dapat memperkukuhkan hubungan antara kawasan kediaman dengan pusat pekerjaan, pendidikan, perniagaan dan kemudahan awam, seterusnya meningkatkan akses penduduk kepada pengangkutan awam.

Jadual 2.68: Anggaran Muatan Bas Awam Seluruh Negeri Johor

Sumber :Pelan Induk Pengangkutan Johor (PIPJ)

Peratusan Liputan Laluan Bas	Frekuensi Bas (Bas/Sejam)	Muatan Penumpang (Penumpang/Bas)	Jumlah Laluan
Johor Bahru	3.31	11.16	69
Kulai	1.22	8.54	6
Kota Tinggi	0.40	10.87	11
Pontian	2.90	7.68	9
Kluang	0.27	8.6	12
Batu Pahat	0.40	11.24	11
Muar	0.75	6.56	10
Tangkak	0.16	8.69	5
Segamat	0.54	8.17	12
Mersing	0.27	10.16	6
Purata/Jumlah	**1.02**	**9.17**	**151**

Jadual 2.69: Statistik Purata Penumpang Harian MyBAS/BAS.My Tahun 2022-2025 Negeri Johor

Sumber :Agensi Pengangkutan Awam Darat

Tahun	Jumlah Penumpang MYBAS	Kenaikan/Penurunan (%)
2022	6,519	-
2023	19,686	-201.98%
2024	29,027	+47.45%
2025 (Jan-Jun)	30,359	+4.59%

Jadual 2.70: Indeks Prestasi Utama PT Negeri Johor

Sumber : Pelan Induk Pengangkutan Johor (PIPJ), Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)

Indeks Prestasi Utama (IPU)	2025	2040 (Sasaran)
Purata Pecahan Mod PT: PP	12 : 88	40 : 60
Purata Faktor Muatan PT – Bas	15%	50%
Anggaran Liputan Kawasan PT	59%	91%
Anggaran Tempoh Masa Perjalanan Bas (Luar kawasan Iskandar Malaysia)	94 minit	60 minit
Anggaran Tempoh Masa Perjalanan Bas (Dalam kawasan Iskandar Malaysia)	58 minit	30 minit
Purata Peratus Tahap Kepuasan Pengguna Bas (BMJ)	59%	90%

F. Perkhidmatan Pengangkutan Keretapi

Rajah 2.118: Rangkaian Rel Keretapi Negeri Johor

Sumber :Pelan Induk Pengangkutan Johor (PIPJ)



Johor mempunyai rangkaian rel keretapi tunggal sepanjang 246 km di bawah pentadbiran Perbadanan Aset Keretapi (RAC) dan dioperasikan oleh Keretapi Tanah Melayu Berhad (KTMB). Terdapat juga rel keretapi berkembar untuk laluan daripada Johor Bahru ke Gemas sepanjang 192 km.

Secara umumnya, rel keretapi adalah terbahagi kepada 4 bahagian seperti berikut:

i) Laluan Utama	Trek rel berkembar sepanjang 192 km bermula dari Gemas ke Johor Bahru dan mempunyai stesen berintegrasi dengan JB Sentral dan Kompleks CIQ Sultan Iskandar mengangkut penumpang dan kargo dari Lembah Klang, Utama Malaysia dan Johor.
ii) Laluan Sekunder/Spur 1	Trek dari Kempas – Pasir Gudang dengan panjang 29 km untuk pergerakan kargo keluar masuk di Pelabuhan Johor.
iii) Laluan Sekunder/Spur 2	Trek dari Kempas – Tanjung Pelepas sepanjang 31 km untuk pergerakan keluar masuk kargo di Pelabuhan Tanjung Pelepas.
iv) Laluan Sekunder/Spur 3	Trek yang digunakan untuk penumpang antarabangsa sepanjang 11 km antara JB Sentral – Woodland Singapura.

Jadual 2.71: Hierarki dan Fungsi Stesen Keretapi Negeri Johor

Sumber :Pelan Induk Pengangkutan Johor (PIPJ)

Bil	Stesen/Terminal Lokasi		Hierarki Terminal		
			Pemilik	Jenis	Fungsi
Landasan Berkembar Elektrik Gemas – Johor Bahru					
1	**KTMB JB Sentral**	Johor Bahru	Perbadanan Aset Keretapi	Stesen Utama	Antarabangsa/Wilayah/ Antara Negeri/Antara Daerah
2	**KTM Kempas Baru**	Johor Bahru	Perbadanan Aset Keretapi	Stesen Utama	Wilayah
3	**KTM Kulai**	Kulai	Perbadanan Aset Keretapi	Stesen Kecil	Daerah
4	**KTM Layang - Layang**	Kluang	Perbadanan Aset Keretapi	Stesen Kecil	Pedalaman
5	**KTM Renggam**	Kluang	Perbadanan Aset Keretapi	Halt/Hentian	Pedalaman
6	**KTM Mengkibol**	Kluang	Perbadanan Aset Keretapi	Freight Halt	Logistik
7	**KTM Kluang**	Kluang	Perbadanan Aset Keretapi	Stesen Utama	Daerah
8	**KTM Paloh**	Kluang	Perbadanan Aset Keretapi	Stesen Kecil	Pedalaman
9	**KTM Bekok**	Segamat	Perbadanan Aset Keretapi	Halt/Hentian	Pedalaman
10	**KTM Labis**	Segamat	Perbadanan Aset Keretapi	Stesen Kecil	Pedalaman
11	**KTM Genuang**	Segamat	Perbadanan Aset Keretapi	Freight/Halt	Logistik
12	**KTM Segamat**	Segamat	Perbadanan Aset Keretapi	Stesen Utama	Daerah
Kempas – Tanjung Pelepas					
13	**KTM Tanjung Pelepas (Freight)**	Johor Bahru	Perbadanan Aset Keretapi	Terminal	Kargo
Kempas – Pasir Gudang					
14	**KTM Pasir Gudang (Freight)**	Johor Bahru	Perbadanan Aset Keretapi	Terminal	Kargo

