



CARNEGIE  
ENDOWMENT FOR  
INTERNATIONAL PEACE

JUN 2022

**CHINA** *local global*

# Bagaimana Politik Malaysia Mempengaruhi Perusahaan Hartanah China dan Pembangunan Ekonomi

Guanie Lim dan Keng Khoon Ng

---

# **Bagaimana Politik Malaysia Mempengaruhi Perusahaan Hartanah China dan Pembangunan Ekonomi**

Guanie Lim dan Keng Khoon Ng

---

© 2022 Carnegie Endowment for International Peace. Hakcipta terpelihara.

Carnegie tidak mewakili kedudukan institusi dalam isu dasar awam; pandangan yang diwakili di sini adalah pandangan pengarang dan tidak semestinya mencerminkan pandangan Carnegie, kakitangan atau pemegang amanahnya.

Tiada bahagian daripada penerbitan ini boleh diterbitkan semula atau dihantar dalam sebarang bentuk atau dengan apa cara sekalipun tanpa kebenaran bertulis daripada Carnegie Endowment for International Peace.

Sila teruskan pertanyaan kepada:

Carnegie Endowment for International Peace  
1779 Massachusetts Avenue NW Washington, DC 20036  
P: + 1 202 483 7600  
F: + 1 202 483 1840  
[CarnegieEndowment.org](http://CarnegieEndowment.org)

Penerbitan ini boleh dimuat turun tanpa kos di [Carnegie Endowment.org](http://CarnegieEndowment.org).

Kredit Foto: Seong Joon Cho/Bloomberg melalui Getty Images.



## ISI KANDUNGAN

China Local/Global	i
Ringkasan	1
Pengenalan	2
Bagaimana Pembangunan Hartanah di China Mendorong Firma Tempatan ke Luar Negara	4
Asal Usul Koridor Iskandar Malaysia	5
Pelaburan China di Iskandar Malaysia	9
Kesimpulan	17
Mengenai Penulis	20
Nota	21



## China Local/Global

China telah menjadi sebuah kuasa global, tetapi tidak banyak persoalan yang ditimbulkan tentang bagaimana ianya berlaku dan apakah maksudnya. Ramai berpendapat bahawa China mengeksport model pembangunan dan mengenakan tekanan untuk dilaksanakan di negara lain. Namun, para penggiat industri China juga meluaskan pengaruh mereka dengan merangka projek usaha sama bersama penggiat industri dan institusi tempatan sebagai usaha untuk menyesuaikan diri dan mengasimilasi bentuk tradisi, norma dan pelaksanaan di peringkat tempatan.

Sebagai pihak yang bermurah hati, Ford Foundation telah membekalkan sumber dana pada setiap tahun untuk pihak Carnegie melancarkan badan kajian inovatif mengenai strategi penglibatan China di tujuh wilayah di dunia – Afrika, Asia Tengah, Amerika Latin, Timur Tengah dan Afrika Utara, Pasifik, Asia Selatan, Asia Tenggara. Melalui kaedah kajian campuran dan persidangan strategik, projek ini meneroka dinamik kompleks termasuk bagaimana cara firma China menyesuaikan diri dengan undang-undang buruh tempatan di Amerika Latin; Penerokaan Institusi Perbankan dan Dana China terhadap kewangan islamik tradisional dan produk pinjaman di Asia Tenggara serta Timur Tengah; Bantuan oleh para penggiat industri China meningkatkan taraf skil pekerja tempatan mereka di Asia Tengah. Strategi adaptif dengan cara menyesuaikan diri dan bekerja dalam persekitaran tempatan merupakan kaedah yang paling tidak diberi perhatian khususnya oleh pembuat dasar Barat.

Akhirnya, matlamat projek ini fokus untuk meningkatkan pemahaman dan membincangkan peranan China di dunia seterusnya menjana idea bagi mewujudkan polisi yang inovatif. Ini bagi membolehkan para penggiat industri tempatan menyalurkan sumber China ke arah yang lebih baik untuk menyokong masyarakat dan ekonomi; memberi pengajaran kepada penglibatan barat di seluruh dunia terutamanya di negara sedang membangun; membantu pembuat dasar China untuk belajar daripada kepelbagaian pengalaman China sendiri; dan potensi bagi mengurangkan pergeseren.

Evan A. Feigenbaum

*Naib Presiden untuk Kajian, Dana bagi Keamanan Antarabangsa Carnegie*



## Ringkasan

Iskandar Malaysia merupakan koridor ekonomi yang tertua dan paling menonjol di Malaysia pada masa kini. Terletak di kawasan paling selatan di Negeri Johor, koridor tersebut menempatkan beberapa projek pemajuan hartanah (seperti Princess Cove dan Forest City) melibatkan syarikat multinasional (MNCs) daripada China yang bermula sebaik sahaja Inisiatif Jalur dan Laluan (Belt & Road Initiative – BRI) dilancarkan pada tahun 2013. Pada satu peringkat, perbelanjaan infrastruktur yang tidak terkawal berkaitan dengan BRI membantu meningkatkan ekonomi Malaysia apabila MNC hartanah China mengembangkan portfolio luar negara mereka dengan melabur di Iskandar Malaysia. Walau bagaimanapun, penglibatan mereka dalam koridor tersebut mengganggu dinamik sedia ada di antara kerajaan pusat dan kerajaan negeri.

Walaupun projek oleh MNC China membuka peluang kepada kerajaan negeri Johor untuk menentang penguasaan Putrajaya dalam koridor ekonomi tersebut, ianya juga menimbulkan perselisihan faham dan mengundang kemarahan pengundi semasa kempen pilihan raya. Digabungkan dengan beberapa isu sosio-ekonomi yang lain, projek pemajuan hartanah oleh China ini menimbulkan rasa tidak puas hati sehingga menyumbang kepada kekalahan yang tidak dijangkakan kepada parti-lama memerintah, Pertubuhan Kebangsaan Melayu Bersatu (UMNO) dalam pilihan raya umum Malaysia pada Mei 2018. MNC hartanah China telah berusaha untuk menyesuaikan diri dengan dinamik peralihan ini, namun tidak pasti sejauh mana strategi mereka membuahkan hasil berikutan keadaan krisis hartanah yang kembali memuncak di China serta isu-isu lain yang berkaitan.

Akhirnya, pelaburan hartanah oleh China telah dipergunakan oleh pelbagai pihak berkepentingan di Malaysia untuk memudahkan usaha mencapai matlamat mereka dan bukannya satu bentuk tekanan yang dikenakan oleh kuasa besar China seperti yang cenderung dilihat oleh beberapa pengulas terhadap pembangunan Malaysia sejak dua dekad yang lalu. Di sebalik perusahaan hartanah megah, sangat penting untuk mengenal pasti potensi jangkaan kerugian sekiranya terdapat gangguan daripada politik tempatan. Peristiwa di Iskandar Malaysia menunjukkan bahawa dari sudut politik, ianya tidak mampan untuk mengetengahkan projek hartanah yang terlalu mahal untuk dimiliki oleh kebanyakan penduduk tempatan.



## Pengenalan

Krisis kewangan Asia 1997 memberi impak ekonomi yang mendalam di seluruh rantau ini. Dari satu segi, ia mengganggu pertumbuhan pesat yang dinikmati secara mendadak oleh Malaysia pada tahun 1980-an dan pada awal hingga pertengahan tahun 1990-an. Selepas itu, kerajaan di Putrajaya berusaha untuk memulihkan kemakmuran ekonomi negara menggunakan strategi meneroka sumber ekonomi alternatif bermula pada tahun 2000. Secara khususnya, kerajaan pusat Malaysia mula menyasarkan pelabur Asia termasuk penyedia modal dan perniagaan dari Singapura, Jepun, dan juga China.

Dalam keadaan ekonomi yang sedang berkembang pesat dan mempunyai hubungan mesra dengan Malaysia, China menjadi prospek rakan pelaburan yang sangat menarik dalam tempoh tersebut. Menjelang pertengahan tahun 2000, perancang dasar Malaysia telah mula menggalakkan pembangunan koridor ekonomi serantau untuk menarik lebih banyak modal antarabangsa, tetapi koridor ini merentasi beberapa lapisan negeri. Kerajaan pusat berhasrat untuk menyokong sektor berkeutamaan-tinggi terutamanya di kawasan kurang membangun dan menyasarkan projek di pelbagai lokasi untuk memastikan sinergi nasional yang lebih besar melebihi bidang kuasa peringkat negeri. Walaupun pelaburan dalam pembuatan amat digalakkan, koridor-koridor ini juga menyasarkan sektor perkhidmatan. Pada tahun 2006, koridor sedemikian yang pertama—Iskandar Malaysia—dilancarkan di Johor, negeri paling Selatan di Semenanjung Malaysia. Menjelang awal tahun 2010, empat lagi koridor wilayah telah diwujudkan.<sup>1</sup>

Oleh kerana koridor ini merentasi beberapa negeri dan Malaysia mengamalkan sistem berasaskan kerajaan persekutuan, pelaksanaan ini terperangkap dalam permainan tarik-tali di kalangan politik tempatan di mana kerajaan pusat dan kerajaan negeri bersaing sesama sendiri untuk menarik modal bagi membiayai projek mengikut pilihan keutamaan masing-masing. Sehubungan dengan itu, ramai orang luar mentafsirkan tindakan tersebut telah menyebabkan kecenderungan China untuk masuk campur ke dalam sektor hartanah di Malaysia sehingga memberi kesan ke atas kepelbagaian ciri tempatan di Malaysia dan meningkatkan pertikaian ke atas sistem politik.

Iskandar Malaysia merupakan di antara koridor yang tertua dan paling menonjol telah menjadi platform bagi menguji strategi adaptif untuk pelaburan China di Malaysia. Kerajaan persekutuan Malaysia dan penggiat industri tempatan telah memanfaatkan Pelaburan Langsung Asing (FDI) China untuk memenuhi keperluan negara tetapi kejayaan penggiat industri dan pihak berkepentingan China untuk menyesuaikan diri dengan politik Malaysia amat terhad berikutan tentangan ahli politik terhadap projek pemajuan usaha sama hartanah kediaman mewah. Apabila diteliti dengan lebih dekat, jelas bahawa pelaburan China (dan seterusnya sumber modal asing yang lain) hanya menjadi alat untuk pelbagai pihak berkepentingan di Malaysia. Ia bukannya satu bentuk tekanan yang dikenakan oleh China melalui lambakan pelaburan seperti yang dilihat oleh beberapa pengulas mengenai pembangunan di Malaysia sejak dua dekad yang lalu.<sup>2</sup>

Malah, pihak Johor juga mengalu-alukan kedatangan syarikat multinasional China (MNC) bagi tujuan kepentingan mereka—iaitu untuk menghalang pencerobohan kerajaan persekutuan di Iskandar Malaysia. Interaksi politik domestik ini mewujudkan pertembungan antara pihak kerajaan tempatan dengan Putrajaya, paling jelas dapat diperhatikan dalam kes Forest City iaitu sebuah projek hartanah mewah yang dibangunkan oleh firma China (Country Garden) yang berpangkalan di Guangdong.

Selain diselubungi dengan insiden pertikaian di antara Putrajaya dan Johor, Forest City sering dikritik oleh blok pembangkang negara (Pakatan Harapan) yang diketuai oleh Mahathir Mohamad (perdana menteri dari tahun 1981 hingga 2003 dan dari Mei 2018 hingga Mac 2020). Digabungkan bersama topik hangat yang lain, projek itu menghakis keyakinan pengundi terhadap parti yang telah lama memerintah, Pertubuhan Kebangsaan Melayu Bersatu (UMNO) semasa pilihan raya umum pada Mei 2018 yang pada ketika itu menerajui kedua-dua kerajaan persekutuan dan beberapa kerajaan negeri termasuk Johor.<sup>3</sup>

Cabaran MNC hartanah China di Malaysia adalah berpunca daripada kekurangan kemahiran perniagaan oleh mereka sendiri dan dinamik politik yang tidak stabil dalam ekonomi negara tuan rumah. Projek oleh China ini juga telah terjejas oleh peristiwa-peristiwa luar jangka, termasuk kawalan modal yang dikenakan China untuk mengekang pengaliran keluar dana dan menstabilkan mata wangnya (renminbi) pada tahun 2017.

