



NUARRUAL  
HILAL  
MD. DAHLAN

# Bolehkah SEZ Malaysia tahan gelora global?



**KONFLIK** Asia Barat memberi cabaran besar kepada pembangunan Zon Ekonomi Khas (SEZ) Malaysia, tetapi pada masa sama membuka peluang baharu.

**P**ERKEMBANGAN konflik di Asia Barat yang melibatkan Iran, Amerika Syarikat (AS) dan Israel meningkatkan ketidaktentuan geopolitik global secara ketara.

Walaupun Malaysia tidak terlibat secara langsung, namun kesan terhadap kos tenaga, rantai bekalan dan aliran pelaburan memberi implikasi nyata kepada pembangunan Zon Ekonomi Khas (SEZ) negara.

Dalam konteks ini, persoalan utama bukan sekadar peluang tetapi sejauh mana sistem undang-undang dan tadbir urus Malaysia cukup kukuh untuk menyerap kejutan global dan menukarkannya menjadi kelebihan strategik?

Data semasa menunjukkan Malaysia masih mempunyai daya tarikan pelaburan yang signifikan. Menurut Lembaga Pembangunan Pelaburan Malaysia (MIDA), pelaburan diluluskan mencecah RM190.3 bilion pada separuh pertama 2025, dengan Johor muncul sebagai penerima utama.

Prestasi ini mencerminkan keyakinan pelabur terhadap asas ekonomi negara. Namun, dalam persekitaran global yang semakin tidak menentu, kelebihan ini perlu diperkuatkan melalui sistem yang lebih cekap dan berdaya tahan.

Konflik Asia Barat memberi kesan kepada SEZ melalui tiga saluran utama.

Pertama, kos tenaga meningkat apabila gangguan di Selat Hormuz yang menampung kira-kira satu perlima bekalan minyak dunia mendorong kenaikan harga minyak dan gas asli cecair (LNG), sekali gus meningkatkan kos operasi sektor utama seperti pembuatan, logistik dan pusat data.

Kedua, gangguan logistik global dan peningkatan premium insurans maritim menaikkan kos penghantaran serta melambatkan rantaian bekalan, termasuk bahan petrokimia yang penting kepada industri.

Ketiga, kesan terhadap pelaburan global sifat dua hala iaitu risiko global meningkat tetapi pelabur pada masa sama mencari destinasi yang lebih stabil dan boleh diramal.

Dalam keadaan ini, Malaysia berpotensi mendapat manfaat daripada peralihan namun, peluang global. Namun, peluang tersebut tidak bersifat automatik sebaliknya bergantung keupayaan negara

menyediakan ekosistem undang-undang yang jelas, proses kelulusan yang pantas dan pentadbiran yang konsisten.

Pelabur hari ini tidak lagi menilai pelaburan semata-mata tetapi juga kepastian perundangan dan kecekapan institusi.

## SEZ UJIAN KETAHANAN SISTEM NEGARA

Di sinilah peranan SEZ menjadi semakin penting. SEZ bukan sekadar kawasan dengan insentif cukai tetapi merupakan ujian sebenar keupayaan negara dalam menyelaraskan undang-undang tanah, perancangan, pembinaan, pembangunan hartanah industri, komersial dan perumahan serta kerangka kewangan dan insolvensi.

Dalam dunia yang berdepan ketidaktentuan geopolitik, kelebihan sebenar sesebuah SEZ terletak pada keupayaan mengurus risiko secara sistematik.

Cabaran utama Malaysia ialah penyalarsan dalam struktur federalisme. Walaupun dasar pelaburan dirangka di peringkat Persekutuan, namun urusan tanah, kebenaran merancang dan kelulusan merancang serta infrastruktur berada di bawah bidang kuasa negeri dan pihak berkuasa tempatan (PBT).

Keadaan ini boleh mewujudkan ketidakseharasan dalam pelaksanaan sekiranya tidak diurus dengan cekap.

Dalam konteks persaingan global, sebarang kelewatan atau ketidakpastian boleh menjejaskan keyakinan pelabur.

Pengalaman pelaksanaan Zon Ekonomi Khas Johor-Singapura (JS-SEZ) menunjukkan penambahbaikan institusi mampu menghasilkan impak nyata.

Penubuhan Pusat Fasilitasi Pelaburan Malaysia-Johor (IMFC-J) sebagai pusat sehati membantu mempercepatkan proses kelulusan dan meningkatkan kecekapan pentadbiran.

