

## Serbuan Singapura ke Indonesia

Belakangan saya baru menyadari bahwa ternyata saya belakangan ini mempunyai kebetulan yang unik dimana sering sekali perjalanan ke luar negeri saya berakhir di Singapura sebelum sampai di tanah air. Tiga kali terakhir misalnya: ke Las Vegas-Los Angeles-Vancouver 10 hari mampir Singapura 3 hari, ke Beijing 8 hari mampir Singapura 4 hari, dan yang terakhir adalah ke Kuala Lumpur 5 hari lalu mampir 4 hari di Singapura. Itu tentu saja diluar yang khusus ke Singapura!

Pertama-tama menjadikan Singapura sebagai titik awal untuk melanjutkan perjalanan ke mana saja memudahkan saya mengatur jadwal. Yang kedua dan tak kalah penting adalah upaya saya menjaga hubungan baik dengan memenuhi undangan yang bertubi-tubi dari teman-teman pelaku properti di Singapura atau berupa balasan atas kunjungan mereka ke Indonesia.

Akhir September lalu, sekembalinya saya dari menghadiri Seminar Anthony Robbins di Kuala Lumpur, saya mampir ke Singapura dan bertemu setidaknya 8 broker properti dan mengunjungi 7 proyek properti baik yang sudah jadi maupun sedang dalam tahap pembangunan. Ditengah kunjungan lokasi ataupun di meja makan dari restoran yang satu ke yang lain, mereka mengeluh masalah yang sama yaitu payahnya pasar properti di Singapura. Memang Singapura tahun-tahun belakangan ini mengalami masa apes yang berkesinambungan. Dalam skala international misalnya: Tragedi WTC, Perang Irak-Amerika; dalam skala regional dan lokal misalnya: wabah SARS, dan pemotongan Dana Pensiun.

Tetapi yang paling unik adalah kenyataan bahwa para broker atau para developer yang saya temui mempunyai kesimpulan yang sama: Indonesia adalah pasar yang masih sangat potensial. Mereka bahkan seakan kompak berusaha meyakinkan saya bahwa keyakinan mereka benar, misalnya dengan membeberkan beberapa list dari database mereka tentang orang-orang Indonesia yang menguasai mayoritas sejumlah menara apartemen di Singapura. Dan memang banyak diantaranya adalah nama-nama orang Indonesia yang saya kenal sebagai 'pemborong' properti, ataupun nama-nama besar pebisnis, pejabat, maupun selebriti Indonesia. Bahkan untuk lebih meyakinkan saya, ada yang mengajak saya ke salah satu apartemen yang konon mayoritas penghuninya berbahasa Indonesia.

Oleh karena itu tidak heran kalau mereka berbondong-bondong ke Indonesia dengan segala cara untuk menanggung pasar yang 'dirasa' sangat potensial itu. Beberapa cara mereka pakai misalnya: memasang iklan di media-media ternama dengan mencantumkan telpon mereka di Singapura, memasarkan langsung dengan direct mailing, membuka pameran di hotel-hotel berbintang di beberapa kota besar, memakai jasa broker Singapura yang memiliki spesialisasi memasarkan di Indonesia, bekerjasama dengan broker properti lokal baik yang independent maupun memiliki jaringan, atau bahkan yang mulai menggejala belakangan adalah para pengembang Singapura membuka kantor perwakilan di Indonesia, khususnya di Jakarta.

Saya jadi bertanya-tanya siapa saja yang berusaha diraih dan alasan apa yang mungkin membuat mereka berminat membeli properti di Singapura. Dari diskusi dengan sejumlah pelaku properti Singapura saya mendapat kesimpulan antara lain:

1. Diharapkan orang Indonesia melihat situasi sekarang sebagai kesempatan baik. Harga properti di Singapura terkoreksi yang bahkan bisa mencapai 30% dari saat harga puncak mengakibatkan harga tersebut makin terjangkau dan memiliki manfaat untuk investasi.

2. Bermunculan orang-orang kaya angkatan baru yang belum memiliki properti di Singapura, dan melihat kepemilikan properti di Singapura selain sebagai sarana investasi juga sebagai status symbol
3. Adanya kebutuhan nyata akan properti di Singapura baik sebagai tempat tinggal karena berbisnis di Singapura ataupun karena akan mengirimkan anaknya untuk melanjutkan pendidikan ke sana.
4. Orang-orang yang ikut-ikutan membeli properti di Singapura karena teman-temannya sudah membeli dan juga karena terpengaruh promosi yang gencar.
5. Mereka-mereka yang tergerak membeli sekarang karena memiliki prediksi negatif tentang situasi keamanan di Indonesia menjelang pemilu dan perebutan tampuk pimpinan nasional tahun depan.
6. Mereka yang berpikir untuk membeli dengan tujuan disewakan kepada orang asing yang kepala rumah tangganya bekerja di Indonesia, tetapi menempatkan keluarganya di Singapura karena alasan situasi keamanan di Indonesia yang tidak pasti seperti maraknya demo, peristiwa bom ataupun ancaman bom, teror terhadap orang asing, ataupun meningkatnya jumlah dan jenis kejahatan.

Bagaimanapun serbuan properti asing akan membawa dampak bagi pemain properti lokal. Paling ringan kalau melakukan investasi properti di luar negeri adalah bersifat komplementer terhadap investasi properti di Indonesia. Artinya mereka tetap melakukan investasi di Indonesia meskipun berinvestasi juga di negara lain. Yang paling berat bila investasi properti di negara lain tersebut sebagai substitusi dari melakukan investasi properti di Indonesia yang berarti mereka hanya memiliki properti yang mereka gunakan seperlunya saja, selebihnya mereka menanamkan investasi mereka di luar negeri.

Ternyata bukan hanya Singapura yang nyata-nyata menyerbu Indonesia. Australia, China, dan Malaysia adalah beberapa negara yang antara lain juga menyerbu Indonesia baik dengan cara nyata-nyata ataupun gerilya. Menjadi pertanyaan adalah bagaimana para pelaku properti Indonesia menyikapi dan menghadapi serbuan itu dan apakah para pelaku properti Indonesia perlu berpikir dan bersiap diri untuk menyerbu negara lain di era yang makin mengglobal ini.

Handoko Wignjowargo  
Consultant-Coach-Communicator on People and Business Development  
Managing Partner MAESTRO Consulting-Coaching-Communicating  
Properti Indonesia, Nopember 2003