Jadual 2.72 : Statistik Penumpang Bagi Trip Antarabandar Bulanan Tahun 2021-2025

Sumber :Keretapi Tanah Melayu Berhad (KTMB)

Bulan/Tahun	2021	2022	2023	2024	2025
Januari	5,341	24,613	57,867	54,292	70,929
Februari	-	24,904	55,104	75,379	62,488
Mac	8,494	30,548	63,371	59,335	53,202
April	8,774	19,252	54,691	61,445	61,916
Mei	3,357	38,312	60,603	68,309	67,243
Jun	318	46,918	59,617	71,443	73,242
Julai	-	50,344	58,303	64,146	63,766
Ogos	-	44,962	63,857	69,475	66,769
September	-	60,715	63,715	70,170	74,637
Oktober	10,456	61,685	59,088	66,157	73,022
November	26,853	54,315	66,242	63,479	66,710
Disember	34,127	78,603	82,082	69,306	77,595
Jumlah	**97,720**	**535,171**	**744,540**	**792,936**	**811,519**

Nota: Tiada larian tren antarabandar pada bulan Februari, Julai, Ogos & September 2021 kerana PKP berkuat kuasa.

Jadual 2.73 :Statistik Penumpang Trip Bulanan Tahun 2021-2025 Bagi Shuttle Tebrau

Sumber :Keretapi Tanah Melayu Berhad (KTMB)

Bulan/Tahun	2021	2022	2023	2024	2025
Januari	PKP	PKP	249,745	269,720	253,400
Februari			219,424	248,458	219,333
Mac			268,579	272,798	244,039
April			260,097	256,116	233,201
Mei			264,536	265,031	248,162
Jun		64,778	273,162	264,867	258,801
Julai		186,750	268,501	261,360	255,672
Ogos		218,416	290,018	260,202	257,679
September		240,418	263,413	250,060	253,887
Oktober		250,339	277,336	248,413	258,532
November		243,680	282,871	242,252	248,296
Disember		285,770	305,001	272,814	283,314
Jumlah		**1,490,151**	**3,222,683**	**3,112,091**	**3,014,316**

Nota: Perkhidmatan tren Shuttle Tebrau kembali beroperasi pada 19 Jun 2022 selepas PKP berkuat kuasa.

Jadual 2.74 :Statistik Penumpang Bagi Trip Bulanan Tahun 2021-2025 Bagi ETS

Sumber :Keretapi Tanah Melayu Berhad (KTMB)

Bulan/Tahun	2021	2022	2023	2024	2025
Januari	Tiada Maklumat	Tiada Maklumat	Tiada Maklumat	Tiada Maklumat	Tiada Maklumat
Februari					
Mac					
April					
Mei					
Jun					
Julai					
Ogos					936
September					10,243
Oktober					11,243
November					11,376
Disember					35,288
Jumlah					**69,086**

Nota: Perkhidmatan tren ETS Selatan mula beroperasi pada Ogos 2025 sehingga kini

Jadual 2.75: Senarai Stesen Keretapi dan Jumlah Tempat Letak Kenderaan Disediakan

Sumber :Keretapi Tanah Melayu Berhad (KTMB)

Bil	Stesen/Terminal	Tempat Letak Kereta	Tempat Letak Motosikal	Tempat Letak Bas
1	KTM Kempas Baru	133	71	2
2	KTM Kulai	58	58	2
3	KTM Layang-Layang	50	15	0
4	KTM Renggam	50	17	2
5	KTM Mengkibol	11	11	1
6	KTM Kluang	110	63	2
7	KTM Paloh	56	27	2
8	KTM Bekok	50	22	1
9	KTM Labis	55	51	1
10	KTM Genuang	9	10	1
11	KTM Segamat	96	49	1

G. Perkhidmatan Pengangkutan Air

Rajah 2.119: Taburan Jeti Pengangkutan Air Negeri Johor

Sumber :Pelan Induk Pengangkutan Johor (PIPJ)



Jadual 2.76: Senarai Terminal dan Jeti Penumpang

Sumber :Pelan Induk Pengangkutan Johor (PIPJ)

Bil	Terminal/Jeti	Lokasi	Hierarki		
			Pengurus Terminal	Jenis	Fungsi
1	Terminal Feri Puteri Harbour	Johor Bahru	UEM Sunrise	Rentas Sempadan	Antarabangsa
2	Terminal Feri Pasir Gudang	Johor Bahru	Lembaga Pelabuhan Johor	Rentas Sempadan	Antarabangsa
3	Terminal Feri Stulang Laut	Johor Bahru	Berjaya Waterfront Ferry Terminal	Rentas Sempadan	Antarabangsa
4	Terminal Feri Tanjung Belukor	Kota Tinggi	Lembaga Pelabuhan Johor/Marina Island Venture Capital Sdn Bhd	Rentas Sempadan	Antarabangsa
5	Terminal Feri Tanjung Pengelih	Kota Tinggi	Jabatan Laut Malaysia	Rentas Sempadan	Antarabangsa
6	Terminal Feri Desaru Coast	Kota Tinggi	Swasta	Rentas Sempadan	Antarabangsa
7	Terminal Feri Kukup	Pontian	Perbadanan Pengangkutan Awam Johor	Rentas Sempadan	Antarabangsa
8	Terminal Feri Minyak Beku	Batu Pahat	Swasta	Rentas Sempadan	Antarabangsa
9	Terminal Feri Muar	Muar	Jabatan Laut Malaysia	Rentas Sempadan	Antarabangsa
10	Jeti Penumpang Laut Tanjung Leman	Mersing	Johor Corporation	Pelancongan	Domestik
11	Jeti Penumpang Mersing	Mersing	Jabatan Laut Malaysia	Pelancongan	Domestik