Karangan ini bermula dengan pengkajian kemerosotan ekonomi China sejak akhir tahun 2000-an. Pertumbuhan ekonomi yang semakin perlahan membawa maksud bahawa firma domestik semakin kehilangan peluang pelaburan yang boleh menjana keuntungan dengan mudah di China. Keadaan ini mendorong sesetengah daripada mereka untuk mencari lebih banyak peluang pelaburan di luar negara. Kesan ini amat ketara bagi MNC hartanah. Bagi firma-firma tersebut, pengisytiharan program Inisiatif Belt and Road (BRI) pada 2013 yang melibatkan pelaburan infrastruktur luar negara bernilai jutaan renminbi oleh kerajaan China menawarkan peluang strategik untuk perusahaan mereka.

Bahagian seterusnya beralih kepada Iskandar Malaysia, bagaimana koridor itu berkembang, mengapa ia menarik pelabur China dan bagaimana ia berkembang sebelum dan selepas penubuhan BRI. Apabila koridor tersebut ditubuhkan, ia menjadi tumpuan utama persaingan di antara kerajaan persekutuan dan kerajaan Johor untuk mendapatkan modal serta sumber fizikal. MNC China turut menjadi sebahagian daripada kisah koridor tersebut. Bahagian ini menerangkan bagaimana dan sejauh mana beberapa projek hartanah China di Iskandar Malaysia terutamanya Forest City dipolitikkan oleh Mahathir dan sekutunya. Bahagian akhir menggariskan cadangan untuk pihak berkepentingan di Malaysia yang bergelut dengan pelaburan China dan seterusnya cadangan bagi syarikat China yang manjalankan pelaburan di dalam persekitaran tempatan yang rumit.

## Bagaimana Pemajuan Hartanah di China Mendorong Firma Tempatan ke Luar Negara

Krisis kewangan global pada tahun 2007–2008 memberi kesan mendalam kepada negara yang mempunyai ekonomi besar seperti China dan Amerika Syarikat serta negara membangun seperti Malaysia. Ia mengurangkan permintaan dalam pasaran Barat (dan pada tahap yang lebih rendah di Jepun). Untuk memulihkan ekonominya, Kerajaan China melaksanakan pakej rangsangan yang agresif bernilai sebanyak 4 trilion renminbi (\$586 bilion).<sup>4</sup> Sebahagian besar wang ini disalurkan kepada projek infrastruktur seperti pelabuhan, pelaburan hartanah dan kereta api berkelajuan tinggi. Krisis kewangan juga turut melemahkan ekonomi Malaysia yang bergantung kepada sumber eksport, mendorong kepada pencarian sumber alternatif untuk pertumbuhan.<sup>5</sup>

Pakej rangsangan fiskal China pada tahun 2008 telah meningkatkan kebergantungan sedia ada negara tersebut kepada pembentukan modal tetap, sambil mengurangkan bahagian dalam eksport dan penggunaan isi rumah dari segi Keluaran Dalam Negara Kasar (KDNK).<sup>6</sup> Lebihan pelaburan ini menghalang berlakunya kemelesetan ekonomi bagi tempoh jangka masa pendek. Walau bagaimanapun, lebihan kapasiti, hutang kerajaan yang melambung tinggi dan cabaran lain yang telah berlaku dari awal hingga pertengahan tahun 2010 merumitkan perkembangan ekonomi China. Sejak itu, ahli politik, birokrat dan ahli ekonomi China semakin menerima hakikat bahawa pertumbuhan KDNK tahunan mereka semakin perlahan iaitu di antara 7.0 dan 7.5 peratus setahun berbanding paras dua angka yang pernah dicapai pada masa lalu.<sup>7</sup>

Kelembapan ini merupakan salah satu sebab utama tindakan Presiden China, Xi Jinping mempromosikan BRI pada tahun 2013, yang dianggap oleh orang ramai sebagai alat ekonomi terpenting dan penglibatan strategik China dengan negara di seluruh dunia.<sup>8</sup> Walaupun terdapat pelbagai tafsiran mengenai bagaimana BRI ditakrifkan dan dioperasikan, penganalisis secara amnya bersetuju bahawa pengeksportan infrastruktur berintensif-modal merupakan asas komponen utama inisiatif tersebut.<sup>9</sup> Bagi MNC hartanah China, BRI dianggap baik. Seawal tahun 2010 telah ada spekulasi mengatakan bahawa gelembung hartanah China akan pecah tidak lama lagi.<sup>10</sup> Pada masa ini, pengulas mula menjangkakan kemunculan beberapa “bandar hantu” di kawasan terpencil China kerana masih banyak unit perumahan yang tidak berpenghuni.<sup>11</sup> Projek sedemikian pada kebiasaannya adalah terdiri daripada projek pembangunan yang diketengahkan oleh pihak kerajaan bersama-sama dengan pihak pemaju dan penyokongnya. Apabila Beijing mengumumkan BRI pada tahun 2013, beberapa MNC hartanah China ini telah mengambil peluang untuk menjalankan projek di luar China atau mempelbagaikan perniagaan baharu.

Sebagai contoh Kumpulan Wanda, pada satu ketika merupakan salah satu MNC hartanah yang terkenal sebagai empayar perniagaan global terbesar di negara tersebut. Pada tahun-tahun sebelum dan sejurus selepas 2013, firma ini aktif membelanja untuk mengembang perniagaan di luar negara

terutamanya dalam industri hiburan dalam usaha mereka untuk “meningkatkan budaya Cina [dan] melalui pendekatan secara lembut.”<sup>12</sup> Antara tawaran yang paling menarik perhatian adalah mengenai perolehan yang dibuat dengan pihak AMC Entertainment Holdings (rantai pawagam A.S. kedua terbesar pada masa tersebut dan akhirnya yang terbesar di negara itu) pada tahun 2012 dan pembelian hartanah mewah di Nine Elms Lane, London pada tahun 2013.<sup>13</sup> Beberapa pemerhati berkata perjanjian AMC membantu meningkatkan imej Kumpulan Wanda dengan Parti Komunis China kerana ia memberi peluang kepada firma tersebut untuk mempengaruhi pendapat umum di Barat.<sup>14</sup> Mempelbagaikan cabang bidang perniagaan, mendorong modal pelaburan keluar negara dan memenuhi matlamat Parti Komunis China merupakan strategi yang berguna kepada penggiat hartanah China pada tahun-tahun selepas pelancaran BRI.

Beberapa MNC hartanah memutuskan untuk meneroka peluang di luar negara berhampiran dengan China, terutamanya di Asia Tenggara. Di Malaysia, mereka menemui persekitaran yang agak pro-perniagaan.<sup>15</sup> Kedua-dua negara juga berhubungan mesra kerana Malaysia merupakan antara negara Asia Tenggara pertama yang menjalin hubungan diplomatik dengan China (pada tahun 1974).<sup>16</sup> Bekas Perdana Menteri Malaysia, Najib Razak (2009–2018) telah menggesa MNC China untuk berusaha membawa masuk pembangunan berprofil tinggi.<sup>17</sup> Beberapa projek China paling menonjol yang dimulakan oleh Najib—dan diteruskan oleh perdana menteri berikutnya—termasuklah Laluan Rel Pantai Timur, Taman Perindustrian Malaysia-China Kuantan dan Zon Perdagangan Bebas Digital China-Malaysia.<sup>18</sup> Sehingga tahun 2021, firma China menjadi sumber FDI ketiga terbesar di Malaysia dengan agregat FDI berjumlah 31.3 bilion ringgit (\$7.5 bilion). MNC China mengekori rapat pelaburan dari Belanda (78 bilion ringgit atau \$18.6 bilion) dan Singapura (47.3 bilion ringgit atau \$11.3 bilion).<sup>19</sup>

## Asal Usul Koridor Iskandar Malaysia

Bermula pada awal tahun 1970-an, Malaysia mula menarik FDI untuk beralih arah secara agresif kepada sektor industri, mengambil kesempatan daripada kos buruh yang rendah dan kedudukan strategik di antara Timur dan Barat. Krisis kewangan Asia pada tahun 1997 telah mengganggu trajektori pertumbuhan ekonomi Malaysia dan ianya berterusan sehingga kini. Walaupun penguncupan ekonomi di negara ini tidak begitu serius berbanding yang lain di rantau ini, tindak balas diluar kebiasaan, menggalakkan dasar pengembangan (bukan penguncupan), telah menarik respon bercampur-campur daripada komuniti antarabangsa. Sesetengah pemerhati agak skeptikal terhadap dasar tertentu yang dibuat Malaysia pada masa itu, khususnya mengenai kawalan modal tetapi analisis yang lebih terperinci mendedahkan bahawa pendekatan ini membantu menstabilkan keyakinan pasaran semasa kemelesetan.<sup>20</sup> Keyakinan pelabur hanya kembali pada pertengahan tahun 2000, di mana pada masa tersebut Malaysia terpaksa bersaing dengan satu lagi kumpulan negara-negara ekonomi lewat-membangun di rantau ini seperti Kemboja dan Vietnam. Bagi penggubal dasar Malaysia, tidak

memadai untuk bergantung kepada strategi persaingan berdasarkan kos perniagaan yang lebih rendah seperti sebelum ini terutamanya bagi menarik pelaburan sektor pembuatan berintensif-buruh. Oleh sebab itu, penggubal dasar di Malaysia mula bertukar untuk mempromosikan koridor ekonomi serantau.<sup>21</sup>

Walaupun koridor ini masih mempromosikan sektor pembuatan, sektor perkhidmatan telah mula mendapat lebih perhatian. Sesetengah penganalisis mengaitkan peralihan ke bidang perkhidmatan disebabkan oleh pandangan pembuat dasar mengenai bidang pembuatan.<sup>22</sup> Industri elektrik dan elektronik yang memainkan peranan utama dalam kemajuan ekonomi Malaysia sejak 1970-an, “dilihat . . . menjadi tidak stabil,” dan tidak mempunyai nilai-tambah yang mencukupi, dengan implikasi bahawa usaha pemasaran dan promosi harus diarahkan ke tempat lain.”<sup>23</sup> Menjelang pertengahan 2010-an, pembinaan, komponen utama sektor perkhidmatan, telah berkembang dengan lebih pesat berbanding kebanyakan industri utama yang lain (lihat jadual 1).

JADUAL 1  
**Indeks Pengeluaran Industri Utama di Malaysia**

	<b>Pembinaan</b>	<b>Pembuatan</b>	<b>Perlombongan</b>	<b>Elektrik</b>
2010	100.0	100.0	100.0	100.0
2011	110.8	105.7	94.8	102.0
2012	114.4	111.3	96.2	107.2
2013	121.2	116.0	97.0	113.1
2014	130.6	123.0	99.8	118.4
2015	136.7	128.9	104.8	121.2
2016	140.9	134.5	107.2	131.5

SUMBER: Pengiraan penulis berdasarkan data yang dibeli daripada Pengurus Data CEIC.

NOTA: Angka 2010 dalam jadual ini mewakili nilai garis dasar yang diukur pada tahun-tahun berikutnya.

Pada masa yang sama, MNC China yang berniat membangunkan portfolio antarabangsa mereka mula mengalihkan perhatian ke Malaysia, khususnya Iskandar Malaysia. Hampir sejurus selepas tahun 2013, koridor tersebut telah menjadi penempatan bagi beberapa projek pembangunan hartanah MNC. Beberapa projek berprofil tinggi diumumkan (dan sedang dibangunkan) termasuk Princess Cove dan Forest City. Walau bagaimanapun, kemasukan MNC ke Iskandar Malaysia bukannya berlaku dalam situasi vakum atau pun ianya adalah situasi sebelah pihak sepenuhnya di mana penduduk tempatan tidak sedar dan terkejut dengan kemasukan pelaburan China secara besar-besaran.

Sebaliknya, tidak lama kemudian pelaburan China terperangkap dalam persaingan elit di antara kerajaan persekutuan dan kerajaan negeri Johor. Kedua-dua pihak sebenarnya telah lama bersaing untuk menubuhkan perintah ekonomi dan politik di Koridor Iskandar Malaysia. Mereka menjemput rakan gabungan masing-masing untuk mengambil bahagian di dalam projek serta mengetepikan pihak pesaing. Dari sudut pandangan ini, MNC hartanah China bukan sahaja bersekongkol membantu kerajaan persekutuan dan golongan elit tempatan malah autonomi mereka juga terbatas oleh isu politik dalam ekonomi tuan rumah.

