

**INTEGRASI KEBIJAKAN DAN KELEMBAGAAN DALAM TATA KELOLA  
SEKTOR PROPERTI: KUNCI KEMAJUAN BISNIS PROPERTI DI  
SINGAPURA**

**Daniel Rinaldo Kimbal**

DEPARTEMEN HUBUNGAN INTERNASIONAL  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
UNIVERSITAS AIRLANGGA

**ABSTRAC**

This study will discuss state capitalism with on to the property market in Singapore. This study will examine how the policy of each Prime Minister from year to year can affect the Singapore property market. Singapore was established by the government. Not only that, this study will examine how property in Singapore can increase in its country, then change the demographic dynamics which are quite expensive which also improves the country's democracy. Regarding the demographic dynamics, Singapore enacts its immigration policy in order to help its country's finances through the property market

Keywords: State Capitalism, Singapore, Property, Institution, Demography, Immigration Policy

**ABSTRAK**

Penelitian ini akan membahas mengenai pengaruh *state capitalism* terhadap pasar properti di Singapura. Penelitian ini akan mengkaji bagaimana kebijakan setiap Perdana Menterinya dari tahun-ke tahun dapat mempengaruhi pasar properti Singapura. Adanya pembentukan lembaga-lembaga khusus oleh pemerintah difokuskan untuk mengatur pasar properti di Singapura. Tidak hanya itu penelitian ini

akan mengkaji bagaimana properti Singapura dapat meningkat meskipun di negaranya mengalami dinamika demografi yang cukup serius yang juga mempengaruhi perekonomian negaranya. Terkait dengan dinamika demografi, Singapura memberlakukan kebijakan imigrasinya agar dapat membantu perekonomian negaranya melalui pasar properti

**Kata kunci :** State Capitalism, Singapura, Properti, Lembaga, Demografi, Kebijakan Imigrasi

### **Pendahuluan**

Singapura memiliki kecenderungan bisnis property yang unik. Dimana ditengah tingkat permintaan domestic yang turun ternyata tingkat pertumbuhan property di singapura meningkat. Singapura merupakan negara yang memiliki luas 648 km<sup>2</sup> dan merupakan salah satu dari sedikit negara di dunia yang mengaplikasikan sektor propertinya untuk menunjang perekonomian negaranya. Pada tahun 1998, terdapat 0,7 juta dari 3.9 juta penduduknya yang bukan penduduk asli disana, Non-penduduk di Singapura merupakan orang asing yang tiba atau berpindah dan menetap selama lebih dari satu tahun (*Ministry of Information and the Arts*, 1999 dalam Phang, 2001). Hal tersebut sangat berbeda dengan tahun 1970 yang mana hanya terdapat 0,06 juta dari 2,1 juta penduduk yang bukan penduduk asli Singapura. Sejak tahun 1960-an, lembaga dan kebijakan perumahan telah dikembangkan secara sistematis dan komprehensif untuk memajukan pembangunan sosial dan pertumbuhan ekonomi. Pada tahun 1997, GNP Singapura mencapai 32.940 USD yang mana merupakan tertinggi keempat di dunia (*World Bank*, 1998 dalam Phang 2001). Pentingnya lembaga dan kebijakan perumahan dalam berkontribusi terhadap pertumbuhan ekonomi makro dan atau memoderasi siklus *real estate* dan ekonomi belum menarik banyak perhatian kebijakan di bagian lain Asia hingga saat ini.

Perumahan merupakan aset yang sangat penting di Singapura, hal ini dikarenakan paling tidak terdapat 90% rumah tangga memiliki unit mereka sendiri (Deng & Gyourko, 2017). Bangunan tempat tinggal atau *Residential Buildings* juga merupakan bagian penting dari keseluruhan aktifitas ekonomi. Singapura mengalokasikan dana untuk Bangunan tempat tinggal sekitar 28% dari seluruh pembentukan modal tetap bruto di negara ini pada tahun 2015 dan berjumlah lebih dari 7% PDB negara ini. Pemerintah di seluruh dunia memiliki minat yang kuat di pasar perumahan mereka untuk alasan sosial juga. Perumahan merupakan tempat di mana orang secara spasial mengatur kehidupan pribadi dan sosial mereka. Isu mengenai pendistribusian sering terjadi dalam arti bahwa kondisi keterjangkauan dapat menjadi perhatian utama bagi pembuat kebijakan. Faktor-faktor tersebut menyebabkan pemerintah Singapura melakukan intervensi di pasar propertinya (Deng & Gyourko, 2017).

Di kawasan Asia, pada tahun 2017 Singapura menduduki peringkat pertama pada industri propertinya (Propertyassbook.com, 2017). Dapat kita ketahui bahwasanya populasi di suatu negara akan mempengaruhi tingkat perekonomian negara itu. Dengan kemajuan sektor propertinya, terdapat sisi lain yakni tingkat populasi Singapura mengalami perlambatan dari tahun ke tahun. Tidak hanya populasi yang semakin menurun, Singapura dianggap sebagai negara yang memiliki tingkat penduduk dengan fertilitas rendah dan juga tingkat penuaan yang tinggi. Populasi penuaan Singapura tidak hanya tercepat di Asia namun juga di seluruh dunia (*National Population and Talent Division, 2013*).

Lebih dari satu dekade yang lalu, penduduk Singapura yang berusia 65 tahun ke atas berjumlah sekitar 235.000 (7,3% dari populasi saat itu) dan diperkirakan bahwa mereka akan mencapai sekitar 796.000 (19% dari populasi) pada tahun 2030 (IMC, 1999). Angka-angka terbaru ini menunjukkan bahwa penduduk Singapura mengalami penuaan lebih cepat daripada sebelumnya diproyeksikan lebih dari satu dekade yang lalu. Ditambah dengan populasi yang menua adalah tingkat kelahiran yang menurun yang disebabkan oleh *Total Fertility Rate* (TFR) yang telah berada di bawah tingkat pengganti 2,1 selama lebih dari tiga dekade (*National Population and Talent Division, 2013*).