Jadual 2.77: Senarai Terminal Feri dan Aliran Pergerakan Penumpang

Sumber :Pelan Induk Pengangkutan Johor (PIPJ)

Daerah	Terminal	Laluan Perkhidmatan	Masa Operasi	Penumpang Tahun 2025
Johor Bahru	Terminal Ferry Stulang/Zon	Stulang – Tg Pinang (Pulau Bintan) Stulang – Batam Center (Pulau Batam)	Setiap hari (9.45am dan 3.45pm) Setiap hari (7.15am-6.30pm) Setiap 45 minit	950,720
	Puteri Harbour Ferry Terminal	Puteri Harbour – Tg Balai Puteri Harbour - Batam	Setiap hari (8.00am, 11.30am dan 6.00pm) Setiap hari (7.30am, 9.00am, 1.00am, 1.00pm dan 6.30pm)	485,582
	Pasir Gudang Ferry Terminal	Pasir Gudang – Batam Center Pasir Gudang – Pulau Bintan	Setiap hari (8.00am-10.00am,12.30pm, 3.30pm, 6.30pm) Setiap hari Khamis – Ahad (10.00am)	511,259
Kota Tinggi	Tanjung Belungkor	Tg Belungkor – Batam Center Tg Belungkor – Changi Pengelih - Batam	Setiap hari (9.00 am, 2.00 pm, 6.00 pm, dan 9.00pm)	1,021
	Jeti Tg Pengelih	Pengelih – Changi Singapura (Using Bumboat)	Setiap hari (9.00 am, 2.00 pm, 6.00 pm, dan 9.00pm)	19,539
	Desaru Coast	Desaru Coast – Tanah Merah, Singapura	Setiap Khamis – Isnin (5.30 p.m.)	23,634
Pontian	Terminal Feri Antarabangsa Kukup	Kukup – Tg Balai	Setiap hari (8.00am, 12.00pm dan 5.30pm)	285,665
Batu Pahat	Terminal Ferry Minyak Beku	Batu Pahat – Pulau Bangkalis	Setiap Selasa, Rabu, Jumaat dan Sabtu (2.30pm)	45,018
Muar	Jeti Penumpang Muar	Muar – Pulau Bangkalis Muar – Dumai	Setiap Selasa, Khamis dan sabtu (12.00pm)	192,855
Mersing	Jeti Penumpang Mersing	Mersing – Pulau Tioman	Setiap hari (6.30am-6.30pm, 4 kali sehari) Pulau Besar – 12.00pm	160,314
	Terminal Jeti Tunjuk Laut, Tg Leman	Tg Leman – Pulau Sibu, Pulau Rawa, Pulau Aur, Pulau Pemanggil	Setiap hari (11.00am, 1.15pm, dan 4.30pm)	
			Jumlah Penumpang	**2,675,607**

H. Perkhidmatan Pengangkutan Udara

Rajah 2.120: Lokasi Infrastruktur Pengangkutan Udara Negeri Johor

Sumber :Pelan Induk Pengangkutan Johor (PIPJ)



Jadual 2.78: Fasiliti dan Infrastruktur Pengangkutan Udara

Sumber :Pelan Induk Pengangkutan Johor (PIPJ)

Lapangan Terbang/Padang Terbang	Daerah	Kategori Perkhidmatan Bomba & Penyelamat	Panjang/ Lebar Landasan	Keupayaan Landasan	Pendaratan Pesawat Terbesar	Sistem Perhubungan & Pemaliman Udara
Lapangan Terbang Antarabangsa Senai	Johor Bahru	CAT 8	3.800 m x 45 m	PCN 70 F/ C/ X / T	AN 124-100 / A380	Rwy 16 (CAT 1) ILS/LOC, GP/DME,NDB,V OR/DME Rwy 34 Simple App
Padang Terbang Kluang	Kluang	-	1025 m (Rumput)	-	-	-
Padang Terbang Tanjung Labuh	Batu Pahat	-	500 m (Rumput)	-	-	-
Padang Terbang Bakri	Muar	-	360 m (Laterit)	-	-	-
Padang Terbang Segamat	Segamat	-	360 m (Laterit)	-	-	-
Padang Terbang Mersing	Mersing	-	1025 m (Rumput)	-	-	-

Jadual 2.79: Rangkaian Laluan Perkhidmatan Udara dan Operator Penerbangan

Sumber :Senai Airport

Destinasi	Operator Penerbangan			
	Malaysia Airlines	Air Asia	Firefly	Malindo Air
Penerbangan Domestik				
Kuala Lumpur	x	x	x	x
Penang		x	x	
Kuching, Sibu, Kota Kinabalu, Tawau, Miri		x		
Langkawi, Alor Setar		x		
Ipoh		x		
Subang			x	x
Kota Bharu		x		
Penerbangan Antarabangsa				
Ho Chi Minh		x		
Surabaya		x		
Bangkok		x		
Guangzhou		x		x
Jakarta		x		
Kunming		x		x
Madinah	x			