Untuk melihat sebabnya, adalah perlu untuk kembali kepada asal usul kewujudan Iskandar Malaysia dan evolusinya selepas itu. Koridor tersebut dilancarkan pada tahun 2006 ketika kerajaan Malaysia berusaha meransang semula ekonomi selepas mengalami tempoh kelembapan berikutan krisis kewangan Asia pada tahun 1997. Khazanah Nasional Berhad—dana kekayaan berdaulat negara Malaysia yang dikenali dengan singkatan Khazanah—merupakan perancang utama koridor ekonomi di bahagian Selatan Semenanjung Malaysia.<sup>24</sup> Inspirasi daripada model zon ekonomi khas Shenzhen dan pembangunan kawasan metropolitan yang lebih luas serta jarak geografi Shenzhen dengan Hong Kong yang makmur, pegawai Khazanah membayangkan pembangunan koridor merangkumi kawasan seluas 2,217 kilometer persegi.<sup>25</sup> Selari dengan hubungan antara Shenzhen dan Hong Kong, Iskandar Malaysia berhasrat untuk memanfaatkan kedudukannya yang hampir dengan Singapura yang kaya raya dengan mewujudkan semula iklim perniagaan sama di negara Singapura.<sup>26</sup>

Lima Zon ‘Flagship’ diwujudkan di koridor Iskandar Malaysia: A (Pusat Bandar Johor Bahru), B (Iskandar Puteri, dahulunya dikenali sebagai Nusajaya), C (Pembangunan Gerbang Barat), D (Pembangunan Pintu Timur), dan E (Senai-Skudai). ‘Flagship’ Zon A dan B paling banyak menarik perhatian pelabur asing (terutamanya pemaju hartanah) kerana persekitaran urbanisasi dan jarak dekat ke Singapura. Sebaliknya, ‘Flagship’ Zon C, D dan E telah diperuntukkan untuk menarik pelaburan modal asing dalam sektor perindustrian.<sup>27</sup> Bagi menarik para pelabur global, kerajaan persekutuan Malaysia telah meliberalisasikan kebanyakan aktiviti ekonomi dan menawarkan insentif fiskal yang menarik. Kerajaan juga melonggarkan Dasar Ekonomi Baru yang sudah berpuluh tahun dilaksanakan—dasar pengagihan semula pendapatan mengikut garis kaum—dalam Iskandar Malaysia.<sup>28</sup>

Namun koridor tersebut boleh dikatakan tidak memenuhi jangkaan seperti yang digembar-gemburkan. Dari satu sudut, pembentukan Iskandar Malaysia dikatakan hanya mengganggu aliran pendapatan kerajaan negeri Johor. Sebelum ianya ditubuhkan, kerajaan Johor telah memperolehi hasil monopoli ke atas penjualan tanah di negeri tersebut melalui sebuah syarikat milik kerajaan (SOE) yang dikenali sebagai Johor Corporation.<sup>29</sup> Namun, penubuhan syarikat usaha sama seperti Iskandar Investment Berhad (IIB) yang memberi fokus untuk memacu inisiatif pembangunan di kawasan koridor ‘Flagship’ Zon B telah mewujudkan hubungan yang kurang selesa di antara kedua pihak.



IIB ditubuhkan daripada dua agensi persekutuan—Khazanah dan Kumpulan Wang Simpanan Pekerja—dan cabang komersial kerajaan negeri Johor, sebuah entiti yang dikenali sebagai Kumpulan Prasarana Rakyat Johor (KPRJ). Bagaimanapun, KPRJ hanya memegang 20 peratus ekuiti dalam IIB, rakan kerjasama agensi persekutuan merupakan pemegang ekuiti terbesar dalam usahasama itu. Tanpa perlu mengambil kira statusnya sebagai arkitek di belakang Iskandar Malaysia, Khazanah sebenarnya mempunyai pegangan 60 peratus saham yang memberikannya kuasa memerintah.<sup>30</sup> Selain itu, UEM Sunrise Berhad juga merupakan salah satu anak syarikat Khazanah memiliki kawasan tanah yang besar di 'Flagship' Zon B. Pemilikan tanah oleh UEM Sunrise Berhad di kawasan tersebut berlaku selepas beberapa siri penstrukturan korporat melibatkan Khazanah pada tahun-tahun selepas krisis kewangan Asia 1997.<sup>31</sup>

Iskandar Malaysia juga mempunyai struktur tadbir urus yang rumit. Secara rasminya, koridor itu ditadbir oleh Pihak Berkuasa Wilayah Pembangunan Iskandar iaitu sebuah badan berkanun persekutuan yang diketuai secara bersama oleh perdana menteri Malaysia dan menteri besar Johor.<sup>32</sup> Kuasa mentadbir dikongsi bersama oleh Putrajaya dan kerajaan negeri Johor menjadikan struktur organisasi pentadbirannya berbeza berbanding koridor ekonomi Malaysia yang lain di mana hampir keseluruhan kuasa mentadbir terletak di bawah perdana menteri. Ketidakselarasan struktur tadbir urus di Iskandar Malaysia jelas wujud apabila Pihak Berkuasa Pembangunan Wilayah Iskandar hanya mempunyai tanggungjawab untuk merancang pembangunan, menggubal dasar dan menyediakan kemudahan pelaburan tetapi tidak mempunyai kuasa dalam pengurusan tanah dan menyampaikan perkhidmatan tempatan. Fungsi yang selebihnya terletak pada kerajaan negeri.<sup>33</sup>

Persaingan bagi mendapatkan hasil daripada penjualan tanah dan pembangunan projek serta pembahagian kerja yang tidak jelas kepada Pihak Berkuasa Pembangunan Wilayah Iskandar telah mewujudkan perpecahan di antara kerajaan pusat dan pegawai kerajaan negeri. Walaupun terdapat beberapa usaha bagi merapatkan jurang perhubungan (seperti menjadikan KPRJ sebagai rakan kongsi muda dalam IIB), perbezaan di antara mereka amat sukar untuk diselesaikan. Dalam bahasa lebih mudah, kedua-dua pihak dilihat mempunyai kecenderungan untuk mengutamakan pelabur masing-masing yang mengentengahkan projek digemari mereka terutamanya melibatkan usaha niaga hartanah mewah. Dari tahun 2006 hingga tahun 2012, pelaburan hartanah berjumlah 35.1 bilion ringgit (\$11.7 bilion), mewakili 33.1 peratus daripada jumlah pelaburan di Iskandar Malaysia. Jumlah ini bersamaan dengan pelaburan yang diperolehi daripada sektor pembuatan (33.1 peratus). Pelaburan koridor selebihnya dijana melalui aktiviti perindustrian (27.1 peratus) dan kerajaan pusat (6.9 peratus).<sup>34</sup>

Sumber kekayaan yang diperolehi secara pantas dari sektor hartanah ini bagaimanapun mempunyai kesan sampingan. Bekalan perumahan di dalam dan sekitar koridor ekonomi menjadi tersasar kepada unit hartanah mewah walaupun terdapat tuntutan politik yang jelas daripada pengundi supaya

mempromosikan dan memilih rumah kos rendah dan kos sederhana.<sup>35</sup> Ketidakeimbangan ini seterusnya memberi kesan paling besar kepada keseimbangan populasi penduduk kaum Melayu di kawasan tersebut kerana mereka tergolong di dalam segmen penduduk berpendapatan rendah di Johor (dan seluruh negara).<sup>36</sup>

## Pelaburan Cina di Iskandar Malaysia

BRI merupakan talian hayat kepada Johor kerana inisiatif tersebut telah meningkatkan keinginan MNC hartanah China untuk meluaskan pelaburan di luar negara sekaligus menjadikannya sasaran utama kerajaan negeri Johor yang pada masa itu berusaha menarik pelaburan yang mengutamakan sektor hartanah. Kebanyakan dana pelaburan ini kemudiannya dialihkan ke 'Flagship' Zon A, di mana petak tanah ditebus guna, jual atau disewakan kepada syarikat China untuk menampung tabung kerajaan negeri.<sup>37</sup>

Projek-projek ini telah menarik perhatian beberapa pihak sehingga meningkatkan profil koridor tersebut. Bagi memenuhi keperluan pelanggan di China, kebanyakan MNC China memasarkan projek mereka di Iskandar Malaysia melalui tajaan lawatan secara maya kepada pelanggan yang berpotensi di China. Apabila disoal oleh wartawan, Zhang Yuliang, Pengerusi Greenland Group iaitu sebuah SOE yang berpangkalan di Shanghai memetik bahawa kestabilan ekonomi Malaysia, kedudukan Iskandar Malaysia yang berdekatan dengan Singapura dan kawasan bandar utama yang lain serta dasar imigresen negara merupakan faktor utama penerokaan syarikatnya ke Iskandar Malaysia.<sup>38</sup> Pada akhir tahun 2015, bekas Gabenor Guangdong, Zhu Xiaodan (2011–2016) semasa lawatan kerja ke Johor telah melawat beberapa projek yang dibiayai oleh MNC China.<sup>39</sup>

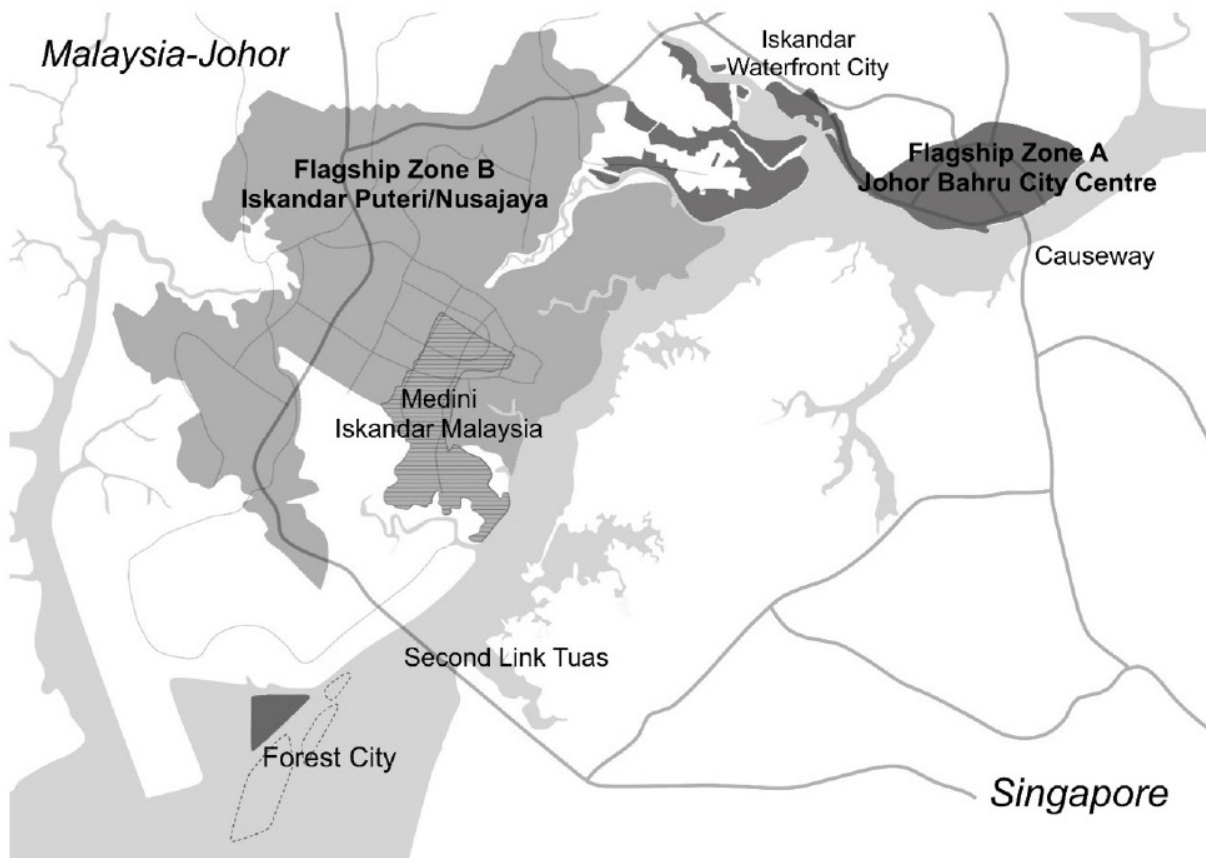
Galakan pihak kerajaan persekutuan bagi projek tersebut juga telah menyebabkan kebanjiran pelaburan China ke 'Flagship' Zon A (sebahagian besarnya di 'Flagship' Zon B) bagi mendapatkan pelaburan mereka. Penganalisis membangkitkan kebimbangan sama ada projek yang dibiayai oleh China tersebut akan bersaing dengan Medini Iskandar Malaysia, pembangunan hartanah mewah yang telah dijalankan secara besar-besaran oleh kerajaan persekutuan dan sekutu perniagaan mereka sejak tahun 2006.<sup>40</sup> Secara praktikalnya, persaingan di antara kerajaan negeri-pusat dalam pembinaan hartanah mewah tidak banyak membantu memulihkan bekalan perumahan yang semakin tidak seimbang di Johor terutamanya di dalam dan sekitar Iskandar Malaysia. Di samping menunjukkan bahawa penawaran perumahan di rantau ini cenderung kepada unit mewah, para penyelidik berpendapat bahawa kos perumahan swasta telah melebihi had kemampuan perumahan secara drastik (median harga perumahan) sebanyak 260,000 ringgit (\$65,000) hanya dalam beberapa tahun selepas Iskandar Malaysia dimulakan.<sup>41</sup>

## Fasa Ledakan

Sehingga kini, enam projek pelaburan China—Country Garden Danga Bay, Greenland Jade Palace, Helios Cove, Princess Cove, Forest City, dan Central Park—telah ditubuhkan.<sup>42</sup> Peranan perantara yang dimainkan oleh KPRJ dan Iskandar Waterfront Holdings (syarikat induk terlibat dalam pembinaan, pembangunan hartanah dan perkhidmatan pengurusan hartanah terutamanya di ‘Flagship’ Zon A) membantu memudahkan penglibatan kerajaan negeri Johor dalam projek-projek ini sama ada sebagai penjual tanah atau sebagai pemaju bersama dengan pihak MNC hartanah China.