Diproyeksikan bahwa mulai tahun 2020, akan ada penurunan jumlah penduduk usia kerja Singapura karena ketidakmampuan penduduk usia muda untuk mengikuti penggantian warga pensiun yang lebih tua (*National Population and Talent Division, 2013*). Populasi yang menua dan menurunnya angka kelahiran menunjukkan bawasanya Singapura akan menghadapi masalah serius tenaga kerja yang tidak memadai. Ketidakmampuan Singapura untuk memenuhi tuntutan tenaga kerjanya tidak diragukan akan berdampak negatif pada pertumbuhan ekonominya. Hal tersebut dikarenakan negara yang memiliki proporsi populasi non-kerja yang lebih tinggi yaitu lansia dibandingkan dengan penduduk usia kerja akan mengalami masalah dalam memenuhi penggerak pertumbuhan ekonomi utama seperti produktivitas, penawaran tenaga kerja, tabungan, dan konsumsi (Bloom, et al, 2011).

Werner dalam Estaura (2013) menyatakan bahwsanya pertumbuhan penduduk yang lebih lambat akan mempengaruhi permintaan perumahan yang lebih lambat. Populasi manula yang semakin menua telah mengakibatkan meningkatnya permintaan

akan fasilitas kesehatan dan perluasan subsidi akan memberikan tekanan besar terhadap pemerintah. Pengeluaran pemerintah untuk perawatan kesehatan diperkirakan akan jauh meningkat di masa depan karena lebih banyak uang yang diperlukan untuk mendukung pembangunan serta perluasan fasilitas kesehatan (Ukessays, 2016). Tidak hanya hal tersebut, semakin luasnya fasilitas kesehatan maka terdapat pula kebutuhan untuk mempekerjakan profesional kesehatan hal ini juga akan membutuhkan sumber daya dana yang lebih banyak. Adanya permasalahan tersebut akan mengakibatkan alokasi dana untuk anggaran kesehatan akan meningkat sekitar dua kali lipat pada tahun 2030 (Ukessays, 2016).

### **Kebijakan Properti Era Lee Kuan Yew, Goh Chok Tong, dan Lee Hsien Loong 1959-sekarang**

Pemerintahan pada masa jabatan Lee Kuan Yew merupakan masa dimana harus mendapatkan 'kredit' karena adanya pembentukan lembaga yang membantu perekonomian Singapura pada 1960-an. Disisi lain, Adanya gejolak politik serta terjadinya merger dengan Malaysia membentuk kemandirian yang tidak kondusif akan investasi jangka panjang. Pada sektor perumahan, pemerintah Singapura dihadapkan dengan banyaknya kekurangan akan perumahan dan tidak memiliki cukup sumber daya serta kapasitas sektor swasta untuk menyediakan solusi yang memadai. Hal tersebut disebabkan karena semakin bertambahnya penduduk dan juga imigran di Singapura. Pada mulanya, Singapura memiliki dewan hukum yang bernama *Singapore Improvement Trust* (SIT). SIT sendiri berdiri pada tahun 1927 dan merupakan dewan hukum yang dibentuk pada masa colonial yang berfokus pada perencanaan kota serta melakukan pembangunan jalan dan perbaikan kota secara umum (Phang, 1992). Pada tahun 1932, dengan semakin melonjaknya pertumbuhan penduduk mendesak pemerintah agak memperluas tanggung jawab SIT untuk segera menyediakan rumah dan flat bagi kelompok imigran serta penduduk yang

berpenghasilan rendah. Melewati tahun 1941 SIT menyelesaikan pembangunan rumah dan juga flat hanya sebanyak 2000 tempat tinggal (Phang, 1992). Dalam periode paska perang yakni 1947 dan 1959 SIT membangun setidaknya 21.000 unit rumah yang mana membangun 8,8% untuk populasi di tahun 1959. Namun, masih banyak yang tinggal di daerah bekas perang seperti toko-toko, pemukiman kumuh dan juga rumah-rumah kecil tanpa adanya air dan sanitasi modern (Phang, 1992). Dari adanya kepadatan yang sangat massif tersebut pemerintah yang baru terpilih mengambil tugas untuk menyediakan unit rumah dalam skala besar. Pada tahun 1960-an terbentuklah kebijakan dan juga lembaga *real estate* di Singapura. Terdapat 3 komponen penting di dalamnya yakni pembentukan *Housing and Development Board* (HDB) pada tahun 1960, pengesahan *Land Acquisition Act (LAA)* pada tahun 1966, dan yang terakhir yakni perluasan peran dan tugas dari *Central Provident Fund (CPF)* untuk menjadi lembaga keuangan bagi unit perumahan di tahun 1968 (Phang, 1992).

Diambil dari website resmi yakni [www.hdb.gov.sg](http://www.hdb.gov.sg), *Housing and Development Board* (HDB) memulai operasinya pada 1 Februari 1960. HDB dibentuk untuk menggantikan SIT dan ditetapkan skema ‘rumah yang layak dan dilengkapi fasilitas modern untuk semua yang membutuhkannya’. HDB sendiri telah menetapkan target untuk melakukan pembangunan unit rumah sebanyak 110.000 unit yang akan dibangun di rentang tahun 1960 dan 1970. Dibawah skema ‘kepemilikan rumah untuk rakyat dan juga berdasar pada basis sewa 99 tahun keberlangungan HDB juga memberikan penawaran unit-unit perumahan untuk dijual dibawah harga pasaran dan juga terjangkau bagi rumah tangga yang tidak memiliki pendapatan lebih dari 800 dollar Singapura perbulan. Tidak hanya itu HDB juga memberikan penawaran pinjaman kepada pemilink yang dapat dibayar kurang dari hipotek bulanan

pembayaran dari yang seharusnya mereka lakukan dalam kegiatan menyewa ([www.hdb.gov.sg](http://www.hdb.gov.sg), t.t).

