

Instrumen Finansial mortgage backed securities (MBS) sebagai alternatif pendanaan bisnis properti

Nurdi Prayogi, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20451074&lokasi=lokal>

Abstrak

Bisnis properti real estat merupakan sektor yang memadukan dukungan pembiayaan yang bersifat jangka panjang. Tetapi, sampai saat ini, sektor properti real estat di Indonesia kebanyakan nasib sangat tergantung pada pendanaan yang berasal dari institusi depository yang mendapatkan dananya melalui deposito yang bersifat jangka pendek. Masalah mismatch tersebut, kemudian dibarengi pula dengan rendahnya disintermediasi (penarikan dana keluar dari institusi depository) yang akhirnya mengarah ke berkurangnya persediaan dana di institusi depository. Hal ini mengakibatkan institusi depository mengetatkan jumlah dan persyaratan pinjaman untuk sektor ini. Maka untuk mengatasi masalah tersebut, diperlukan sumber-sumber pembiayaan lainnya, sehingga sektor ini tidak tergantung pada institusi depository semata. Salah satu alternatifnya adalah melalui pasar mortgage.

Untuk mengembangkan pasar mortgage sekunder Indonesia yang saat ini upaya memfasilitasinya sedang dilakukan oleh pemerintah, dapat digunakan model pasar mortgage sekunder Amerika Serikat. Hal ini disebabkan karena pasar mortgage sekunder Amerika Serikat telah berfungsi dengan baik, sehingga layak dijadikan acuan. Yang perlu diperhatikan adalah dalam hal penerapannya, yakni karena terdapatnya perbedaan kondisi pasar finansial dan pasar real estat antara Amerika Serikat dan Indonesia, maka penerapan model tersebut sebaiknya tidak dengan sederhana secara sama persis, melainkan disesuaikan dengan kondisi yang terdapat di Indonesia.

Usaha mengembangkan pasar sekunder ini sangat penting karena pengembangan pasar sekunder yang kuat akan berdampak kuat pula dalam pengembangan pasar primernya-yakni pihak yang menyalurkan dana untuk membeli rumah (peminjam)-meskipun pasar sekunder tersebut tentunya juga sangat tergantung pada konsistensi dan kesehatan produk di pasar primernya.

Apabila pasar mortgage primernya berkembang dengan sangat dinamis dan tumbuh pesat, maka hal ini berarti perumahan akan menjadi kuat. Permintaan yang menguat ini akan mengakibatkan berkembang pula industri yang menawarkan perumahan, yakni pengembang properti real estat. Apabila tiga kelompok partisipan pasar Perumahan yakni peminjam, investor, dan pengembang berkembang dengan baik, maka pada akhirnya akan dapat membantu pemerintah dalam mencapai tujuan penyediaan perumahan yang layak dan terjangkau bagi masyarakatnya.