RAJAH 1

### Pembangunan Hartanah di Iskandar Malaysia



SUMBER: Disediakan oleh penulis

Rajah 1 menunjukkan gambaran secara langsung bagaimana Iskandar Malaysia telah menjadi pempatan kepada dua kumpulan perniagaan utama. Memandangkan Khazanah lebih mesra kepada pihak nasional, syarikat ini dan rakan-rakan perusahaannya mempunyai kedudukan kukuh di 'Flagship' Zon B (kawasan berwarna terang) manakala 'Flagship' Zon A (sebahagian besar kawasan berwarna gelap) pula bertujuan menempatkan projek hartanah yang diterajui oleh pihak berkuasa negeri Johor dan sekutunya.

Mengambil contoh projek pemajuan Country Garden Danga Bay. Ia merupakan projek pembiayaan hartanah pertama oleh China di Iskandar Malaysia dan perniagaan usaha sama luar negara pertama oleh Country Garden yang berpangkalan di Guangdong. Projek ini agak diterima baik oleh orang awam, apabila kira-kira 5,000 unit telah dijual semasa pelancaran rasmi pada Ogos 2013, hanya beberapa bulan selepas Country Garden mendapat 57 ekar tanah daripada Iskandar Waterfront Holdings.<sup>43</sup>

Keyakinan itu dikongsi oleh Sultan Johor, seorang tokoh yang popular di kalangan kaum Melayu. Sultan mengumumkan bahawa kepakaran Country Garden akan menggalakkan lebih banyak MNC China untuk melabur di Iskandar Malaysia sambil mengukuhkan hubungan Malaysia-China.<sup>44</sup> Sentimen positif yang terhasil oleh pelaburan Country Garden Danga Bay telah meningkatkan profil Iskandar Malaysia di kalangan MNC hartanah China yang berhasrat untuk keluar (atau *zou chuqu* dalam Bahasa Mandarin) di bawah sayap lebar BRI. Sebagai contoh, dua perjanjian utama telah diumumkan pada tahun 2014. Pertama, Kumpulan Greenland membeli hampir 14 ekar tanah di Danga Bay daripada pihak Iskandar Waterfront Holdings dengan harga 600 juta ringgit (\$183.5 juta). Satu lagi MNC China, R&F Properties, yang berpangkalan di Guangdong kemudiannya membeli 116 ekar tanah (dengan sebahagian tanah tebus guna) berharga 4.5 bilion ringgit (\$1.4 bilion) berhampiran dengan Tambak (Koswe) Johor-Singapura secara terus daripada sultan.<sup>45</sup> Kedua-dua projek tersebut kemudiannya dibangunkan dan masing-masing dijenamakan sebagai Greenland Jade Palace dan Princess Cove.

Country Garden dan syarikat MNC hartanah China yang lain begitu yakin dengan percubaan pelaburan peringkat awal mereka di Iskandar Malaysia. Tidak lama selepas itu, mereka melancarkan projek berskala besar yang dinamakan Forest City (lihat kawasan berwarna gelap di sebelah kiri Rajah 1). Forest City merupakan projek usaha sama China-Malaysia yang terdiri daripada Country Garden (yang memegang 60 peratus kepentingan) dan Esplanade Danga 88 Sdn Bhd (yang mempunyai 40 peratus kepentingan).<sup>46</sup> Pegangan kepentingan oleh Esplanade Danga 88 Sdn Bhd secara dasarnya dipecahkan pemilikan kepada tiga pihak: Sultan Johor (dengan pegangan 64.4 peratus), KPRJ (dengan pegangan 20 peratus) dan Daing Malek Daing Rahman, penasihat Sultan Johor (15.6 peratus).<sup>47</sup>

Projek ini bernilai kira-kira \$100 bilion, merupakan projek yang paling berintensifkan modal di Iskandar Malaysia setakat ini.<sup>48</sup> Dilancarkan pada tahun 2013, projek ini dibina di kawasan seluas 1,370 hektar. Forest City juga diunjurkan untuk menempatkan seramai 700,000 orang, menjadikan sasaran pembinaanya jelas: untuk menjadi bandar pintar terbesar di Asia Tenggara lengkap dengan infrastruktur alam sekitar yang mampan.<sup>49</sup> Mengambil kesempatan terletak di kawasan berdekatan dengan laluan kedua Malaysia-Singapura, Country Garden telah mempromosikan Forest City secara agresif sebagai “model utama bandar masa depan” sambil menawarkan “kehidupan eksklusif di pulau syurga” kepada bakal penduduk.<sup>50</sup> Disifatkan sebagai empat buah pulau yang ditambah, projek ini seperti yang akan ditunjukkan kemudian di anggap menjadi sangat perlahan. Sehingga akhir tahun 2021, hanya satu daripada empat buah pulau tersebut yang berjaya disiapkan. Selain itu, hanya 10,953 pemilik sahaja yang telah menerima kunci bagi rumah mereka sehingga akhir Julai 2021.<sup>51</sup>

Anggaran sebanyak 70–80 peratus unit di Forest City direka untuk kediaman mewah dan baki sebanyak 20-30 peratus pula diperuntukan sebagai lot perindustrian.<sup>52</sup> Walau bagaimanapun, harga purata untuk unit kediaman di Forest City adalah sekitar 1,200 ringgit (\$300) bagi setiap kaki persegi.<sup>53</sup> Harga yang begitu tinggi dan hampir bersamaan dengan unit kediaman mewah di Kuala Lumpur menunjukkan Country Garden memang tidak menyasarkan pembeli domestik. Ini kerana peluang ekonomi (dan lanjutan, jangkaan keuntungan modal dan pulangan sewa) secara tradisinya adalah lebih tinggi di Kuala Lumpur berbanding tempat lain di seluruh negara. Antara pertimbangan lain, Kuala Lumpur mempunyai purata pendapatan isi rumah yang lebih tinggi berbanding kawasan lain di seluruh Malaysia. Pendapatan median isi rumah khususnya di Johor hanya kira-kira 61 peratus daripada saiz Kuala Lumpur.<sup>54</sup>

Apabila ditanya sama ada mereka menyedari mengenai saiz penduduk Johor yang kecil (kurang daripada 3.8 juta pada 2020) dan betapa besarnya ketidakseimbangan yang berlaku akibat peningkatan populasi sebanyak 700,000, eksekutif jualan memberi alasan bahawa ianya bukanlah isu yang membimbangkan sekurang-kurangnya semasa fasa awal pembangunan. Mereka menjelaskan bahawa perluasan kawasan pembangunan akan dijalankan secara berfasa dan pada masa itu saiz penduduk Johor juga dijangka akan meningkat.<sup>55</sup> Walau bagaimanapun, carian di laman web Jabatan Perangkaan Malaysia mendedahkan kadar pertumbuhan penduduk Johor pernah mencapai tahap kemuncak sebanyak 1.4 peratus pada tahun 2018 dan sejak itu telah jatuh daripada paras tersebut. Kadar pertumbuhan yang belum dimuktamadkan pada 2021 hanya kira-kira 0.5 peratus.<sup>56</sup> Berdasarkan unjuran ini, kadar pertumbuhan penduduk negeri itu dilihat tidak digunakan sebagai teras utama dalam menentukan jangkaan permintaan masa hadapan.

Jelas bahawa sasaran utama syarikat adalah pelanggan dari China serta mereka yang mencari rumah kedua dan/atau harta persaraan di luar daripada negara mereka sendiri.<sup>57</sup> Mungkin menyedari keutamaan di kalangan pelabur China berpendapatan tinggi terarah di bandar-bandar yang lebih terkenal seperti London dan New York, Country Garden memberi tumpuan kepada rakyat China

kelas pertengahan yang semakin berkembang, terutamanya golongan dari bandar raya peringkat kedua dan ketiga. Rutin asas jualan mensasarkan penganjuran percutian yang diselenggarakan dengan lawatan ke tapak Forest City dan kawasan sekitarnya. Kebiasaannya, pelanggan Cina kelas pertengahan ini diterbangkan ke Singapura untuk bercuti sekurang-kurangnya satu malam sebelum dibawa ke Johor. Matlamat firma tersebut adalah untuk menonjolkan imej Iskandar Malaysia sebagai ‘Shenzhen seterusnya’ di mana negara jiran Singapura digambarkan sebagai analogi kepada Hong Kong semasa tahun-tahun awal ledakan Shenzhen pada 1980-an dan 1990-an. Bagi tujuan jualan, adalah penting untuk mengaitkan Johor dengan Shenzhen memandangkan pertumbuhan Shenzhen yang mengagumkan semasa dasar pembaharuan dan pembukaan China yang bermula pada tahun 1978.

Country Garden melihatnya sangat penting untuk mewujudkan hubungan psikologi dan undang-undang di antara Iskandar Malaysia dan Singapura sehingga bertindak agresif melobi untuk mendapatkan kompleks kastam, imigresen dan pusat kuarantin baharu yang khusus untuk Forest City.<sup>58</sup> Pada awal tahun 2016, firma tersebut juga mengambil peluang mengiklankan Forest City semasa perlawanan Persatuan Bola Keranjang Kebangsaan yang ditonton secara meluas di China dengan menonjolkan slogan pemasaran seperti “kediaman berasaskan pulau bebas cukai di sebelah Singapura.”<sup>59</sup>

### Fasa Kejatuhan

Walaupun pelabur China menjadi teras kepada strategi komersial Johor di Iskandar Malaysia, namun politik Malaysia terutamanya hubungan dinamik di antara kerajaan pusat dan kerajaan negeri yang lazimnya menentukan keberhasilan sesuatu pelaburan. Sesungguhnya, kemasukan pelaburan China dan pelaksanaan projek-projek lain ke dalam Forest City membuka peluang kepada kerajaan negeri Johor untuk mendapatkan semula penguasaan di Iskandar Malaysia.