Ketika Goh Chok Tong menggantikan Lee Kuan Yew sebagai Perdana Menteri pada tahun 1990, masalah kekurangan perumahan di Singapura telah terpecahkan. Tingkat kepemilikan rumah meningkat terus selama bertahun-tahun dan mencapai 88% di tahun 1990 (Phang & Kim, 2013). Sebanyak 88% persen populasi penduduk di Negara ini telah ditampung oleh HDB dan adanya demokrasi kepemilikan properti menjadi sebuah kenyataan. Pada tahun 1990-an, HDB mengalihkan fokusnya untuk menyediakan flat yang lebih berkualitas, lebih besar, dan lebih baik untuk rumah tangga dengan pendapatan menengah-atas yang sudah ada, pembangunan kembali bangunan lama (*old estates*), dan *retrofitting* atau penguatan flat yang sudah ada. Bila ada rumah tangga yang ingin meningkatkan ke flat yang lebih besar dalam sektor HDB maka akan difasilitasi oleh pengembangan pasar sekunder yang aktif dan system yang memungkinkan rumah tangga tersebut memenuhi syarat untuk mengajukan permohonan kepemilikan flat yang lebih besar bersubsidi setelah periode kerja minimum.

Perencanaan lahan di awal tahun 1990-an merubah fokusnya ke arah yang lebih visioner dan hal tersebut menyediakan ruang pasar yang lebih besar bagi pengembang sektor swasta untuk memenuhi aspirasi pertumbuhan segmen penduduk untuk unit perumahan yang lebih eksklusif. Hal tersebut merupakan periode ketika program penjualan lahan pemerintah kepada pengembang swasta dapat menghasilkan peningkatan yang nyata dalam penyediaan unit rumah pribadi. Adanya pendapatan dari penjualan sewa lahan Negara merupakan bagian yang signifikan dari anggaran pendapatan pemerintah khususnya selama tahun '*booming*' dari siklus properti. Kebijakan perumahan pada masa jabatan Goh Chok Tong sebagai Perdana Menteri

ditandai dengan adanya deregulasi pasar yakni kebijakan *asset enhancement & upgrading* (Phang & Kim, 2013). Pemerintahan Perdana Menteri Goh memandang bahwasanya sektor perumahan Singapura sebagai aset dan sumber keamanan potensial untuk usia tua (CLC, 2013). Kebijakan tersebut memberikan kontribusi terhadap eskalasi cepat harga perumahan pada paruh awal tahun 1990-an.

Lee Hsien Loong menjadi Perdana Menteri ketiga Singapura pada Agustus 2004, setelah menjabat sebagai Anggota Parlemen sejak 1984 dan anggota kabinet sejak 1987. Pasar perumahan pada awal masa jabatannya tampak stabil di palung properti siklus (lihat Gambar 3). HDB telah direstrukturisasi dan dirampingkan serta Perekonomian pulih dari guncangan krisis Severe Acute Respiratory Syndrome (SARS) tahun 2003 (lihat Gambar 4). Krisis ekonomi Asia pada tahun 1997 dan jatuhnya harga properti selanjutnya, bagaimanapun, telah mengakibatkan risiko gelembung perumahan, pengangguran, dan ketergantungan pada perumahan sebagai aset untuk membiayai pensiun. Populasi yang menua dengan cepat dan penurunan tingkat kesuburan total selama bertahun-tahun merupakan tantangan demografis yang besar. Perhatian kebijakan pemerintah dimasa ini dialihkan ke rumah tangga lansia yang dapat memonetisasi aset perumahan mereka, menargetkan lebih baik hibah perumahan untuk menguntungkan rumah tangga berpenghasilan rendah dan peraturan pasar perumahan serta kredit perumahan. Pada tahun 2005, pemerintah membuat keputusan untuk melanjutkan pengembangan dua resor terpadu berbasis kasino - sampai saat itu, kasino tidak diizinkan di Singapura. Keputusan ini bisa dikatakan menandai fase lain dalam pembangunan ekonomi Singapura sebagai kota global (Phang & Kim, 2013). Di bidang kependudukan, kebijakan imigrasi dan pekerja asing menyebabkan pertumbuhan pesat jumlah orang asing di



Singapura. Namun, krisis keuangan global pada 2008-2009 dengan ketidakpastian yang ditimbulkannya membuat pemerintah menunda peningkatan pasokan perumahan yang kemudian menyebabkan adanya kekurangan perumahan pada tahun 2010 yang merupakan tahun ketika dua resor terpadu dibuka dan ekonomi melambung tajam (dengan pertumbuhan PDB riil 14,8%).

Pada masa pemerintahan Perdana Menteri Lee Hsien Long terdapat kebijakan yang berfokus pada rumah tangga lansia yang bertujuan untuk memonetisasi asset perumahan. Pada rumah tangga yang belum mencapai usia lansia telah sangat banyak berkontribusi untuk menginvestasikan sebagian besar kekayaan di sektor perumahan. McCharty *et al* (2002) menunjukkan melalui sebuah simulasi bahwasanya rata-rata di Singapura cenderung menjadi "*asset-rich and cash-poor*" dengan 75% dari kekayaan pensiunnya pada saat pensiun, dibawah kondisi bahwa nilai-nilai perumahan terus meningkat secara riil. Bila dibandingkan dengan Amerika, rumah tangga lansia hanya akan memiliki 20% dari kekayaan pensiun mereka yang dialokasikan ke aset unit rumah. Hal tersebut menimbulkan masalah yang problematic atas konsentrasi lebih dari aset rumah tangga di perumahan yang menghasilkan resiko yang kurang didiversifikasi pada portofolio saat pensiun (Phang, 2013).

### **Pengaruh Tingkat Demografi terhadap Pasar Properti Singapura**

Populasi, struktur dan perubahan memiliki implikasi yang sangat penting untuk kegiatan produksi, investasi dan konsumsi sama seperti halnya pengembangan masyarakat, jaringan sosial, dan ikatan kekeluargaan. Pemahaman yang baik tentang kekuatan demografi dan juga tren yang muncul berguna untuk pembuatan kebijakan dan juga bisnis. Populasi di Singapura dari tahun ke tahun terutama diatas tahun 2010 hingga sekarang mengalami penurunan. Tidak hanya mengalami Total Fertility Rate