Pendekatan ini membuktikan penyalarsan antara agensi dan persekutuan-negeri bukan sahaja meningkatkan kelancaran operasi tetapi juga memperkuatkan keyakinan pelabur terhadap sistem negara.

Laporan Persidangan Perdagangan dan Pembangunan Pertubuhan Bangsa-Bangsa Bersatu (UNCTAD) turut menunjukkan ketegangan geopolitik global menjejaskan aliran pelaburan antarabangsa.

Dalam keadaan ini, negara yang mampu menawarkan kepastian undang-undang, ketelusan dan kelajuan kelulusan akan mempunyai kelebihan yang ketara. Ini menuntut Malaysia untuk menambah baik kecekapan institusi secara berterusan.

Daripada perspektif undang-undang bangunan,

konflik global meningkatkan risiko kelewatan projek, kos berlebihan dan tekanan kewangan.

Kenaikan harga tenaga, bahan binaan dan kos logistik memberi kesan langsung kepada aliran tunai pemaju dan kontraktor.

Dalam keadaan ini, risiko kelewatan serius dan projek terbengkalai menjadi lebih nyata, khususnya dalam pembangunan berskala besar di kawasan SEZ.

Sehubungan itu, kerangka undang-undang perlu diperkuatkan secara preventif dan kuratif melalui sistem bina kemudian jual, perlindungan insurans menyeluruh, pembangunan bangunan berdaya tahan dan mandiri tenaga serta mekanisme responsif demi melindungi pembeli, pengguna juga pelabur.

Dalam aspek perancangan dan bangunan, pendekatan sedia ada yang tertumpu kepada keselamatan asas perlu diperluas kepada konsep daya tahan pelbagai risiko. Ini termasuk integrasi perancangan tenaga, rantaian bekalan dan infrastruktur yang mampu berfungsi dalam keadaan krisis.

Pendekatan ini selari dengan Matlamat Pembangunan Berdaya Tahan (SDG), khususnya dalam membina bangunan dan infrastruktur berdaya tahan serta pembangunan SEZ yang mampan serta inklusif.

Selain itu, kewangan Islam menawarkan dimensi penting dalam memperkuatkan daya tahan SEZ. Prinsip perkongsian risiko dan penjadualan aset menjadikan sistem ini lebih stabil dalam menghadapi ketidaktentuan global.

Dengan kekuatan pasaran sukuk di Malaysia, negara mempunyai kelebihan untuk membangunkan model pembiayaan yang lebih mampan dan berdaya tahan serta adil, sekali gus meningkatkan daya saing SEZ di peringkat antarabangsa.

Sehubungan itu, reformasi undang-undang dan tadbir urus perlu diberi keutamaan. Ini termasuk memperkuatkan penyalarsan antara kerajaan Persekutuan, negeri dan PBT; mempermudah proses kelulusan; meningkatkan ketelusan serta memastikan penguatkuasaan yang konsisten.

Pada masa sama, pembangunan SEZ perlu memastikan manfaatnya diagihkan secara adil kepada pelabur, pekerja, pengguna dan komuniti setempat.

Pendekatan ini harus dilihat sebagai usaha memperkuatkan asas pembangunan negara, bukan sebagai kritikan semata-mata. Dalam dunia yang semakin kompleks, keupayaan menambah baik institusi dan undang-undang merupakan kelebihan strategik yang penting.

Kesimpulannya, konflik di Asia Tengah merupakan ujian sebenar kepada keutuhan sistem SEZ Malaysia. Walaupun peluang pelaburan wujud, namun kejayaannya bergantung kepada keupayaan negara menyediakan persekitaran dan infrastruktur yang stabil, telus dan cekap.

Dalam era ketidaktentuan global, pelabur bukan sekadar mencari insentif, tetapi menilai keyakinan terhadap sistem. Jika Malaysia mampu membina keyakinan tersebut, maka SEZ berpotensi menjadi pemangkin pertumbuhan yang mampan, inklusif dan berdaya tahan.

PROFESOR Dr. Nuarrual Hilal Md. Dahlan ialah Puanjaraiah Pusat Pengajian Undang-Undang, Universiti Utara Malaysia (UUM), Ahli Bersekutu (ACIS), Institut Setiausaha dan Pentadbir Bertauliah Malaysia (MAICSA) dan Timbalan Presiden, Kongres Persatuan Akademik Malaysia (MAAC).