Ledakan hartanah di Iskandar Malaysia telah menarik perhatian Mahathir, bekas perdana menteri Malaysia yang ketika itu berkhidmat sebagai ketua blok pembangkang Pakatan Harapan. Menyasarkan untuk kembali Berjaya dalam politik, ahli politik veteran itu memilih Forest City sebagai sasaran retorik politik anti-kerajaan beliau bermula pada awal tahun 2017. Menurut Mahathir, projek itu telah menjejaskan Malaysia kerana mengakibatkan pengaliran keluar modal secara besar-besaran dan kehilangan peluang pekerjaan kaum Melayu kepada firma China.<sup>60</sup> Beliau mendakwa pembinaan Forest City telah membuka pintu penghijrahan rakyat China ke negara ini dan mereka juga dikatakan diberi kad pengenalan Malaysia sekaligus menyebabkan kerjasama dalam bidang hartanah bertukar menjadi topik politik paling sensasi di Malaysia. Beliau merangka serangan propaganda politik dengan membuat tanggapan bahawa kad pengenalan tersebut akan membolehkan pembeli China mengundi di dalam pilihan raya umum Malaysia dan mengubah keseimbangan politik negara—menyifatkan bahawa ini adalah niat golongan kaum Melayu elit yang menyokong projek hartanah tersebut.<sup>61</sup>



Dengan menggabungkan pembeli rumah dari China yang membeli hartanah di Forest City dengan kaum Cina warga tempatan di Malaysia, Mahathir berusaha menyerang projek tersebut dengan berpihak kepada kaum Melayu konservatif bagi menghakis undi di kubu utama parti pemerintah, UMNO. Ramai di antara orang Melayu, terutamanya yang berasal dari kawasan luar bandar menjadi berwaspada dengan rakan senegara berbangsa Cina. Apabila China menjadi lebih berkuasa di peringkat antarabangsa, ketakutan di kalangan orang Melayu konservatif telah menjadi lebih ketara dan lebih sukar untuk dibendung atau diremehkan.<sup>62</sup>

Serangan tersebut segera dibalas oleh Sultan Johor yang menyatakan bahawa komen Mahathir tidak mempunyai asas dengan berkata, “[Mahathir] telah melampaui batas dengan memutar belit isu ini. . . mewujudkan ketakutan, menggunakan kaum, hanya untuk memenuhi motif politiknya.”<sup>63</sup> Serangan dan tindak balas secara terbuka ini menimbulkan rasa kurang senang di kalangan warga China yang terlibat dengan projek tersebut. Mereka percaya bahawa Forest City telah memberi manfaat besar kepada Malaysia dengan menjana peluang pekerjaan dan perniagaan untuk ekonomi tempatan serta peluang sedemikian tidak akan wujud tanpa Forest City.<sup>64</sup>

Seorang warga Cina yang ditemubual memberitahu penulis bahawa Country Garden (disebabkan pemilikan oleh orang China) sering terperangkap dalam politik perkauman di Malaysia, di mana orang Melayu tempatan sering melihat kaum Cina Malaysia dan pelabur dari China tergolong dari kumpulan sama yang mementingkan keuntungan populis. Pihak yang ditemubual turut meluahkan bahawa firma tersebut mungkin memandang rendah terhadap ketidakstabilan politik di Malaysia sebelum memulakan pelaburan di Iskandar Malaysia. Orang yang ditemubual sebelum ini mempunyai tanggapan bahawa Malaysia adalah salah satu negara di Asia Tenggara yang mempunyai kestabilan politik tetapi kini membuat kesimpulan yang sebaliknya.<sup>65</sup>

Yang pasti, beberapa kakitangan tempatan dari firma itu bersetuju bahawa eksekutif Country Garden yang berasal dari China tidak mempunyai pemahaman mendalam tentang amalan komersial di Malaysia. Salah satu rungutan mereka adalah berkaitan dengan struktur pelaporan yang terlalu tegar. Ini menyebabkan pertimbangan dan kebimbangan warga tempatan gagal disampaikan secara cekap kepada eksekutif kanan yang dihantar dari China. Dalam beberapa keadaan, pekerja tempatan merasakan eksekutif kanan—terutamanya dari China—sengaja memekakkan telinga terhadap idea mereka. Antara rungutan lain adalah permintaan MNC China terhadap pekerja-pekerja untuk bekerja lebih masa (termasuk pada hujung minggu dan cuti umum) tanpa diberi pampasan secara langsung.<sup>66</sup>

Walau bagaimanapun, Forest City juga terkejut dengan kawalan modal yang dikenakan oleh kerajaan China pada Mac 2017, satu petunjuk yang mendedahkan bahawa eksekutif firma China tersebut mungkin tidak dapat memahami politik China dengan lebih baik sama seperti politik di Malaysia. Dilaksanakan untuk mengekang pengaliran keluar wang dan menstabilkan renminbi

China, kawalan modal oleh Beijing bertujuan untuk menghalang firma China daripada terlalu ghairah mengejar pelaburan asing; hartanah (bersama-sama hiburan) adalah salah satu daripada dua industri yang berada di bawah kawalan yang sangat ketat.<sup>67</sup>

Direktif Beijing untuk melarang warga China daripada menukar renminbi kepada mata wang lain bagi tujuan pembelian hartanah di luar negara menggandakan kesengsaraan Country Garden.<sup>68</sup> Langkah ini hampir serta-merta mencetuskan kejatuhan dalam penggabungan dan pengambilalihan di luar negara, jadi MNC China yang telah membuat pembelian secara berlebihan terpaksa mengecilkkan atau bahkan melelong asset asing yang diperolehi dengan bersusah payah sebelum ini. Seperti Country Garden, Wanda juga terjejas dengan perubahan polisi mendadak ini dan terpaksa mencairkan aset luar negara yang bernilai tinggi bagi mengurangkan beban hutang dan memastikan perniagaannya terus bertahan.<sup>69</sup>

Lebih memburukkan keadaan, Mahathir kembali berkuasa di Putrajaya sebagai perdana menteri Malaysia selepas UMNO dan sekutunya diundi keluar daripada kerajaan pada Mei 2018. Keyakinan rakyat terhadap UMNO benar-benar terhakis kerana mereka bukan sahaja hilang kawalan di Putrajaya malah turut kecundang di Johor yang merupakan tempat kelahiran serta kubu kuat mereka. Di Johor, UMNO dan sekutunya menerima tamparan hebat apabila Pakatan Harapan mengambil tiga puluh enam daripada jumlah keseluruhan lima puluh enam kerusi.<sup>70</sup> Kritikan terbuka Mahathir terhadap Forest City pastinya memainkan peranan dalam menggugat pentadbiran UMNO di peringkat nasional dan tempatan, ditambah dengan isu-isu sensasi lain yang berkisar daripada tanggapan salah laku rasuah sehingga kepada pengenalan Cukai Barang dan Perkhidmatan yang turut memainkan peranan dalam kekalahan parti pemerintah.<sup>71</sup>

Walaupun telah menjadi perdana menteri, Mahathir tidak menggunakan pendekatan berdamai terhadap Country Garden. Pada Ogos 2018 iaitu kira-kira tiga bulan selepas pilihan raya umum, Pengerusi Country Garden, Yeung Kwok Keung (juga dikenali sebagai Yang Guoqiang) melawat Mahathir di pejabat perdana menteri. Usahanya jelas untuk mengetepikan perbezaan, Yeung menyokong pentadbiran baharu Pakatan Harapan dengan berkata, “Saya yakin Malaysia di bawah pimpinan [Perdana Menteri] . . . Mahathir Mohamad akan terus mengalu-alukan perniagaan dan pelabur asing. Oleh itu, saya berhasrat untuk melabur lebih banyak di Malaysia pada tahun-tahun akan datang. . . mengikut undang-undang dan peraturan negara.”<sup>72</sup>

Kira-kira seminggu selepas pertemuan mereka, Mahathir mengumumkan di dalam sidang akhbar bahawa Malaysia tidak akan membenarkan warga asing membeli unit kediaman di Forest City, bercanggah dengan Yeung.<sup>73</sup> Lebih memalukan Country Garden ialah penjelasan ringkas Mahathir selepas itu yang mengatakan bahawa “mereka boleh membeli hartanah tersebut, tetapi kami tidak akan memberi visa untuk mereka datang dan tinggal di sini.”<sup>74</sup> Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan, Zuraida Kamaruddin yang berkhidmat di dalam kabinet Mahathir kemudiannya

meletakkan projek tersebut di bawah kawalan yang ketat. Beliau menerangkan bahawa kerajaan perlu menjaga kepentingan rakyat tempatan terutama mereka dari Johor dan perlu mengehadkan penjualan hartanah kepada warga asing. Bagi memastikan penduduk tempatan tidak diketepikan daripada membeli rumah di Forest City, Zuraida mengumumkan akan mengadakan proses saringan yang lebih ketat untuk mengehadkan bilangan pembeli rumah asing.<sup>75</sup> Langkah ini pada dasarnya merupakan pendekatan populis yang mencerminkan cabaran polisi sebenar yang dihadapi Malaysia pada hari ini.

Masalah bekalan rumah mampu milik yang tidak mencukupi telah menjadi isu politik yang utama sejak tahun 2010, bertahun-tahun sebelum Country Garden menjejaskan kaki di Iskandar Malaysia.<sup>76</sup> Oleh itu, pengenalan unit kediaman berharga tinggi secara besar-besaran oleh Forest City memburukkan lagi kekurangan penawaran bagi perumahan kos rendah di negeri tersebut. Lebih-lebih lagi penawaran lot-lot baru yang tidak seimbang menjejaskan prospek pendudukan kaum Melayu yang paling ramai mewakili golongan berpendapatan rendah di negara ini.<sup>77</sup> Sama seperti UMNO, mana-mana pentadbiran Malaysia perlu melindungi kesejahteraan sosio ekonomi kumpulan ini namun perlu berhati-hati agar tidak terlalu menyekat bakal pelabur.

Langkah segera yang boleh diambil oleh Country Garden untuk menyelesaikan isu ini adalah dengan menurunkan harga unit kediamannya, dengan itu dapat mengurangkan halangan kos pemilikan. Walau bagaimanapun, tindakan tersebut secara tidak langsung akan mengurangkan daya tarikan pembangunan gaya hidup mewah yang ditonjolkan dalam salah satu promosi jualan utama untuk menarik pelanggan berpendapatan tinggi. Kekangan lain ialah kos yang telah dibelanjakan bagi kerja-kerja tebus guna tanah menjadi salah satu sebab utama nilai harga hartanah di Forest City menjadi terlalu tinggi.

Sebaliknya, apa yang telah dilakukan Country Garden untuk menyesuaikan diri dengan realiti tempatan dapat diperhatikan melalui aspek lain operasi perniagaannya. Sebagai contoh, firma tersebut telah menyumbang secara konsisten kepada usaha memenuhi tanggungjawab sosial korporat bermula dari penjagaan masyarakat sehingga kepada pemuliharaan alam sekitar. Sumbangan mereka yang paling penting adalah menyalurkan derma dan menaiktaraf infrastruktur untuk kampung-kampung sekitar terkesan dengan pembangunan Forest City. Syarikat tersebut telah menjalankan projek sekolah angkat di sekitar kawasan tersebut antaranya SK Morni Pok, SK Pendas Laut, SK Tanjung Kupang, SK Tiram Duku dan SK Tanjung Adang.<sup>78</sup> Selain daripada dana pengubahsuaian infrastruktur, ia juga menyediakan biasiswa kepada pelajar yang layak dan memerlukan di sekolah ini.<sup>79</sup> Memainkan peranannya dalam pemuliharaan alam sekitar, Country Garden telah menyokong usaha pemuliharaan oleh kerajaan negeri Johor termasuk program melepaskan 200 ekor kuda laut ke dalam Hutan Simpan Sungai Pulai yang merupakan tapak rasmi yang ditetapkan oleh Ramsar Convention on Wetlands.<sup>80</sup> Selain itu, Country Garden juga berusaha untuk memulihara rumput laut yang terletak di padang rumput Tanjung Kupang melalui program kerjasama dengan Universiti Putra Malaysia.<sup>81</sup>

Sementara Beijing menetapkan kawalan modal dan larangan menukar renminbi kepada mata wang lain untuk membeli hartanah di luar negara merugikan pemaju seperti Country Garden, firma-firma ini boleh mengurangkan impak keputusan tersebut jika mereka mempunyai pemahaman mendalam tentang politik negara tuan rumah terutamanya sebelum membuat persetujuan membiayai sesuatu projek. Malah, dalam ucapan awam pada akhir tahun 2018, Country Garden secara terang-terangan mendedahkan bahawa mereka mungkin terlalu optimistik semasa fasa awal pembinaan Forest City. MNC China buat kali pertama mengakui bahawa jika permintaan goyah, mereka perlu memperlahankan pelaksanaan projek. Menunjukkan mereka tidak lagi bersikap terburu-buru seperti sebelum ini, seorang pegawai kanan menjelaskan, “Jika terdapat permintaan, kami akan bina. Jika tiada, kami akan perlahankan... Jadi, tidak ada kebimbangan mengenai bandar hantu akibat lebih bekalan—jika tiada permintaan, kami tidak akan membina.”<sup>82</sup>

Untuk bersikap lebih adil, MNC China juga telah berusaha untuk menyelaraskan strategi komersial mereka dengan lebih jelas bagi menangani rungutan pihak berkepentingan di Malaysia, lebih-lebih lagi sejak pilihan raya pada Mei 2018. Walau bagaimanapun, langkah-langkah ini nampaknya sedikit terlewat. Walaupun program tanggungjawab sosial korporat diterima ramai, isu asas rumah mampu milik yang tidak mencukupi di Johor masih belum dapat ditangani dengan betul. Di samping mengurangkan titik pemasaran jualan unit Forest City daripada gaya hidup mewah, pengurangan harga bagi unit kediaman ini amat sukar untuk dilaksanakan kerana kos pembinaan yang kekal tinggi kesan dari proses tebus guna tanah.