yang menurun, Singapura juga merupakan negara yang mengalami ageing population yang meningkat. Adanya permasalahan tersebut memberikan implikasi bahwasanya orientasi belanja masyarakat Singapura tidak lagi untuk kepemilikan properti namun lebih ke pemenuhan fasilitas kesehatan. Tidak hanya populasi yang semakin menurun, Singapura dianggap sebagai negara yang memiliki tingkat penduduk dengan fertilitas rendah dan juga tingkat penuaan yang tinggi (lihat grafik 2). Populasi penuaan Singapura tidak hanya tercepat di Asia namun juga di seluruh dunia (*National Population and Talent Division*, 2013). Lebih dari satu dekade yang lalu, penduduk Singapura yang berusia 65 tahun ke atas berjumlah sekitar 235.000 (7,3% dari populasi saat itu) dan diperkirakan bahwa mereka akan mencapai sekitar 796.000 (19% dari populasi) pada tahun 2030 (IMC, 1999). Angka-angka terbaru ini menunjukkan bahwa penduduk Singapura mengalami penuaan lebih cepat daripada sebelumnya diproyeksikan lebih dari satu dekade yang lalu. Ditambah dengan populasi yang menua adalah tingkat kelahiran yang menurun yang disebabkan oleh *Total Fertility Rate* (TFR) yang telah berada di bawah tingkat pengganti 2,1 selama lebih dari tiga dekade (*National Population and Talent Division*, 2013). Diproyeksikan bahwa mulai tahun 2020, akan ada penurunan jumlah penduduk usia kerja Singapura karena ketidakmampuan penduduk usia muda untuk mengikuti penggantian warga pensiun yang lebih tua (*National Population and Talent Division*, 2013). Populasi yang menua dan menurunnya angka kelahiran menunjukkan bahwasanya Singapura akan menghadapi masalah serius tenaga kerja yang tidak memadai. Ketidakmampuan Singapura untuk memenuhi tuntutan tenaga kerjanya tidak diragukan akan berdampak negatif pada pertumbuhan ekonominya. Hal tersebut dikarenakan negara yang memiliki proporsi populasi non-kerja yang lebih tinggi yaitu lansia dibandingkan dengan penduduk usia kerja akan mengalami masalah dalam

memenuhi penggerak pertumbuhan ekonomi utama seperti produktivitas, penawaran tenaga kerja, tabungan, dan konsumsi (Bloom, et al, 2011). Singapura telah mengalami penurunan TFR yang berkepanjangan dan angka harapan hidup yang tinggi selama lebih dari tiga decade. Tingkat kesuburan Singapura pada tahun 1957 mencapai enam anak per wanita namun turun secara drastic menjadi 2 anak per wanita di tahun 1975 (Asher & Nandy, 2014). Terdapat faktor-faktor yang dikaitkan dengan penurunan TFR yakni usia tua saat menikah dan juga pada saat melahirkan anak. Angka harapan hidup pada saat lahir juga meningkat yang pada mulanya 68 tahun pada tahun 1970 menjadi 80,4 pada tahun 2007 (ROS, DOS, 2008). Hal ini diperkirakan meningkat menjadi sekitar 85 tahun pada tahun 2050 (PBB, 2006). Angka kesuburan yang semakin menurun dan angka harapan hidup yang semakin meningkat baik saat lahir maupun di usia lanjut telah memberikan dampak perubahan besar dalam komposisi structural usia penduduk. Hal tersebut menyebabkan penuaan penduduk, kekurangan tenaga kerja, dan meningkatkan rasio ketergantungan lansia. Hal tersebut juga memiliki implikasi yang penting untuk kebutuhan sumber daya untuk pensiun dan juga perawatan kesehatan (Asher & Nandy, 2014).

Penuaan di Singapura sangat cepat dan terlihat jelas pada tahun 2010 (lihat tabel 1). Dengan demikian, populasi yang berusia diatas 65 tahun seperti yang diproyeksikan PBB akan meningkat menjadi 0,46 juta pada tahun 2010 menjadi 1,41 juta pada tahun 2030, peningkatan tersebut mencapai 207% dalam dua decade (lihat tabel 1). Angka harapan hidup pada usia 65 tahun saat ini pada 17,2 tahun untuk pria dan 20,6 tahun untuk wanita juga diperkirakan akan meningkat sehingga akan menimbulkan tantangan yang lebih besar dalam mengolah atau mengatur tingkat masyarakat yang menua (ROS, DOS, 2008). Penduduk pada usia kerja untuk rasio lansia akan menurun menjadi 7,7 pada tahun 2010 menjadi 2,2 pada tahun 2030 dan selanjutnya menjadi

1,8 pada tahun 2050. Usia rata-rata penduduk residen pada tahun 2007 yakni 36,4 tahun dan diperkirakan akan meningkat menjadi 53,7 pada tahun 2050 (ROS, DOS 2008 dalam PBB, 2006).

Adanya dinamika mengenai perubahan demografi di Singapura membuat perubahan akan orientasi belanja penduduknya. Faktor-faktor lain untuk pertumbuhan pasar properti adalah pertumbuhan. Termasuk di dalamnya pertumbuhan pendapatan rumah tangga, pertumbuhan penduduk, dan tren demografi yang akan mempengaruhi arah pasar properti Singapura. Singapura merupakan negara dengan pertumbuhan penduduk lansia tercepat di dunia. Sekitar 600.000 penduduk akan berada di atas usia 65 tahun pada tahun 2020 dan jumlah lansia tersebut akan menjadi 900.000 pada tahun 2030. Demografis dengan populasi yang menua telah melebihi pertumbuhan populasi yang mana hal ini akan mempengaruhi permintaan akan perumahan. Adanya situasi yang tidak menguntungkan ini ketidakseimbangan *supply* dan *demand* yang dialami sekarang dapat memperburuk pasar properti Singapura (Tuan, 2016). Populasi yang menua akan merubah struktur ekonomi terutama untuk manfaat dari sektor kesehatan. Sektor bisnis lain yang akan meningkat seperti manajemen aset, farmasi, bio-teknologi, teknologi medis, dan layanan social (Walter, 2006). Produk dan layanan kesehatan akan diminati oleh populasi yang menua. Sektor bisnis produk yang biasanya di beli oleh keluarga muda seperti rumah keluarga tunggal akan memiliki potensi pertumbuhan yang tidak signifikan. Hal ini juga akan mempengaruhi supplier produk dan layanan yang diberikan kepada retail dan juga *real estate* yang mana akan sangat tidak diuntungkan oleh adanya penurunan populasi (Walter, 2006).