Jadual 2.80: Statistik Aliran Pergerakan Penumpang di LTAS

Sumber :Senai Airport

Tahun	Domestik		Antarabangsa		Jumlah
	Ketibaan	Berlepas	Ketibaan	Berlepas	
2021	181,126	189,573	68	387	371,154
2022	1,016,973	1,026,836	86,100	95,282	2,225,191
2023	1,240,236	1,301,492	233,668	234,622	3,010,018
2024	1,331,539	1,370,768	311,391	347,208	3,360,906
2025	1,597,505	1,587,035	307,209	329,141	3,820,890

Jadual 2.81: Unjuran Penumpang Sehingga Tahun 2040

Sumber : Senai Airport, Pelan Induk Pengangkutan Johor (PIPJ)

Tahun	Domestik	Asean	Antarabangsa	Jumlah
2024	3,068,057	495,192	92,113	3,655,362
2025	3,565,460	495,192	149,209	4,209,861
2026	3,822,605	591,760	224,341	4,638,706
2027	4,125,688	697,097	300,282	5,123,067
2028	4,166,554	969,768	415,106	5,551,428
2029	4,458,213	1,066,745	456,616	5,981,574
2040	-	-	-	10,000,000

2.8 INFRASTRUKTUR PELABUHAN DAN LOGISTIK NEGERI JOHOR

A. Infrastruktur Pelabuhan dan Logistik Semasa

Johor mempunyai 4 terminal kargo yang beroperasi di Johor Bahru dan Kota Tinggi. Pelabuhan Johor dan Pelabuhan Tanjung Pelepas mempunyai integrasi dengan perkhidmatan rel dan hubungan jalan raya yang baik.

Pelabuhan Johor mengendalikan pergerakan kargo import dan eksport dengan kemampuan mengurus pelbagai kargo pukal dan kontena. Berdasarkan Jadual 2.83 jumlah kapal berlabuh di dua pelabuhan utama pada tahun 2025 adalah sebanyak 17,134 kapal dan mempunyai penurunan sebanyak 2.09% berbanding tahun sebelumnya.

Jadual 2.82: Senarai Terminal Kargo & Perkhidmatan Negeri Johor

Sumber :Pelan Induk Pengangkutan Johor (PIPJ)

Pelabuhan	Infrastruktur	Perkhidmatan
Pelabuhan Johor	Terminal Kontena Terminal Kargo Pukal Zon Bebas Industri	Kendalian Kontena Kendalian Kargo Pukal Kendalian Kargo Cair Perkhidmatan Marin Perkhidmatan Logistik
Pelabuhan Tanjung Pelepas	Terminal Kontena	Kendalian Kontena Perkhidmatan Marin
Pelabuhan Tanjung Langsat	Jeti Kargo Pukal Terminal Simpanan Minyak Pangkalan Bekalan	Kendalian Kargo Pukal/Pecah Pukal Kendalian Kargo Cair Kendalian Marine
Pelabuhan Solid Product Terminal	Terminal Kontena (Produk Hiliran Petroleum)	Kendalian Kargo Produk Petroleum (Sulfur & Polimer)

Jadual 2.83: Statistik Kapal Berlabuh di Pelabuhan Utama Negeri Johor

Sumber :Lembaga Pelabuhan Johor

Tahun	Jumlah Kapal Berlabuh		Jumlah
	Pelabuhan Johor	Pelabuhan Tanjung Pelepas	
2020	6,284	10,471	16,755
2021	6,319	9,926	16,245
2022	6,964	10,027	16,991
2023	7,790	10,023	17,813
2024	8,395	9,104	17,499
2025	8,849	8,285	17,134

Rajah 2.121: Lokasi Pelabuhan Utama dan Rangkaian Terminal Kargo Semasa Johor

Sumber :Pelan Induk Pengangkutan Johor (PIPJ)








Jadual 2.84: Senarai Pengangkutan Logistik Negeri Johor

Sumber :Pelan Induk Pengangkutan Johor (PIPJ)

Pelabuhan Logistik	Bilangan Lokasi
Pengangkutan Udara	1
Pengangkutan Darat	KTM Rel 4 – Stesen
Pengangkutan Laut	4 - Pelabuhan