## Kesimpulan

Walaupun sementara, pelaburan bernilai tinggi yang dibuat oleh MNC hartanah China di Iskandar Malaysia dalam beberapa tahun kebelakangan ini sangat memberi berkesan. Walaupun sentiasa menerima kritikan penduduk tempatan terutamanya di kalangan ahli politik Melayu yang bercita-cita tinggi dan sebilangan besar golongan pengundi Melayu berpendapatan rendah, pelaburan jelas berkembang dan trend seperti ini tidak akan dapat dilihat di tempat lain kecuali di Forest City. Berada di tengah-tengah kemuncak masyarakat yang berpecah-belah, populariti firma tersebut menimbulkan rasa tidak puas hati di kalangan rakyat dan projek pembangunannya telah menyumbang kepada kekalahan yang tidak dijangkakan oleh parti UMNO dalam pilihan raya umum pada Mei 2018. Projek itu menarik perhatian ramai apabila dikritik secara terbuka oleh Mahathir. Pada masa yang sama, beliau mengambil peluang berkempen menggunakan isu jurang pendapatan, hartanah berharga tinggi serta menentang dakwaan terdapat pakatan oleh kaum Cina di Malaysia bersama dengan China dari tanah besar untuk mondominasi kaum Melayu.

Namun, kisah mengenai Forest City lebih banyak menekankan kepada peranan kerajaan Johor yang menyambut baik kedatangan Country Garden dan MNC hartanah China untuk digabungkan dalam

strategi promosi pelaburan. Sebagai *quid pro quo* untuk dolar pelaburan mereka, MNC China ini terlalu diberi kebebasan untuk meneruskan projek di koridor ekonomi. Dalam erti kata lain, BRI membuka peluang kepada MNC hartanah China untuk meningkatkan aliran pendapatan asing dan memberi peluang kepada Johor untuk menentang pendudukan besar-besaran yang mulanya dimiliki Putrajaya dalam koridor ekonomi. Walaupun jarang dibincangkan, persaingan yang telah lama wujud di antara kerajaan pusat dan pegawai negeri Johor memainkan peranan penting untuk membentuk cara bagi menarik dan menyuntik FDI China ke Iskandar Malaysia. Pelbagai kerjasama politik-komersial telah diwujudkan oleh kedua-dua peringkat kerajaan untuk melobi pelaksanaan projek masing-masing. Ini dicerminkan oleh susun atur koridor: Firma yang mempunyai kaitan rapat dengan Putrajaya menguasai 'Flagship' Zon B manakala majoriti MNC China bekerjasama dengan kerajaan negeri Johor berada di 'Flagship' Zon A.

Country Garden boleh dikatakan terlepas pandang atau sangat memandang remeh kepentingan politik negara tuan rumah dalam mengkonseptualisasikan Forest City. Namun begitu, selepas pihandaya umum pada Mei 2018 firma tersebut dilihat membuat beberapa percubaan untuk menyesuaikan diri dengan cabaran yang dihadapi. Beberapa pelarasan penting di buat MNC untuk lebih dekat kepada realiti penduduk tempatan seperti program capaian tanggung jawab sosial korporat yang berkisar tentang khidmat masyarakat dan pemuliharaan alam sekitar. Syarikat juga mengakui bahawa mereka terlalu optimistik dalam pembinaan Forest City. Di sebalik usaha ini, isu teras mengenai kekurangan rumah mampu milik di Johor masih belum dapat diselesaikan buat masa ini. Country Garden juga dilihat tidak akan mengurangkan harga unit kediaman secara drastik bagi memanfaatkan lambakan permintaan sedia ada malah tindakan tersebut hanya akan menghakis imej kemewahan yang ditonjolkan oleh Country Garden bagi projek tersebut. Di samping itu juga, tidak mudah untuk menurunkan harga rumah kerana kos bagi kerja-kerja tebus guna tanah melibatkan kos yang tinggi kepada syarikat.

Secara umumnya, krisis hartanah yang semakin meruncing di China menyebabkan masalah kecairan dan penurunan portfolio luar negara oleh kebanyakan MNC China (termasuk yang mempunyai pegangan di Iskandar Malaysia).<sup>83</sup> Pengenalan kawalan modal oleh China pada tahun 2017 hanya mendedahkan kerapuhan kebanyakan strategi asas perniagaan MNC. Dalam kes di Forest City, sentimen semasa adalah seperti ungkapan Cina, *bao jiaolou* (bermaksud untuk menjamin penyiapan rumah)—agak sederhana, bermatlamat jangka pendek. Keadaan ini jauh berbeza daripada ungkapan awal Country Garden, *haiwai jiancheng* (rancangan untuk membina bandar lengkap di luar China) sentimen semangat yang diungkapkan diawal pengenalan BRI.<sup>84</sup>

Memburukkan lagi prospek perniagaan semasa Country Garden adalah konteks politik yang sangat rumit di Malaysia. Dari segi politik, UMNO telah menguasai semula Putrajaya dan beberapa kerajaan negeri selepas kejatuhan mengejut Pakatan Harapan pada awal Mac 2020. Tetapi UMNO tidak

mampu melakukan tindakan bersepadu untuk merangsang keyakinan terhadap ekonomi Malaysia, terutamanya disebabkan oleh pengesanan wabak koronavirus pada awal tahun 2020 sehingga menutup hampir kesemua tempat kerja dan menyebabkan gangguan serta kerugian secara besar-besaran. Pada tahun 2020, KDNK Malaysia menyusut sebanyak 5.6 peratus. Ini merupakan prestasi ekonomi terburuk negara sejak Krisis Kewangan Asia 1997.<sup>85</sup> Kemelesetan ekonomi ini menyebabkan Johor teruk terjejas kerana sangat bergantung kepada perdagangan antarabangsa dan aliran kewangan.

Walaupun KDNK pulih pada tahun 2021, pengembangan KDNK negara adalah sebanyak 3.1 peratus masih jauh di bawah unjuran rasmi peningkatan pertumbuhan peringkat awal iaitu sehingga 7.5 peratus.<sup>86</sup> Berdasarkan kepada cabaran politik dan ekonomi semasa, ditambah dengan masalah berpanjangan mengenai kemampuan perumahan di Johor serta ketidaktentuan prospek hartanah China pada masa kini, Country Garden berkemungkinan akan terus menghadapi masalah di Iskandar Malaysia.

Beberapa pengajaran dan cadangan adalah seperti berikut: Pertama, semakin jelas bahawa MNC China tidak dapat mengelak mengenai keperluan untuk mengendalikannya politik tempatan di tempat mereka melabur, perkara sama di hadapi oleh MNC Barat dan Jepun yang turut bergelut apabila melabur di luar negara. Firma China yang bercita-cita tinggi (dalam sektor hartanah dan lain-lain) wajar untuk melantik pihak ketiga yang terlatih dan berpengalaman untuk menganalisa risiko politik dalam ekonomi negara tuan rumah yang mempunyai prospek pelaburan. Sebagai alternatif, mereka boleh menubuhkan unit dalaman untuk menyediakan analisis risiko. Sekurang-kurangnya, mereka perlu lebih peka terhadap sentimen politik tempatan. Malah, beberapa firma China yang beroperasi di Malaysia telah menunjukkan kesanggupan untuk lebih memahami dan menangani kebimbangan pihak berkepentingan tempatan mereka.<sup>87</sup> Penilaian *ex ante* yang tidak dipengaruhi emosi juga boleh mengurangkan kebarangkalian firma China terjerumus dalam kancah perebutan di antara pelbagai pihak berkepentingan tempatan.

Dengan cara yang sama, adalah sangat berbaloi untuk membuat analisis lebih teliti terhadap persekitaran sosio ekonomi dan sejarah ekonomi tuan rumah sebelum melabur. Seorang eksekutif Cina yang ditemubual, apabila diminta untuk meringkaskan beberapa perkara penting tentang pengalaman bekerja di Iskandar Malaysia merintih bahawa firma itu berkemungkinan besar dapat mengelak komplikasi politik yang dihadapinya di Malaysia jika isu-isu ini telah diambil perhatian pada peringkat awal sebelum membuat pelaburan.<sup>88</sup> Firma China juga gagal dengan pendekatan pantas-ke-pasaran mereka melalui kaedah pemasaran unik oleh MNC hartanah China. Dalam kes Forest City, tebus guna tanah dimulakan pada akhir tahun 2013 dan awal tahun 2014, kurang dari tiga tahun sebelum pelancaran rasminya pada Mac 2016.<sup>89</sup> Walau bagaimanapun, pendekatan ini tidak menjadikan projek tersebut kebal dari politik tempatan. Sebaliknya, ia telah menyebabkan projek tersebut terdedah kepada lebih banyak kegiatan politik.



Akhir sekali, dalam usaha memanfaatkan modal dan pengetahuan daripada pelabur China, pembuat dasar dari Malaysia atau lain-lain negara tuan rumah perlu memikirkan semula pendekatan sedia ada mereka. Apabila faedah dan keuntungan tidak diagihkan secara saksama, mana-mana projek yang mempunyai penaja atau sokongan tempatan mungkin terperangkap dalam politik tempatan dan menghadapi tekanan. Keadaan ini sebenarnya menekankan pemilihan FDI yang produktif dan menawarkan faedah besar untuk dikongsi bersama dan bukannya bersifat tidak produktif atau pemangsa.

Sehingga hari ini, FDI China di Iskandar Malaysia masih dijerumusi politik tempatan. Masalah di Iskandar Malaysia pada hari ini juga dapat dilihat di tempat lain. Salah satu contoh ialah ketidakstabilan ekonomi di Kembojia kesan daripada tindakan agresif oleh pihak berkuasa untuk menarik FDI hartanah China. Akibatnya, analisis semasa kluatir terhadap tekanan politik yang semakin memuncak di Phnom Penh (ibu negara) dan Sihanoukville (destinasi popular untuk MNC hartanah).<sup>90</sup>

## Mengenai Penulis

**Guanie Lim** ialah penolong profesor di Institut Siswazah Kebangsaan untuk Kajian Dasar (GRIPS) di Jepun. Minat utama penyelidikan beliau adalah perbandingan politik ekonomi, analisis rantaian nilai, dan Inisiatif Belt and Road di Asia Tenggara. Beliau juga berminat dalam isu pembangunan yang lebih luas di Asia, terutamanya melibatkan China, Vietnam dan Malaysia. Monograf terbaru beliau, *The Political Economy of Growth in Vietnam: Between States and Markets* (diterbitkan oleh Routledge), memperincikan evolusi ekonomi Vietnam sejak dasar *Đổi Mới* (pengubahsuaian) yang bermula daripada 1986.

**Keng Khoon Ng** ialah pensyarah di Pusat Pengajian Seni Bina dan Alam Bina di UCSI University, Kuala Lumpur. Beliau memperoleh ijazah kedoktoran dalam seni bina dari Universiti Nasional Singapura. Penyelidikan beliau member tumpuan kepada seni bina, perancangan bandar, dan kajian bandar kritikal terutamanya dalam dan seluruh bandar di Asia Tenggara. Buku suntingan terbaru beliau, *Bajautopia: Tales of Borneo's Sea Nomads*, menyokong hak dan masa depan orang Asli Bajau Laut di Sabah.