Pengeluaran publik bagi populasi menua akan meningkat karena ukuran penduduk kita yang berusia 65 tahun ke atas meningkat. Seperti sekarang, jumlah warga berusia 65 tahun ke atas akan berlipat ganda dari 500.000 pada tahun 2016

menjadi 900.000 pada tahun 2030. Pada saat yang sama, jumlah penduduk usia kerja yang membentuk basis pajak telah mencapai puncaknya dan diproyeksikan menurun. Hal ini dapat menimbulkan beban pada anggaran nasional kita karena lebih banyak dana publik diarahkan untuk mendukung kebutuhan warga Singapura yang lebih tua, seperti, layanan kesehatan dan layanan sosial lainnya. Saat ini kontrak sosial yang memungkinkan untuk mendapatkan kepemilikan rumah bagi sebagian besar warga Singapura sedang tertekan. Dalam beberapa tahun terakhir, harga properti termasuk perumahan di Singapura naik lebih cepat dari rata-rata pendapatan. Alasan untuk fenomena ini sangatlah kompleks, tetapi sebagian besar tertuju pada faktor pertumbuhan ekonomi yang lebih cepat dan kebijakan moneter yang lebih luas (Low, 2013). Di sisi *demand*, hal tersebut melibatkan tindakan yang lebih hati-hati atau anti-spekulatif yang ditujukan untuk mendinginkan pasar properti. Di sisi *supply*, pemerintah akan merilis lebih banyak lahan perumahan dan meningkatkan pembangunan flat perumahan umum. Meskipun intervensi kebijakan ini dapat memberikan manfaat, perlu adanya dilakukan pengkajian ulang yang mendasar mengenai kebijakan perumahan publik di Singapura (Low, 2013). Hal tersebut dikarenakan adanya perubahan signifikan terhadap banyak asumsi social-ekonomi dan demografis yang memandu perumusan kebijakan perumahan publik. Sebagai contoh, pada tahun 1990-an penduduk Singapura masih muda dan tumbuh pesat serta lebih moderat (Low, 2013).

## **IMPLIKASI KEBIJAKAN IMIGRASI SINGAPURA TERHADAP PASAR PROPERTI**

Lee Kuan Yew merupakan bapak pendiri Singapura modern, melakukan 'keajaiban' merubah Singapura yang mulanya menjadi salah satu negara termiskin di tahun 1960 menjadi negara paling maju saat ini. Pemimpin visioner ini membuat

kebijakan migrasi berbasis kelas untuk mendatangkan imigran dari tingkat keterampilan yang berbeda sejak tahun 1960-an. Berkat Lee Kuan Yew, salah satu pemimpin transformasional besar di era tersebut, dan visinya bahwa Singapura menyambut baik imigran hari ini sama seperti 50 tahun yang lalu. Brenda Yeoh (2007) menyatakan bahwasanya sejarah dan kekayaan Singapura sudah terjalin sangat dekat dengan imigran dan juga migrasi. Kebijakan imigrasi yang ada di Singapura juga sangat memberikan dampak pada pasar properti yang ada di negara ini.

Secara luas Rahman M.M (2017) mengidentifikasi adanya dua gelombang imigrasi ke Singapura yakni imigrasi pra-kemerdekaan yang bertujuan utama untuk pemukiman permanen dan imigrasi pasca kemerdekaan yang sebagian besar berujuan untuk pekerjaan sementara. Secara general, warga Singapura dan penduduk tetap atau *permanent residents* disebut dengan *resident*. Sedangkan untuk individu atau kelompok yang memegang berbagai izin kerja, atau kategori lain yang memiliki *pass* jangka panjang dan jangka pendek disebut *non-resident*. Terdapat penjelasan mengenai pertumbuhan *resident* dan *non-resident* (lihat tabel 1) dan penjelasan secara terperinci populasi non penduduk di Singapura (lihat gambar 1) . Meskipun dengan adanya berbagai macam langkah kebijakan, pangsa penduduk *non-resident* meningkat setiap tahun. Hal ini disebabkan karena Singapura telah menghadapi dua tren yang meresahkan sejak tahun 1990-an yakni rendahnya *Total Fertility Rate* (TFR) dan tingginya *ageing population* di negara ini. Dari adanya hal tersebut mengakibatkan kebijakan imigrasi menjadi strategi utama untuk mengatasi tantangan demografi dan memastikan kemakmuran ekonomi Singapura tetap berkelanjutan (Rahman, 2017).

Terdapat penjelasan mengenai kebijakan imigrasi di Singapura yang harus dipahami yakni pemerintah Singapura berusaha keras untuk meningkatkan kesadaran publik tentang pentingnya imigrasi bagi ekonomi dan masyarakat Singapura (Rahman,

2017). Doomernik et al (2005) menyatakan bahwasanya mengelola imigrasi secara metamorphosis seperti berjalan seimbang diatas tali karena pemerintah harus berusaha menjaga aspirasi populasi domestic dan kebutuhan ekonmi dalam keseimbangan. Pada pidatonya di acara *National Day Rally 2006*, Perdana Menteri Lee Hsien Loong menyatakan bahwasanya Singapura membutuhkan tenaga asing untuk pertumbuhan ekonomi dan juga kemakmuran. Alasan lain dari memperkerjakan tenaga asing harus dilihat dari sudut pandang ekonomi yakni kesenjangan antara pekerja lokal yang terbatas dan Industri prekrutan untuk pekerja dengan keterampilan rendah telah berkembang di seluruh negara penerima imigran di Asia. Sebagian besar perekrutan tenaga kerja dilakukan melalui bantuan dua actor kunci yakni *agencies* dan *migrant network*. Singapura memiliki sekitar 1100 agen prekrutan yang melayani permintaan buruh imigran laki-laki dan perempuan (Rahman, 2017). Agen perekrutan di negara pengirim dan penerima bekerja sama satu sama lain serta berkontribusi pada penempatan tenaga kerja lintas negara. Sementara itu, untuk perekrutan pekerja terampil dan professional dilakukan melalui saluran lain selain agen prekrutan yang sudah terdaftar untuk pekerja asing berketerampilan rendah. Pekerja terampil atau *fullskilled* dipandang lebih sebagai inisiatif tingkat individu untuk memasuki pasar kerja internasional.