Jadual 2.85: Senarai Jeti Persendirian dan Kargo

Sumber :Lembaga Pelabuhan Johor

No	Nama Syarikat (Aktif Bagi Tahun 2021-2025)	Lokasi
1	Aa Sawit Sdn Bhd	PG
2	Att Tanjung Bin Sdn Bhd	TP
3	B Marine Boatyard Works	PG
4	Belungkor Services Sdn Bhd	PG
5	Berjaya Waterfront Sdn.Bhd	PG
6	Concrete Engineering Products Berhad	PG
7	Desaru International Bike Week Management Sdn. Bhd.	PG
8	Dialog Fabricators Sdn Bhd	PG
9	Dialog Terminals Pengerang (5) Sdn. Bhd.	PG
10	Grand Banks Yachts Sdn Bhd	PG
11	Grisek Jaya Sdn Bhd	PTP
12	Idemitsu Chemicals (M) Sdn. Bhd.	PG
13	Image Hexa Sdn Bhd	PG
14	Jeti Mohamed Long Sdn Bhd	PG
15	Johor Corporation	PG
16	Kami Granite Sdn Bhd	PG
17	Mados's Holdings Sdn Bhd	PG
18	Malaysia Marine And Heavy Engineering Sdn Bhd	PG
19	Mmc Engineering Sdn Bhd	PTP
20	Opl Marine Slipway & Engineering Sdn Bhd	PG
21	Pengerang Independent Terminals Sdn Bhd	PG
22	Pengerang Marine Operations Sdn Bhd	PG
23	Pengerang Terminals (Two) Sdn. Bhd.	PG
24	Petlog Sdn Bhd	PTP
25	Pij Holdings Sdn Bhd	PG
26	Prpc Utilities & Facilities Sdn.Bhd.	PG
27	Qaseh Manteq Resources (Ptd 3047 & Ptd 3048)	PG
28	Senibong Cove Development Sdn Bhd	PG
29	Serba Dinamik Group Berhad	PG
30	Seri Kenanga Mohd Som	PG
31	Spt Services Sdn Bhd	PG
32	Ssb Construction Sdn Bhd	PG
33	Tanjung Bin Energy Sdn Bhd	TP
34	Tanjung Bin Power Sdn Bhd	TP
35	Tanjung Bin Power Sdn Bhd (Auxiliary Jetty)	TP
36	Tlp Terminal Sdn Bhd	PG
	Tlp Terminal Sdn Bhd	PG
37	Tropical City (M) Sdn Bhd	PG

B. Kemudahan Logistik

Statistik kemudahan logistik gudang awam berlesen menunjukkan terdapat 29 operator dikenal pasti beroperasi di Johor Bahru dengan majoriti operator beroperasi di Pasir Gudang tertumpu di Pelabuhan Johor. Terdapat juga operasi Gudang awam dalam lingkungan Lapangan Terbang Antarabangsa Senai sebagai pintu keluar masuk kargo udara.

Daerah-daerah lain seperti Kota Tinggi dan Segamat juga mempunyai operasi perkhidmatan Gudang awam berlesen yang kedudukannya dalam lingkungan infrastruktur pengangkutan kargo sedia ada.

Jadual 2.86: Senarai Gudang Awam Berlesen di Johor

Sumber :Pelan Induk Pengangkutan Johor (PIPJ)

Bil	Senarai Gudang	Bandar
1	Hitachi Transport System (M) Sdn Bhd	Senai
2	UPS SCS (M) Sdn Bhd	Senai
3	Felda Hohore Bulkers Sdn Bhd	Pasir Gudang
4	Tiong Nam Logistics Solution Sdn Bhd	Senai
5	Modern Warehouse & Transport Sdn Bhd	Ulu Tiram
6	Swift Integrated Logistics Sdn Bhd (Misc Integrated Logistics Sdn Bhd)	Johor Bahru
7	Saudaramaju Sdn Bhd	Ulu Tiram
8	Senai Airport Terminal Services Sdn Bhd	Johor Bahru
9	DHL Airfreight Forwarder Sdn Bhd	Johor Bahru
10	Langsat Bulkers Sdn Bhd	Pasir Gudang
11	Mitsui Soko Agencies (M) Sdn Bhd	Johor Bahru
12	CEL Forwarding Sdn Bhd	Johor Bahru
13	Langsat Marine Base Sdn Bhd	Ulu Tiram
14	LBSF Energy Solution Sdn Bhd (Lima Bintang Shipping & Forwarding Sdn Bhd)	Senai
15	Integrated Logistics Solution Sdn Bhd	Pasir Gudang
16	XH Universal Forwarding Sdn Bhd	Pasir Gudang
17	Langsat Osc Sdn Bhd	Pasir Gudang
18	Kontena Nasional Berhad	Nusajaya
19	Lbsf Energy Solution Sdn Bhd	Senai
20	Lbsf Energy Solution Sdn Bhd	Senai
21	Syarikat Logistik Sdn Bhd	Pasir Gudang
22	Holsten Marketing (M) Sdn Bhd	Senai
23	Shell Malaysia Trading Sdn Bhd	Pasir Gudang
24	Petron Fuel International Sdn Bhd	Pasir Gudang
25	Langsat Terminal (One) Sdn Bhd	Pasir Gudang
26	Langsat Terminal (Two) Sdn Bhd	Pasir Gudang
27	Far East Terminal Sdn Bhd	Pasir Gudang
28	Pengerang Independent Terminals Sdn Bhd	Pengerang
29	SIP Discovery Sdn Bhd	Segamat

Agen *Freight Forwarder* juga memainkan peranan penting dari segi pergerakan barangan di sektor logistik antarabangsa. Rekod semasa menunjukkan Johor Bahru mempunyai 216 agen di antara daerah yang tertinggi berfungsi sebagai pusat logistik utama Johor.

Jadual 2.87: Agen Freight / Forwarder Johor

Sumber :Pelan Induk Pengangkutan Johor (PIPJ)

Daerah	Bilangan Agen
Johor Bahru	216
Pontian	2
Batu Pahat	1
Muar	3
Jumlah	**222**

Berdasarkan statistik permit operasi kenderaan barangan berat, terdapat sebanyak 46,099 permit untuk kategori Pembawa A dan Pembawa C dengan Johor Bahru adalah daerah tertinggi sebanyak 27,824 permit. Ini menunjukkan pergerakan barangan pukal berat melalui rangkaian jalan raya Adalah mod pengangkutan utama di dalam rantaian bekalan dan logistik bagi perkhidmatan dalam daerah dan antara daerah dan negeri.