## Nota

- 1 Rajah Rasiah and Gopi Krishnan, “Industrialization and Industrial Hubs in Malaysia,” in *Oxford Handbook of Industrial Hubs and Economic Development*, ed. Arkebe Oqubay and Justin Yifu Lin (Oxford: Oxford University Press, 2020): 701–722; and Francis E. Hutchinson, *Mirror Images in Different Frames? Johor, the Riau Islands, and Competition for Investment From Singapore* (Singapore: Institute of Southeast Asian Studies, 2015), <https://bookshop.iseas.edu.sg/publication/2056>.
- 2 Duncan DeAeth, “Malaysia PM Says ‘Great Wall of China in Kuantan’ Must Come Down,” Taiwan News, August 28, 2018, <https://www.taiwannews.com.tw/en/news/3516791>; and “DAP MP: China Firms Sure to Win KL-Singapore Rail Job After Role in 1MDB Turnaround,” *Malay Mail*, January 1, 2016, <https://www.malaymail.com/news/malaysia/2016/01/01/dap-mp-china-firms-sure-to-win-kl-singapore-rail-job-after-role-in-1mdb-tur/1033015>.
- 3 UMNO bersama rakan gabungannya mentadbir negara dari Ogos 1957 hingga Mei 2018. Walaupun kalah dalam pilihan raya umum 2018, UMNO kembali berkuasa pada awal Mac 2020 apabila ia membentuk kerajaan sementara bersama beberapa ahli parlimen Pakatan Harapan yang berpaling tadah. Sehingga Mei 2022, Ismail Sabri Yaakob dari UMNO berkhidmat sebagai perdana menteri.
- 4 Wang Yong, “China’s Economic Challenges: Grappling With a ‘New Normal,’” *Global Asia* 9, no. 4 (December 2014), [https://www.globalasia.org/v9no4/cover/chinas-economic-challenges-grappling-with-a-new-normal\\_wang-yong](https://www.globalasia.org/v9no4/cover/chinas-economic-challenges-grappling-with-a-new-normal_wang-yong).
- 5 World Bank, “GDP Growth (Annual %) – Malaysia,” World Bank, 2021, <https://data.worldbank.org/indicator/NY.GDP.MKTP.KD.ZG?locations=MY>.
- 6 Ho-fung Hung, *The China Boom: Why China Will Not Rule the World* (New York: Columbia University Press, 2017), 162.
- 7 Wang, “China’s Economic Challenges.”
- 8 Min Ye, *The Belt Road and Beyond: State-Mobilized Globalization in China: 1998–2018* (Cambridge: Cambridge University Press, 2020); and Hong Liu and Guanie Lim, “The Political Economy of a Rising China in Southeast Asia: Malaysia’s Response to the Belt and Road Initiative,” *Journal of Contemporary China* 28, no. 116 (2019): 216–231.
- 9 Jean-Marc F. Blanchard, *China’s Maritime Silk Road Initiative and South Asia: A Political Economic Analysis of Its Purposes, Perils, and Promise* (London: Palgrave Macmillan, 2018); Alvin Camba, “How Duterte Strong-Armed Chinese Dam-Builders But Weakened Philippine Institutions,” Carnegie Endowment for International Peace, June 15, 2021, <https://carnegieendowment.org/2021/06/15/how-duterte-strong-armed-chinese-dam-builders-but-weakened-philippine-institutions-pub-84764>; and Hong Liu, Kong Yam Tan, and Guanie Lim, “Introduction—Southeast Asia and the Belt and Road Initiative: The Political Economy of Regionalism, Trade, and Infrastructure,” *Singapore Economic Review* 66, no. 1 (2021): 1–20.
- 10 David Leonhardt, “The Evergrande Troubles,” *New York Times* (Morning Newsletter), September 22, 2021, <https://www.nytimes.com/2021/09/22/briefing/evergrande-china-housing-bubble.html>.
- 11 Holly Krambeck, “Rise of the Chinese Ghost Town,” World Bank *Transport for Development* (blog), July 12, 2010, <https://blogs.worldbank.org/transport/rise-of-the-chinese-ghost-town>; and Geoff Dyer, “China: No One Home,” *Financial Times*, February 21, 2010, <https://www.ft.com/content/47cf-b09c-1f0f-11df-9584-00144feab49a>.
- 12 Jonathan Kaiman, “How Chinese Tycoon Wang Jianlin Is Turning Hard Cash Into Soft Power,” *Guardian*, December 9, 2014, <https://www.theguardian.com/world/2014/dec/09/how-chinese-tycoon-wang-jianlin-is-turning-hard-cash-into-soft-power>.

- 13 Michael J. de la Merced and Michael Cieply, "AMC Deal for Carmike Would Create Biggest U.S. Theater Chain," *New York Times* (DealBook), March 4, 2016, <https://www.nytimes.com/2016/03/04/business/dealbook/amc-deal-for-carmike-would-create-biggest-us-theater-chain.html>. In 2020, Wanda Group ceded majority control of AMC. See Christopher Caillavet, "Curtain Falls on Wanda's Control of World's Largest Cinema Chain," *Mingtiandi*, March 15, 2021, <https://www.mingtiandi.com/real-estate/outbound-investment/wanda-sells-off-control-of-amc-theatres/>.
- 14 Terril Yue Jones, "Soft Power: China's Wanda Eyes US Hotel, Movie Deals," *CNBC*, December 4, 2012, <https://www.cnbc.com/2012/12/04/soft-power-chinas-wanda-eyes-us-hotel-movie-deals.html>.
- 15 World Bank, "Population, Total – Malaysia," World Bank, 2021, <https://data.worldbank.org/indicator/SP.POP.TOTL?locations=MY>.
- 16 Ngeow Chow Bing, "Have Friendly Malaysia-China Relations Gone Awry?," *Carnegie Endowment for International Peace*, July 16, 2021, <https://carnegieendowment.org/2021/07/16/have-friendly-malaysia-china-relations-gone-awry-pub-84981>.
- 17 Miao Zhang, "Beyond Infrastructure: Re-Thinking China's Foreign Direct Investment in Malaysia," *Pacific Review* 34, no. 6 (2021): 1054–1078.
- 18 Edmund Terence Gomez, Siew Yean Tham, Ran Li, and Kee Cheok Cheong, *China in Malaysia: State-Business Relations and the New Order of Investment Flows* (Singapore: Palgrave Macmillan, 2020).
- 19 Seah Eu Hen, "Malaysia Attracted Record Approved Investment of RM 306.5b in 2021, Driven by E&E Boom," *Edge Markets*, March 8, 2022, <https://www.theedgemarkets.com/article/mida-malaysia-drew-record-approved-investments-rm3065b-2021>.
- 20 Andrew Sheng, *From Asian to Global Financial Crisis: An Asian Regulator's View of Unfettered Finance in the 1990s and 2000s* (Cambridge: Cambridge University Press, 2009).
- 21 Rasiah and Krishnan, "Industrialization and Industrial Hubs in Malaysia."
- 22 Hutchinson, *Mirror Images in Different Frames?*; and Leo van Grunsven and Francis E. Hutchinson, "The Evolution of the Electronics Industry in Johor (Malaysia): Strategic Coupling, Adaptiveness, Adaptation, and the Role of Agency," *Geoforum* 74 (August 2016): 74–87.
- 23 van Grunsven and Hutchinson, "The Evolution of the Electronics Industry in Johor (Malaysia)," 83.
- 24 Khazanah Nasional Berhad, "Khazanah Nasional Berhad ("Khazanah") and the Proposed South Johor Economic Region ("SJER"), 2006, [https://www.khazanah.com.my/news\\_press\\_releases/khazanah-nasional-berhad-khazanah-and-the-proposed-south-johor-economic-region-sjer/](https://www.khazanah.com.my/news_press_releases/khazanah-nasional-berhad-khazanah-and-the-proposed-south-johor-economic-region-sjer/).
- 25 Ibid; and Sonia Kolesnikov-Jessop, "A Twin, and Rival, to Singapore Rises in Malaysia," *New York Times*, June 29, 2010, <https://www.nytimes.com/2010/06/30/business/global/30rdbseamal.html#:~:text=When%20completed%20in%202025%2C%20Iskandar,palm%20oil%20plantations%20and%20farms>.
- 26 Agatino Rizzo and John Glasson, "Iskandar Malaysia," *Cities* 29, no. 6 (2012): 32.
- 27 Guanie Lim and Keng Khoon Ng, "Capital Mobility and Centre-State Relations: Unpacking the Spatial Configuration of Real Estate Investment in Iskandar Malaysia," *Territory, Politics, Governance* (2022), <https://doi.org/10.1080/21622671.2022.2032301>.
- 28 Dasar Ekonomi Baru telah dilaksanakan berikutan peristiwa keganasan kaum di Malaysia pada tahun 1969. Ia memberikan layanan istimewa kepada penduduk Bumiputera (pada asasnya Melayu) dalam hampir semua aspek ekonomi, termasuk pemilikan rumah dan perolehan awam. Lihat James Chin, "The Malaysian Chinese Dilemma: The Never Ending Policy (NEP)," *Chinese Southern Diaspora Studies* 3, (2009), 167–182. Walaupun dasar tindakan afirmatif ini telah meningkatkan taraf hidup sebahagian besar kaum Melayu, ianya telah mengasingkan sebahagian daripada etnik minoriti negara. Lihat Edmund Terence Gomez dan Johan Saravanamuttu, *The New Economic Policy in Malaysia: Affirmative Action, Ethnic Inequalities and Social Justice*, (Singapore: NUS Press, 2013). Lebih-lebih lagi, kaum Melayu masih

- berprestasi rendah dalam pelbagai petunjuk sosio ekonomi. Lihat Hwok-Aun Lee dan Muhammed Abdul Khalid, “Diskriminasi Ijazah Tinggi: Bangsa dan Pengambilan Graduan di Malaysia,” *Jurnal Ekonomi Asia Pasifik* 21, no. 1 (2016).
- 29 Keistimewaan ini dan hal-hal petadbiran tempatan yang lain (seperti hal ehwal agama) adalah di bawah kerajaan negeri. Ia adalah produk elati tadbir urus persekutuan Malaysia, di mana kerajaan negeri menikmati autonomi elative di bawah pihak berkuasa pusat yang berada di Putrajaya. Lihat Keng bKhoon Ng, “Johor Bahru’s Urban Transformation: Authority and Agency Revisited,” in *Johor – the Abode of Development?*, ed. Francis E. Hutchinson dan Serina Rahman (Singapura: ISEAS Yusof Ishak Institute, 2020): 407–423; dan Hutchinson, *Mirror Images in Different Frames?*
- 30 Hutchinson, *Mirror Images in Different Frames?*
- 31 Ibid.
- 32 Francis E. Hutchinson, “Centre-State Relations and Intra-Party Dynamics in Malaysia: UMNO and the Case of Johor,” *Asian Journal of Political Science* 23, no. 2 (2015): 111–133.
- 33 Ibid.
- 34 Iskandar Regional Development Authority (IRDA), “Iskandar Malaysia 2006–2016: 10 Year Progress Report,” IRDA.
- 35 Lim and Ng, “Capital Mobility and Centre-State Relations.”
- 36 Keng Khoon Ng and Guanle Lim, “Beneath the Veneer: The Political Economy of Housing in Iskandar Malaysia, Johor,” *Trends in Southeast Asia* 3, no. 12 (2017): 1–28.
- 37 Dua firma utama yang terbabit ialah KPRJ dan Iskandar Waterfront Holdings. Untuk analisis yang lebih terperinci tentang aktiviti mereka di Iskandar Malaysia, lihat Lim dan Ng, “Capital Mobility and Centre-State Relations.”
- 38 Clare Jim, “Chinese Developers Bet on Malaysia as Investors Turn Cold on Hong Kong, Singapore,” Reuters, March 11, 2014, <https://www.reuters.com/article/us-china-property-malaysia-idUSBREA2A1UX20140311>.
- 39 “His Excellency Zhu Xiaodan, Governor of Guangdong, Visit Malaysia,” Malaysian Consulate General in Guangzhou, September 29, 2015, [https://www.kln.gov.my/web/chn\\_guangzhou/news-from-mission/-/blogs/5667885](https://www.kln.gov.my/web/chn_guangzhou/news-from-mission/-/blogs/5667885).
- 40 Ng and Lim, “Beneath the Veneer.”
- 41 Ng and Lim, “Beneath the Veneer.”
- 42 Lim and Ng, “Capital Mobility and Centre-State Relations.”
- 43 “Singaporeans Snap Up Danga Bay Units,” Today, August 19, 2013, <https://www.todayonline.com/singapore/singaporeans-snap-danga-bay-units>; and “Country Garden to Strengthen Presence in Malaysia,” Edge Markets, August 15, 2013, <https://www.theedgemarkets.com/article/country-garden-strengthen-presence-malaysia>.
- 44 Yee Xiang Yun, “Johor Sultan Backs Big Waterfront Project,” *Star*, August 12, 2013, <https://www.thestar.com.my/news/nation/2013/08/12/sultan-backs-big-waterfront-project-country-garden-danga-bay-has-all-it-takes-to-be-a-success-says-j/>.
- 45 “China Developer to Pay Johor Royals RM4.6b for Land Expansion,” *Malay Mail*, December 2, 2013, <https://www.malaymail.com/news/money/2013/12/02/china-developer-to-pay-rm4.5b-in-malaysian-expansion/573607>.
- 46 Country Garden, “About Us: CGPV Introduction,” Country Garden, <https://www.forestcitycgpv.com/about-forest-city>.
- 47 Nigel Aw, “Royal Businesses: Who Is Daing A Malek?,” *Malaysiakini*, July 18, 2014, <https://www.malaysiakini.com/news/269133>.