Fitur selanjutnya dalam pembuatan kebijakan imigrasi Singapura adalah tindakan membatasi imigran yang tidak teratur. Istilah seperti 'ilegal', 'tidak berdokumen', 'tidak sah', dan 'tidak teratur' telah digunakan untuk menggambarkan pekerja tanpa visa yang valid, ijin kerja, dan atau dokumen lain yang diperlukan (Battistella & Asis 2003). 'Irregular' adalah istilah saat ini yang digunakan oleh pendukung hak-hak pekerja. Istilah 'ilegal' umumnya digunakan secara ketat dalam pengertian hukum, mengklasifikasikan pekerja sebagai kriminal. Meskipun imigrasi

tidak teratur adalah masalah yang tersebar luas di negara-negara lain di kawasan Asia, imigrasi tidak teratur di Singapura sangat minimal. Namun, keberhasilan relatif ini harus dipahami mengingat langkah-langkah kebijakan yang dilakukan untuk mengatasi masalah imigrasi tidak teratur. Beberapa langkah kebijakan yang diterapkan termasuk hukuman untuk pekerja tidak teratur, sanksi kepada majikan, obligasi keamanan, dan sidik jari serta identifikasi biometric kartu-kartu. Ketika seseorang atau pekerja menjadi 'tidak beraturan' karena alasan apa pun, mereka diharapkan segera meninggalkan negara.

Ketidaksesuaian dan ketidakpatuhan terhadap peraturan akan diberikan sanksi pertama penalti keuangan, kemudian dipenjara, dan akhirnya deportasi. Untuk mencegah majikan mempekerjakan pekerja dari imigran gelap, negara penerima di wilayah tersebut telah mengadopsi langkah-langkah kebijakan yang disebut *employer section*. Langkah-langkah tersebut seperti penalty keuangan yang berat hingga penahanan. Selain itu, Singapura telah memperkenalkan peraturan jaminan keamanan sebesar 5000 Dollar Singapura dalam bentuk jaminan asuransi untuk semua majikan pekerja asing kecuali mereka yang berasal dari Malaysia (Devasahayam, 2010). Jaminan keamanan tersebut ditandatangani oleh majikan dan pemerintah. Selanjutnya Singapura telah memperkenalkan pengambilan sidik jari atau pengambilan foto digital. Tindakan keamanan terbaru ini semakin membatasi migrasi tidak teratur. Bank sidik jari yang menyimpan foto-foto digital yang dipegang oleh departemen imigrasi sehingga dapat dengan mudah mencegah mantan imigran gelap ketika mereka berusaha memasuki negara untuk kedua kalinya sehingga dapat mendorong tindakan segera terhadap entri tidak teratur mereka. Selain itu, Singapura juga menggunakan kartu ID biometric yang tidak dapat dirusak dan juga tidak dapat dipalsukan. (Rahman, 2017).



## **Kesimpulan**

Singapura merupakan negara ‘kecil’ dari segi geografis namun memiliki system perekonomian dengan perkembangan yang sangat besar. Hal ini dapat dibuktikan melalui posisi negara yang berada pada *top rank Asia* sebagai negara dengan kemajuan sektor propertinya. Hal tersebut dapat dibuktikan melalui adanya kebijakan dan juga penataan kelembagaan yang terintegrasi dalam lembaga-lembaga pemerintah. Integrasi tersebut terlihat dari bagaimana manajemen *ageing population* melalui badan pemerintahan yang mengurus imigrasi dan properti. Sehingga meskipun negara ini mengalami tingkat kelahiran yang rendah dan populasi penuaan yang tinggi, sektor propertinya masih dapat meningkat karena adanya kebijakan dan juga lembaga-lembaga yang dibentuk oleh pemerintah.

## **Daftar Pustaka**

- Anglin, P., Edelstein, R., Gao, Y., & Tsang, D., 2011. How does corporate governance affect the quality of investor information? The curious case of REITs. *Journal of Real Estate Research*, 33(1), 1–24.
- Anglin, P., Edelstein, R., Gao, Y., & Tsang, D., 2013 . What Is the Relationship Between REIT Governance and Earnings Management. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 47, 538–563.
- Binns. Peter, 1986. State capitalism. from the collection, *Marxism and the Modern World*, Education for Socialists No.1, March 1986. Published by the Socialist Workers Party (Britain). This is shortened version of an article first published in *International Socialism* journal.

Bloom, D.E., Canning, D., & Fink, G. (2011). Population aging and economic growth. Working Paper series, Program on the Global Demography of Aging.

Bloom, et al. 2011. IMPLICATIONS OF POPULATION AGING FOR ECONOMIC GROWTH. NATIONAL BUREAU OF ECONOMIC RESEARCH 1050 Massachusetts Avenue Cambridge.

Centre for Liveable Cities and Housing and Development Board, 2013. *Housing: Turning Squatters into Stakeholders*. Cenage Learning, Singapore.

Department of Statistics, Singapore, *Census of Population Reports, Singapore*, various years. Department of Statistics, Singapore, Singstats database.

Doomernik & Calejo., 2016. *National immigration and integration policies in Europe since 1973*. In B. Garcés-Mascareñas, & R. Penninx (Eds.), *Integration processes and policies in Europe: contexts, levels and actors* (pp. 57-76). (IMISCOE research series). Cham: Springer Open.

Economic Review Committee: Sub-Committee on Policies Related to Taxation, the CPF System, Wages and Land., 2002, *Refocusing the CPF System for Enhanced Security in Retirement and Economic Flexibility*.

Gyourko, J. and Keim, D.B., 1992 What does the stock market tell us about real estate returns? *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association* 20(3), 457–85.

Hartzell, J. C., Kallberg, J. G., & Liu, C., 2008. The role of corporate governance in initial public offerings: Evidence from real estate investment trusts. *The Journal of Law and Economics*, 51, 539–562.