Jadual 2.88: Permit Operator Trak & Haulier Johor

Sumber :Pelan Induk Pengangkutan Johor (PIPJ)

Daerah]	Bilangan Operator		Jumlah Bilangan Operator	Bilangan Lesen		Jumlah Bilangan Lesen
	Permit Pembawa A	Permit Pembawa C		Permit Pembawa A	Permit Pembawa C	
Johor Bahru	1,890	822	2,712	24,863	2,961	27,824
Kulai	207	97	304	1177	287	1,464
Kota Tinggi	143	52	195	433	159	592
Pontian	182	124	306	959	337	1,296
Kluang	403	211	614	2,380	719	3,099
Batu Pahat	608	431	1,039	3,732	1,357	5,089
Muar	521	294	815	3,836	830	4,666
Tangkak	35	9	44	106	35	141
Segamat	251	136	387	1,303	471	1,774
Mersing	23	15	38	116	38	154
Jumlah	**4,263**	**2,191**	**6,454**	**38,905**	**7,194**	**46,099**

Jadual 2.89 menunjukkan komposisi jenis kenderaan berat yang dikelaskan seperti berikut:

i) Rigid: 14,150 permit
ii) Prime Mover: 13,591 permit
iii) Trailer: 18,358 permit

Dari segi kadar peratusan, kenderaan berat jenis trailer Adalah yang tertinggi dengan kadar 40% dan diikuti oleh jenis rigid dengan 31%.

Jadual 2.89: Komposisi Jenis Trak & Haulier Johor

Sumber :Pelan Induk Pengangkutan Johor (PIPJ)

Daerah	Rigid		Jumlah Bilangan Rigid
	Permit Pembawa A	Permit Pembawa C	
Johor Bahru	3,818	2,336	6,154
Kulai	428	220	648
Kota Tinggi	244	104	348
Pontian	440	312	752
Kluang	727	562	1,289
Batu Pahat	1,161	1,056	2,217
Muar	1,074	733	1,807
Tangkak	33	34	67
Segamat	503	313	816
Mersing	38	14	52
Jumlah	**8,466**	**5,684**	**14,150**

Daerah	Prime Mover		Jumlah Bilangan Primer Mover
	Permit Pembawa A	Permit Pembawa C	
Johor Bahru	8,289	419	8,708
Kulai	373	51	424
Kota Tinggi	89	38	127
Pontian	264	17	281
Kluang	765	109	874
Batu Pahat	1,167	226	1,393
Muar	1,129	77	1,206
Tangkak	1,129	77	1,206
Segamat	357	126	483
Mersing	36	20	56
Jumlah	**13,598**	**1,160**	**14,758**

Daerah	Trailer		Jumlah Bilangan Primer Trailer
	Permit Pembawa A	Permit Pembawa C	
Johor Bahru	12576	206	12782
Kulai	376	16	392
Kota Tinggi	100	17	117
Pontian	376	16	392
Kluang	888	48	936
Batu Pahat	1404	75	1479
Muar	1633	20	1653
Tangkak	35	2	35
Segamat	443	32	475
Mersing	42	4	46
Jumlah	**17873**	**436**	**18309**

C. Kendalian kargo di Pelabuhan dan Lapangan Terbang

Jadual 2.91 menunjukkan jumlah kendalian kargo di Pelabuhan Johor dan Pelabuhan Tanjung Pelepas. Dapatan kajian menunjukkan kendalian bagi kedua-dua Pelabuhan Johor dan Pelabuhan Tanjung Pelepas adalah sebanyak 184,248,000 tan pada tahun 2025 dan menunjukkan rekod pertumbuhan yang positif pada tahun 2025. Bagi kendalian kargo di Lapangan Terbang, secara keseluruhannya Lapangan Terbang Antarabangsa Senai mengalami penurunan jumlah kendalian kargo pada tahun 2025 sebanyak 14.73% iaitu dengan jumlah penurunan sebanyak 993 metrik tan.

Jadual 2.90 : Jumlah Kendalian Kargo Mengikut Jenis 2025

Sumber : Statistik Pengangkutan Malaysia *('000) Freight Weight Tonnes*

Pelabuhan	Kendalian Kargo ('000, Freight Weight Tonne) / Jenis				
	Pukal Kering	Pukal Cecair	Kargo Am	Kargo Dalam Kontena	Jumlah Besar
Pelabuhan Johor	4,368	11,903	625	13,361	30,256
Pelabuhan Tanjung Pelepas	-	-	-	153,992	153,992

Jadual 2.91: Jumlah Kendalian Kargo Tahunan Mengikut Pelabuhan

Sumber :Lembaga Pelabuhan Johor, Statistik Pengangkutan Malaysia *('000) Freight Weight Tonnes*

Tahun	Pelabuhan Johor	Pertumbuhan (%)	Pelabuhan Tanjung Pelepas	Pertumbuhan (%)
2021	30,331	+0.98%	168,059	+16.20%
2022	30,769	+1.44%	151,577	-9.81%
2023	29,050	-5.59%	148,261	2.19%
2024	29,870	+2.82%	135,372	-8.69%
2025	30,256	+1.29%	153,992	+13.75%

Jadual 2.92: Kendalian Kargo di LTAS Tahun 2025

Sumber :Pelan Induk Pengangkutan Johor (PIPJ) *Metrik Tan*

Jenis Kargo	Dihantar	Diangkut	Jumlah Diangkut & Dihantar	Transit	Jumlah Kargo Dikendalikan
Domestik	2,248	2,411	4,659	576	5,235
Antarabangsa	716	418	1,135	1,294	2,429
Jumlah	**2,965**	**2,829**	**5,794**	**1,870**	**7,664**