- 48 “Don’t Turn Forest City Into a White Elephant, Says Johor’s Leading Property Consultant,” *Straits Times*, August 29, 2018, <https://www.straitstimes.com/asia/se-asia/dont-turn-forest-city-into-a-white-elephant-says-johors-leading-property-consultant>.
- 49 Sin Yee Koh, Yimin Zhao, and Hyun Bang Shin, “Moving the Mountain and Greening the Sea: the Micropolitics of Speculative Green Urbanism at Forest City, Iskandar Malaysia,” *Urban Geography*, 2021, <https://doi.org/10.1080/02723638.2021.1999725>.
- 50 Johan Nylander, “Troubles in Malaysia’s Forest City ‘Paradise,’” *Asia Times*, May 6, 2017, <https://asiatimes.com/2017/05/troubles-malysias-forest-city-paradise/>.
- 51 “Country Garden Shrinks Its Malaysia Staff as Sales of Forest City’s Property Trickle to a Stop Amid COVID-19 Travel Bans,” *Today*, September 1, 2021, <https://www.todayonline.com/world-cup/country-garden-shrinks-its-malaysia-staff-sales-forest-citys-property-trickle-stop-amid>.
- 52 Author interviews with engineering and strategy executives, Johor Bahru, May 2017 and May 2018.
- 53 Rennie Whang, “Forest City Developer Presses Ahead Amid Reclamation Issues,” *Straits Times*, March 8, 2016, <https://www.straitstimes.com/business/property/forest-city-developer-presses-ahead-amid-reclamation-issues>.
- 54 Malaysian Department of Statistics, “Household Income and Basic Amenities Survey Report 2019,” Malaysian Department of Statistics, July 10, 2020, [https://www.dosm.gov.my/v1/index.php?r=column/cthemByCat&cat=120&bul\\_id=TU00TmRhQ1N5TUxHVWN0T2VjbXJYZz09&menu\\_id=am-VoWU54UTl0a21NWmdhMjFMMWcyZz09](https://www.dosm.gov.my/v1/index.php?r=column/cthemByCat&cat=120&bul_id=TU00TmRhQ1N5TUxHVWN0T2VjbXJYZz09&menu_id=am-VoWU54UTl0a21NWmdhMjFMMWcyZz09).
- 55 Author interviews with sales executives, Johor Bahru, September 2017.
- 56 “Malaysia @ a Glance: Johor Statistics,” Malaysian Department of Statistics, 2021, [https://www.dosm.gov.my/v1/index.php?r=column/cone&menu\\_id=d1dTR0JMK2hUUUFnTnp5WUR2d3VBQT09](https://www.dosm.gov.my/v1/index.php?r=column/cone&menu_id=d1dTR0JMK2hUUUFnTnp5WUR2d3VBQT09).
- 57 Pooja Thakur Mahrotri and En Han Choong, “\$100 Billion Chinese-Made City Near Singapore ‘Scares the Hell Out of Everybody,’” *Bloomberg*, November 22, 2016, <https://www.bloomberg.com/news/features/2016-11-21/100-billion-chinese-made-city-near-singapore-scares-the-hell-out-of-everybody>.
- 58 “Johor Developer Wants Customs Facility, Second Bridge Link to Controversial Forest City Project,” *Malay Mail*, January 16, 2015, <https://www.malaymail.com/news/malaysia/2015/01/16/johor-developer-wants-customs-facility-second-bridge-link-to-controversial/820765>.
- 59 “Biguiyuan Senlin Chengshi Cong NBA Dao Yuanshao Wanhui Dao Pengyouquan,” [Country Garden’s Promotion of Forest City: From NBA to Lantern Festival to Circle of Friends], Fangtian Xia, February 22, 2016, <https://jm.newhouse.fang.com/2016-02-22/19740080.htm>.
- 60 Mustafa Izzuddin, “The Real Reason Malaysia’s Mahathir Is Taking on the Sultan of Johor,” *South China Morning Post*, January 22, 2017, <http://www.scmp.com/week-asia/politics/article/2064002/real-reason-malysias-mahathir-taking-sultan-johor> ; and Sarah Moser, “Forest City, Malaysia, and Chinese Expansionism,” *Urban Geography*, 39, no. 6, (2017): 935–943.
- 61 “Johor Sultan Slams Dr Mahathir for Playing ‘Politics of Fear and Race,’” *Today*, January 16, 2017, <https://www.todayonline.com/world/asia/johor-sultan-says-had-enough-dr-mahathirs-fearmongering-over-chinese-investors>.
- 62 Izzuddin, “The Real Reason Malaysia’s Mahathir Is Taking on the Sultan of Johor.”
- 63 Wong Chun Wai and Nelson Benjamin, “Johor Ruler Slams Dr M Over Chinese Investment Comments,” *Star*, January 16, 2017.
- 64 Author interviews with engineering and strategy executives, Johor Bahru, May 2017 and May 2018.
- 65 Online author interview with former strategy executive, February 2022.
- 66 Author interviews with business development and engineering executives, Johor Bahru and Singapore, November 2017 and January 2018.



- 67 “China May Set New Rules to Curb ‘Irrational’ Outbound Investment This Year,” Reuters (republished by *Fortune*), March 21, 2017, <https://fortune.com/2017/03/21/china-outbound-investment-capital-control>.
- 68 Liu and Lim, “The Political Economy of a Rising China in Southeast Asia.”
- 69 Dawn Chmielewski, “Chinese Billionaire Sells Off Most of AMC Stake,” *Forbes*, May 21, 2021, <https://www.forbes.com/sites/dawnchmielewski/2021/05/21/chinese-billionaire-sells-off-most-of-amc-stake/?sh=18e92fad7f18>. Also see Reuters, “China May Set New Rules to Curb ‘Irrational’ Outbound Investment This Year.”
- 70 Ben Tan, “In Johor, Khaled Nordin to Capitulate,” *Malay Mail*, May 10, 2018, <https://www.malaymail.com/news/malaysia/2018/05/10/in-johor-khaled-nordin-to-capitulate/1629169>.
- 71 Francis E. Hutchinson and Lee Hwok-Aun, *The Defeat of Barisan Nasional: Missed Signs or Late Surge?* (Singapore: ISEAS Yusof Ishak Institute, 2019).
- 72 “Country Garden Considers Increasing Investments in Malaysia,” *Edge Markets*, August 24, 2018, <https://www.theedgemarkets.com/article/country-garden-considers-increasing-investments-malaysia>.
- 73 “Dr M: Foreigners Cannot Buy Residential Units in Forest City,” *Star*, August 27, 2018, <https://www.thestar.com.my/business/business-news/2018/08/27/malaysia-says-forest-city-project-off-limits-to-foreign-buyers>.
- 74 “In Abrupt U-Turn, Mahathir Says Foreigners Can Buy Forest City Properties but No Visas Will Be Given,” *Today*, September 5, 2018, <https://www.todayonline.com/world/foreigners-can-buy-forest-city-properties-no-visa-dr-m-reiterates>.
- 75 “Malaysia to Review Foreigner Quota for Forest City, Tighter Restriction Foreseeable: Minister,” *Today*, September 6, 2018, <https://www.todayonline.com/world/malaysia-review-foreigner-quota-for-forest-city-tighter-restriction-foreseeable-minister>.
- 76 Ng and Lim, “Beneath the Veneer.”
- 77 Gomez and Saravanamuttu, *The New Economic Policy in Malaysia*.
- 78 Forest City, “Forest City Donated Body Temperature Scanners and Hand Cleaning Dispensers to 7 Schools,” *Forest City*, July 16, 2020, <https://www.forestcitycgpv.com/news/161-2020-07-16-00-00-00>.
- 79 “Forest City Developer Contributes to Revitalisation of Century-Old School,” *Edge Markets*, November 14, 2018, <https://www.theedgemarkets.com/article/forest-city-developer-contributes-revitalisation-century-old-school>.
- 80 “Seahorses Released Into Johor Straits,” *Iskandarian*, December 2015, [https://issuu.com/waveslifestyle/docs/issue\\_40\\_the\\_iskandarian\\_dec2015\\_we/4](https://issuu.com/waveslifestyle/docs/issue_40_the_iskandarian_dec2015_we/4); U.S. Department of State Bureau of Oceans and International Environmental and Scientific Affairs, “Fact Sheet: Ramsar Convention on Wetlands,” U.S. Department of State Bureau of Oceans and International Environmental and Scientific Affairs, August 18, 1998, [https://1997-2001.state.gov/global/oes/fs\\_ramsar980818.html#:~:text=The%20%22Convention%20on%20Wetlands%20of,known%20as%20the%20Ramsar%20Convention](https://1997-2001.state.gov/global/oes/fs_ramsar980818.html#:~:text=The%20%22Convention%20on%20Wetlands%20of,known%20as%20the%20Ramsar%20Convention); “Sungai Pulai,” Ramsar Sites Information Service, <https://rsis.ramsar.org/ris/1288>; and “Country Garden Pacificview: Getting to Know the Forest City Project,” MIT Case Study Platform, <http://case-study.mit.edu/malaysia-1.php?sendToTier=4>.
- 81 Serina Rahman, “The Socio-Cultural Impacts of Forest City,” Yusof Ishak Institute *Perspective* no. 42, 2017, [https://www.iseas.edu.sg/images/pdf/ISEAS\\_Perspective\\_2017\\_42.pdf](https://www.iseas.edu.sg/images/pdf/ISEAS_Perspective_2017_42.pdf); and Forest City, “[Iskandarian]: Forest City Creates Harmony Between Men and Nature,” *Forest City*, July 21, 2020, <https://www.forestcitycgpv.com/news/163-repost-forest-city-creates-harmony-between-men-and-nature-2>.
- 82 Fathin Ungku and Joseph Sipalan, “REFILE-RPT-FOCUS-Mahathir Takes Aim at Country Garden’s Giant Development in Southern Malaysia,” Reuters, August 27, 2018, <https://www.reuters.com/article/forest-city-development-idUKL3N1VI3RF>.



- 83 Rebecca Choong Wilkins, "China's Evergrande Defaults on Dollar Debt," Al Jazeera, December 9, 2021, <https://www.aljazeera.com/economy/2021/12/9/bb-chinas-evergrande-officially-defaults-on-dollar-debt>.
- 84 "The Urban Agency of Global China: Tales From Four Cities in the UK, Malaysia and China," London School of Economics and Political Science (online workshop organized by the Saw Swee Hock Southeast Asia Centre), January 25, 2022, <https://www.lse.ac.uk/seac/events/2022/The-Urban-Agency-of-Global-China-Tales-from-Four-Cities-in-the-UK-Malaysia-and-China>.
- 85 "Malaysia's 2020 GDP Shrunk 5.6pc, Biggest Fall Since 1998 Asian Financial Crisis, Malay Mail, February 11, 2021, <https://www.malaymail.com/news/malaysia/2021/02/11/malaysias-2020-gdp-dropped-5.6pc-biggest-fall-since-1998-asian-financial-cr/1948935>; and World Bank, "GDP Growth (Annual %) - Malaysia."
- 86 Shannon Teoh, "Malaysia Q4 GDP Rebounds but Full Year 2021 Figure Well Below Official Forecast Due to COVID-19," *Straits Times*, February 11, 2022, <https://www.straitstimes.com/asia/se-asia/malaysia-q4-gdp-rebounds-but-full-year-2021-figure-well-below-official-forecast-due-to-covid-19>.
- 87 Guanie Lim, Chen Li, Xianbai Ji, "Chinese Financial Statecraft in Southeast Asia: An Analysis of China's Infrastructure Provision in Malaysia," *Pacific Review* (January 4, 2021): <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/09512748.2020.1868556?journalCode=rpre20>.
- 88 Online author interview with former strategy executive, February 2022.
- 89 Wong Ee Lin, "Country Garden in JV to Launch Forest City," *Edge Markets*, December 13, 2016, <https://www.theedgemarkets.com/article/country-garden-jv-launch-forest-city>; and Esther Lee, "Johor Sultan Is Stakeholder of Forest City Project," *Edge Markets*, October 13, 2014, <https://www.theedgemarkets.com/article/johor-sultan-stakeholder-forest-city-project>.
- 90 David Hutt, "Could Evergrande's Contagion Wreck Cambodia's Property Sector?," *Diplomat*, September 30, 2021, <https://thediplomat.com/2021/09/could-evergrandes-contagion-wreck-cambodias-property-sector/>.



1779 Massachusetts Avenue NW | Washington, DC 20036 | P: + 1 202 483 7600

[CarnegieEndowment.org](https://www.CarnegieEndowment.org)