- Hartzell, J. C., Sun, L., & Titman, S., 2006. The effect of corporate governance on investment: evidence from real estate investment trusts. *Real Estate Economics*, 34, 343–376.
- Krugman, P., 1994, 'The Myth of Asia's Miracle', *Foreign Affairs*, vol. 73, pp. 62-78.
- Kwak. M.J, 2006. Immigrant entrepreneurship and the opportunity structure of the international education Industry. *Asian and Pacific Migration Journal* 22(4): 547–571.
- Kwok. Andrew, 2006 . Ethos: Opinion of the Real Challenges of an Ageing Population. The Editor, ETHOS Institute of Policy Development Civil Service College. Institute of Policy Development, Civil Service College .
- Lee, D., S.Y. Phang, K.F. Phoon and K. Wee., 2013. 'Evaluating the Effectiveness of Cooling Measures on Property Prices: An Exploration of Alternative Econometric Techniques'. Paper presented at the 2013 Asian Meeting of the Econometric Society, Singapore, 2-4 August 2013.
- Lee, H. S., Mason, A., & Park, D. (2011). Why does population aging matter so much for Asia? Population aging, economic security and economic growth in Asia. ERIA Discussion Paper Series, ERIA-DP-2011-04.
- Lee, K.Y., 2000, *From Third World to First: The Singapore Story 1965-2000*, Singapore Press Holdings.

- McCarthy, D., Mitchell, O.S. and Piggott, J., 2002, 'Asset Rich and Cash Poor: Retirement Provision and Housing Policy in Singapore', *Journal of Pension Economics and Finance*, vol. 1, pp. 197-222.
- Merette. Marcel & Georges. Patrick, 2009. Demographic Changes and the Gains from Globalisation: An Overlapping Generations CGE Analysis.
- Monetary Authority of Singapore., 2001, Quarterly Bulletin, vol. III, Issue 1, March.
- Moss, A., & Prima, A. D., 2014. Asia pacific listed real estate: A contextual performance analysis. Singapore: Asia Pacific Real Estate Association Limited.
- National Population and Talent Division (2013). A sustainable population for a dynamic Singapore. Population white paper. Office of the Prime Minister, Oxford Graphic Printers
- Newell, G., 2012. The investment characteristics and benefits of Asian REITs for retail investors. Singapore: Asia Pacific Real Estate Association Limited.
- Newell., G & Sing. 2006. The significance and performance of Singapore REITs in a mixed-asset portfolio. *Journal of Property Investment and Finance*, 33, 45–65.
- Ooi, G.L., Siddique, S. and Soh, K.C., 1993, *The Management of Ethnic Relations in Public Housing Estates*, Singapore: Times Academic Press.
- Rahman, M. M. , 2017 . Development of Bangladeshi immigrant entrepreneurship in Canada. *Asian and Pacific Migration Journal*, 27(4), 404–430.

Yeung, H. W.-c., 2005. 'From national development to economic diplomacy? Governing Singapore's sovereign wealth funds', *The Pacific Review* 24 (5): 625-52

**Artikel Online:**

Asher. G. Mukhul & Nandy. Amarendeu, 2014. Singapore's policy responses to ageing, inequality and poverty: An assessment. Diakses 5 september 2018 <  
[https://www.researchgate.net/publication/227776399\\_Singapore's\\_policy\\_responses\\_to\\_ageing\\_inequality\\_and\\_poverty\\_An\\_assessment](https://www.researchgate.net/publication/227776399_Singapore's_policy_responses_to_ageing_inequality_and_poverty_An_assessment) >

Bhaskaran. Manu, 2017 . Expectations for Singapore property market may not be moored to reality. Diakses 5 september 2018 <  
<https://www.theedgesingapore.com/expectations-singapore-property-market-may-not-be-moored-reality> >

Breunig,. Matt, 2018. How Capitalist Is Singapore Really?. Diakses 7 september 2018 <  
<https://www.peoplespolicyproject.org/2018/03/09/how-capitalist-is-singapore-really/> >

Business Roundtable, 2017. Economic Effects of Immigration Policies: A 50-State Analysis. Diakses 7 september 2018 <  
<https://s3.amazonaws.com/brt.org/archive/reports/BRT%20Economic%20Effects%20Immigration.pdf>>

Chomsky, 2011. State and Corp. Diakses 8 september 2018 <  
<https://chomsky.info/20050518/> >

Dhaliwal. Kiran, 2016. Harmful effects of the ageing population on the economy. Diakses 5 oktober 2018 <  
<https://www.kent.ac.uk/news/society/11994/harmful-effects-of-the-ageing-population-on-the-economy> >

- Edgeprop.sg., 2014 . *Tug of War - Ample Stock in Primary Market*. diakses pada 5 september 2018 < <https://www.edgeprop.sg/tags/oversupply>>
- Haque. M. Shamsul , 2004. Public Administration and Public Governance in Singapore. Diakses pada 7 Oktober 2018 < <http://profile.nus.edu.sg/fass/polhaque/s-haque-singapore.pdf> >
- Housing and Development Board, Singapore, *Annual Report*, various years.
- Housing and Development Board, Singapore. diakses pada 8 Oktober 2018 < <https://www.hdb.gov.sg/cs/infoweb/homepage> >
- ILO, t.t. ILO Study Mission on Singapore's Tripartism Framework. Diakses pada 5 september 2018 <[http://www.ilo.org/wcmsp5/groups/public/@ed\\_norm/@normes/documents/missionreport/wcms\\_127691.pdf](http://www.ilo.org/wcmsp5/groups/public/@ed_norm/@normes/documents/missionreport/wcms_127691.pdf) >
- Kim. Kyunghwan & Phang. Sock Yong, 2013. Singapore's Housing Policies: 1960-2013. *Frontiers in Development Policy: Innovative Development Case Studies*. 123-153. Research Collection School Of Economics. [PDF] <[http://ink.library.smu.edu.sg/soe\\_research/1544](http://ink.library.smu.edu.sg/soe_research/1544)>
- Kim. Lum Sau, 2011. The Impact of Land Supply and Public Housing Provision on the Private Housing Market Singapore. diakses pada 5 November 2018 < <http://www.ires.nus.edu.sg/workingpapers/IRES2011-005.pdf>>
- Kwang. Ng Yew, t.t. Commentary: Expats, foreign talent and immigration make Singapore economically better off. Diakses 8 November 2018 < <https://www.channelnewsasia.com/news/commentary/commentary-expats-foreign-talent-and-immigration-make-singapore-10766870>>
- Lee, H.L , 2006. (speech) Prime Minister Lee Hsien Loong's National Day Rally 2006 (English). diakses pada 20 November 2018 <

<https://www.pmo.gov.sg/newsroom/prime-minister-lee-hsien-loongs-national-day-rally-2006-english>>

Lim. Clarence , 2015. Immigration in Singapore: Changing Reactions and Rhetoric.