Jadual 2.93: Jumlah Kendalian Kargo Tahunan di LTAS (Tidak Termasuk Kargo Transit)

Sumber :Statistik Pengangkutan Malaysia

Tahun	Kendalian Kargo (Metrik Tan)	Pertumbuhan (%)
2021	3,279	-67.60%
2022	7,493	+128.51%
2023	5,767	-23.03%
2024	6,742	+16.91%
2025	5,749	-14.73%

D. Corak Pergerakan Pengangkutan Logistik Semasa

Secara keseluruhan daerah Johor Bahru menyumbang sebanyak 36.7% trip OD barangan dalam negeri Johor. Destinasi utama bagi pergerakan dari Johor Bahru ialah Batu Pahat 3.7%, Kluang 2.9% dan Kulai 2.8%. Bagi OD trip pergerakan tarikan perjalanan, Johor Bahru turut merekodkan tarikan trip OD tertinggi iaitu 31.58%, diikuti oleh Batu Pahat (10.52%), Kluang (8.05%) dan Kulai (7.29%). Keadaan ini menunjukkan Johor Bahru berfungsi sebagai hab utama aktiviti ekonomi, perindustrian dan logistik negeri Johor yang menarik pergerakan barangan dari pelbagai daerah.

Jadual 2.94: Anggaran OD Trip Pergerakan Logistik Mengikut Daerah

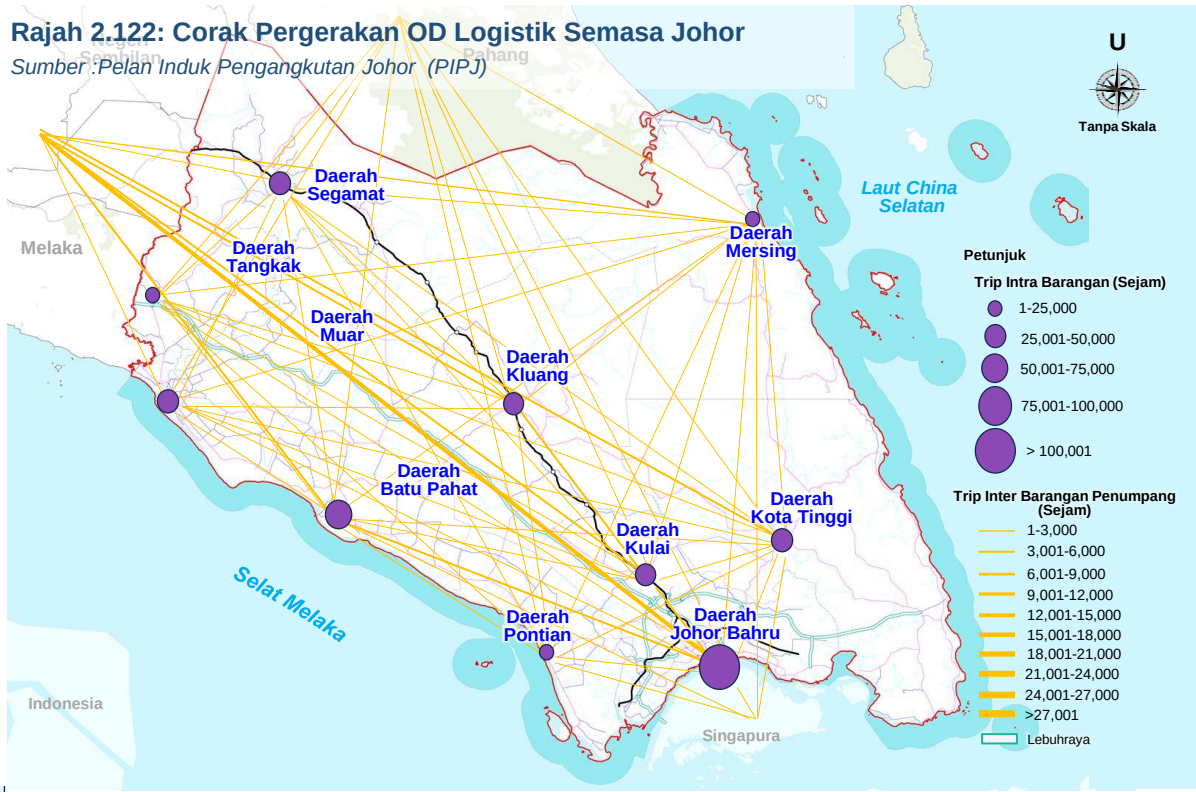
Sumber :Kajian Rancangan Struktur Negeri Johor 2040 (Kajian Semula)

Daerah	Johor Bahru	Kulai	Kota Tinggi	Mersing	Kluang	Pontian	Batu Pahat	Segamat	Muar	Tangkak	External	Pengeluar-an
Johor Bahru	26,857	4,122	2,336	810	4,187	2,027	5,434	2,475	3,164	1,598	870	53,881
Kulai	2,595	1,938	223	44	398	223	359	115	170	98	2,553	8,717
Kota Tinggi	1,504	216	3,003	53	260	94	224	74	104	52	1,431	7,016
Mersing	710	68	69	435	66	28	55	14	21	10	164	1,640
Kluang	1,954	469	271	49	2,950	272	517	88	127	80	2,943	9,721
Pontian	1,802	250	120	26	219	660	350	74	104	54	509	4,168
Batu Pahat	3,373	415	215	39	488	301	4,858	107	680	170	2,659	13,304
Segamat	2,501	241	137	15	121	94	170	2,059	165	93	269	5,865
Muar	3,180	301	179	23	132	116	632	162	2,200	693	317	7,937
Tangkak	997	134	57	7	68	42	197	107	983	946	890	4,429
External	871	2,549	1,421	163	2,929	504	2,645	264	261	856	17,627	30,092
Tarikan	**46,346**	**10,703**	**8,033**	**1,664**	**11,818**	**4,362**	**15,441**	**5,539**	**7,980**	**4,650**	**30,232**	**146,769**

Nota: OD Matriks Trafik (PCU) adalah pada pergerakan waktu puncak sejam.