Diakses 25 November 2018 < <https://www.ipscommons.sg/immigration-in-singapore-changing-reactions-and-rhetoric/> >

Low. Donald & Yahya, 2005. Rethinking Singapore's Housing Policies. Global Urban Development Magazine, Vol. 3, Issue 1.

Lutz, et al. 2008. The coming acceleration of global population ageing. Diakses pada 29 November 2018 < <https://www.nature.com/articles/nature06516> >

Nus. Edu. Sg, 2011. The Impact of Land Supply and Public Housing Provision on The Private Housing Market.

OECD. t.t . The Value of People. Diakses 2 Desember 2018 < <https://www.oecd.org/insights/37967294.pdf> >

OECD., 2013). International migration outlook 2013 . Paris: Organisation for Economic Co-operation and Development. diakses pada 3 Desember 2018 < [https://pure.uva.nl/ws/files/2656491/171519\\_National\\_Immigration\\_and\\_Integration\\_Policies\\_in\\_Europe\\_Since\\_1973\\_Springer.pdf](https://pure.uva.nl/ws/files/2656491/171519_National_Immigration_and_Integration_Policies_in_Europe_Since_1973_Springer.pdf) >

*OxfordDictionaries.com*. Oxford University Press. 'immigration'. Diakses 10 Desember 2018 < <https://en.oxforddictionaries.com/definition/immigration>>

Phang, S.Y., 2007. The Singapore Model of Housing and the Welfare State, Research Collection School of Economics (Open Access), Paper 596. diakses pada 5 November 2018 < [http://ink.library.smu.edu.sg/soe\\_research/596](http://ink.library.smu.edu.sg/soe_research/596)>

- Phang, S.Y., 1992 , *Housing Markets and Urban Transportation: Economic Theory, Econometrics and Policy Analysis for Singapore*. McGraw Hill, Singapore. 5 November 2018 < [http://ink.library.smu.edu.sg/soe\\_research/596](http://ink.library.smu.edu.sg/soe_research/596)>
- Phang, S.Y., 1996, 'Economic Development and the Distribution of Land Rents in Singapore: a Georgist implementation', *American Journal of Economics and Sociology*, vol. 55, pp. 489-501. 5 November 2018 < [http://ink.library.smu.edu.sg/soe\\_research/596](http://ink.library.smu.edu.sg/soe_research/596)>
- Phang, S.Y., 2007 . 'The Singapore Model of Housing and the Welfare State'. In Chapter 2 of *Housing and the New Welfare State*, edited by R. Groves, A. Murie and C. Watson, Ashgate, UK, 15-44. 5 November 2018 < [http://ink.library.smu.edu.sg/soe\\_research/596](http://ink.library.smu.edu.sg/soe_research/596)>
- Phang, S.Y., 2013. *Housing Finance Systems: Market Failures and Government Failures*. Palgrave Macmillan, UK. 5 November 2018 < [http://ink.library.smu.edu.sg/soe\\_research/596](http://ink.library.smu.edu.sg/soe_research/596)>
- Population.sg., 2016. *The ageing crisis that isn't*. diakses pada 5 september 2018 < <https://www.population.sg/articles/the-ageing-crisis-that-isnt> >
- Propertypassbook.com, 2017. Property Passbook Insights. Diakses pada 2 Desember 2018 < <https://propertypassbook.com/q4-2017-top-property-investment-cities/>>
- Propertysoul.com. Singapore's latest demographics: what it means for housing. Diakses pada 2 Desember 2018 < <https://www.propertysoul.com/2017/12/14/singapores-demographics-means-for-housing/> >



Pwc.com, t.t. Real Estate 2020 Building the future. Diakses pada 10 November 2018  
< <https://www.pwc.com/sg/en/real-estate/assets/pwc-real-estate-2020-building-the-future.pdf> >

Singstat.gov.sg. Population Trends 2017. Department of Statistic Singapore Ministry of Trade & Industry, Republic of Singapore [PDF].

Statistics Singapore. (2013) Monthly Digest of Statistics Singapore May 2013. .  
diakses pada 15 November 2018  
<[http://www.singstat.gov.sg/publications/publications\\_and\\_papers/reference/monthly\\_digest/mdsmay13.pdf](http://www.singstat.gov.sg/publications/publications_and_papers/reference/monthly_digest/mdsmay13.pdf)>

Tuan. Woong Toon, 2016. Ageing population key to direction of property market.  
diakses pada 9 oktober 2018 <  
<https://www.todayonline.com/voices/ageing-population-key-direction-property-market>>

UKessays, 2016. The Singapore An Aging Population Economics Essay. Diakses 23  
oktober 2018 <https://www.ukessays.com/essays/economics/the-singapore-an-aging-population-economics-essay.php>

Walder, Birgir . Aigner & Doring. Thomas, 2012. THE EFFECTS OF  
POPULATION AGEING ON PRIVATE CONSUMPTION - A  
SIMULATION FOR AUSTRIA BASED ON HOUSEHOLD DATA UP  
TO 2050. diakses pada 5 Oktober 2018 <  
<https://link.springer.com/article/10.14208/BF03353833> >

Yeoh, et al. 1999. Rapid Growth in Singapore's Immigrant Population Brings Policy  
Challenges. National University of Singapore.

Yong, Ku. Swe., 2018. Low Population Growth Leads To Low Property Values.

diakses pada 3 Oktober 2018 < [http://www.storm.sg/singapore-property-](http://www.storm.sg/singapore-property-value-population/)

[value-population/](http://www.storm.sg/singapore-property-value-population/) >