Rajah 2.122: Corak Pergerakan OD Logistik Semasa Johor

Sumber :Pelan Induk Pengangkutan Johor (PIPJ)



Jadual 2.95: Pecahan Pengguna Kenderaan Berat Mod (Modal Split) Waktu Puncak Dan Harian Di Negeri Johor

Sumber :Pelan Induk Pengangkutan Johor (PIPJ)

Daerah	Van / Lori Ringan (%)	Lori Berat (%)
Johor Bahru	72.55	27.45
Kulai	59.29	40.71
Kota Tinggi	74.46	25.54
Pontian	81.78	18.22
Kluang	59.68	40.32
Batu Pahat	70.88	29.12
Muar	76.53	23.47
Tangkak	68.22	31.78
Segamat	67.08	32.92
Mersing	68.56	31.44
Jumlah Purata	**69.9**	**30.10**

Jadual 2.96 menunjukkan pecahan penggunaan van atau lori ringan berbanding lori berat mengikut daerah di Johor. Pontian mencatatkan peratus van atau lori ringan tertinggi, iaitu 81.78%, diikuti Muar (76.53%) dan Kota Tinggi (74.46%). Sebaliknya, peratus lori berat tertinggi direkodkan di Kulai (40.71%), Kluang (40.32%) dan Segamat (32.92%). Secara keseluruhan, pecahan yang dilaporkan bagi Johor ialah 69.9% van atau lori ringan dan 30.1% lori berat. Dapatan ini menggambarkan perbezaan komposisi kenderaan logistik antara daerah, tetapi tidak menunjukkan jumlah perjalanan atau muatan barangan yang dikendalikan oleh setiap jenis kenderaan.

Secara keseluruhannya, van dan lori ringan merupakan komponen terbesar kenderaan logistik di Johor, iaitu 69.9%, berbanding lori berat sebanyak 30.1%. Dominasi van dan lori ringan turut direkodkan di semua daerah, manakala peratusan lori berat di Kulai, Kluang dan Segamat lebih tinggi berbanding daerah lain. Dapatan ini menunjukkan variasi komposisi kenderaan logistik antara daerah, dengan van dan lori ringan kekal sebagai mod utama di setiap daerah.

E. Indeks Prestasi Logistik (Logistics Performance Index – LPI Semasa)

Indeks Prestasi Logistik (Logistics Performance Index, LPI) ialah penanda aras global yang digunakan untuk menilai kecekapan sesebuah negara dalam mengurus pergerakan barangan merentas sempadan. Ia diterbitkan oleh Bank Dunia dan menjadi rujukan utama untuk perancangan dasar, pelaburan, serta pembangunan infrastruktur logistik.

LPI mengukur prestasi logistik sesebuah negara berdasarkan 6 dimensi utama:
- Kecekapan Kastam — kelajuan & ketelusan proses pelepasan.
- Infrastruktur — kualiti pelabuhan, jalan raya, lapangan terbang, ICT.
- Penghantaran Antarabangsa — kemudahan mengatur penghantaran kompetitif.
- Kompetensi Logistik — kualiti penyedia logistik (freight forwarder, 3PL).
- Tracking & Tracing — keupayaan menjejak barangan secara end-to-end.
- Ketepatan Masa — kebolehpercayaan barangan sampai mengikut jadual.
- Skor: 1 (lemah) hingga 5 (cemerlang).

Mulai 2023–2026, Bank Dunia memperkenalkan LPI 2.0, yang:

- Tidak lagi mengeluarkan ranking tunggal negara.
- Menggunakan 21 indikator granular termasuk:
  - ❑ Dwell time Pelabuhan
  - ❑ Turnaround time kapal
  - ❑ Masa transit koridor darat
  - ❑ Prestasi pos & penghantaran
  - ❑ Kecekapan transhipment

Walaupun LPI 2.0 tidak mengeluarkan kedudukan tunggal, skor komposit global menunjukkan:

Jadual 2.96: Statistik Skor Komposit Global

Kedudukan	Negara	Skor	Kekuatan
1	Singapura	4.3	Pelabuhan Bertaraf dunia, kastam digital
2	Finland	4.2	Operasi sangat efisien
3	Jerman	4.1	Rangkaian rel dan Ekosistem DHL
4	Belanda	4.1	Rotterdam sebagai hub global
5	Switzerland / Denmark	4.1	Logistik berketetapan tinggi

Prestasi Malaysia – Malaysia berada dalam kategori upper-middle dengan skor sekitar 3.6.

Kekuatan Malaysia:

- Pelabuhan utama yang kompetitif (PTP, Port Klang)
- Kos Penghantaran antarabangsa yang kompetitif
- Sistem tracking dan tracing semakin baik.

Cabaran Malaysia:

- Variasi kecekapan kastam antara pintu masuk.
- Bottleneck logistics darat (kesesakan cross border Johor – Singapura).
- Kebergantungan tinggi kepada jalan raya berbanding rel.