

**MORTGAGE-BACKED SECURITIES (MBS) DILEMA ANTARA SOLUSI
DAN STRATEGI PERTUMBUHAN BANK DALAM MENGELOLA RISIKO KREDIT
TERKAIT PEMBIAYAAN PRODUK PROPERTY****Natallios Peter Sipasulta¹, Dionysia Kowanda², Siti Nurafiah³**

Fakultas Ekonomi, Universitas Gunadarma, Indonesia

Article History

Received : 28 June 2025

Revised : 5 July 2025

Accepted : 10 July 2025

Available Online

15 July 2025

Corresponding author*:dion@staff.gunadarma.ac.id**Cite This Article:**

Sipasulta, N. P., Dionysia Kowanda, & Siti Nurafiah. (2025). MORTGAGE-BACKED SECURITIES (MBS) DILEMA ANTARA SOLUSI DAN STRATEGI PERTUMBUHAN BANK DALAM MENGELOLA RISIKO KREDIT TERKAIT PEMBIAYAAN PRODUK PROPERTY. *Jurnal Ekonomi Dan Manajemen*, 4(2).
<https://doi.org/10.56127/jekma.v4i2.2111>

DOI:

<https://doi.org/10.56127/jekma.v4i2.2111>

Abstract: Seiring dengan perkembangan industri keuangan global, Mortgage-Backed Securities (MBS) telah menjadi instrumen keuangan yang memainkan peran krusial dalam sektor perbankan dan perumahan. Dengan menyekuritisasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR), bank dapat meningkatkan likuiditasnya serta memperluas akses kepemilikan rumah, khususnya bagi masyarakat ekonomi menengah. Hal ini membuka peluang besar bagi perbankan dalam mengoptimalkan pendanaan dan meningkatkan efisiensi dalam pembiayaan perumahan. Dengan menyekuritisasi kredit pemilikan rumah (KPR), bank dapat meningkatkan likuiditas dan memperluas akses kepemilikan rumah bagi masyarakat ekonomi menengah. Namun, pengalaman krisis keuangan global 2008 menunjukkan bahwa penggunaan MBS yang tidak terkendali dapat menimbulkan risiko sistemik yang signifikan. Sejarah mencatat bahwa pemanfaatan MBS yang tidak terkendali dapat berkontribusi pada instabilitas keuangan global. Krisis keuangan tahun 2008 menjadi salah satu contoh nyata bagaimana ketidakseimbangan dalam penggunaan instrumen ini dapat menciptakan gelembung keuangan yang pada akhirnya berdampak negatif bagi perekonomian. Oleh karena itu, kajian mengenai MBS menjadi penting, tidak hanya untuk memahami manfaatnya dalam pertumbuhan ekonomi, tetapi juga untuk mengevaluasi potensi risiko yang mungkin muncul di masa depan.

Kata Kunci: Mortgage-Backed Securities, Perbankan, Perumahan, Risiko Keuangan, Stabilitas Ekonomi

1. PENDAHULUAN

Mortgage-Backed Securities (MBS) telah menjadi salah satu instrumen keuangan yang berperan besar dalam pembiayaan perumahan dan pertumbuhan sektor perbankan. MBS memungkinkan bank dan lembaga keuangan untuk meningkatkan likuiditas dan memperluas akses kepemilikan rumah, terutama bagi masyarakat ekonomi menengah. Namun, instrumen ini juga memiliki risiko sistemik yang dapat memicu ketidakstabilan ekonomi, sebagaimana yang terjadi dalam krisis finansial global 2008. (Baig & Choudhry, 2013). Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peran MBS sebagai solusi dalam meningkatkan akses perumahan bagi masyarakat ekonomi menengah, serta mengeksplorasi dilema yang dihadapi oleh perbankan dalam menyeimbangkan profitabilitas dan stabilitas keuangan.

2. TINJAUAN PUSTAKA**2.1. Pengertian Mortgage-Backed Securities (MBS)**

Mortgage-Backed Securities (MBS) adalah sekuritas yang didukung oleh kumpulan pinjaman hipotek yang dijual kepada investor. Instrumen keuangan ini memungkinkan bank dan lembaga keuangan untuk mengalihkan risiko kredit kepada investor, sekaligus meningkatkan likuiditas dalam sistem perbankan (Gorton, 2008). Dengan adanya MBS, bank dapat terus memberikan pinjaman baru tanpa harus menahan aset hipotek dalam jangka panjang (Fabozzi, 2006).

2.2. MBS sebagai Solusi bagi Pertumbuhan Bank

Penerbitan MBS memberikan berbagai keuntungan bagi sektor perbankan. Dengan menjual pinjaman hipotek ke pasar sekunder, bank dapat membebaskan modal mereka dan meningkatkan kapasitas untuk

memberikan kredit baru (Acharya & Richardson, 2009). Selain itu, diversifikasi risiko kredit melalui sekuritisasi memungkinkan bank untuk mengurangi eksposur terhadap gagal bayar individual (Pozsar et al., 2010).

2.3. MBS dan Penyediaan Sarana Perumahan bagi Masyarakat Ekonomi Menengah

MBS berperan dalam memperluas akses kepemilikan rumah bagi masyarakat ekonomi menengah dengan memungkinkan bank untuk menawarkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan suku bunga lebih rendah (Mian & Sufi, 2010). Dengan adanya pasar sekunder hipotek, dana lebih cepat berputar, sehingga lebih banyak masyarakat dapat mengakses pembiayaan perumahan (IMF, 2009). Namun, jika penyaluran kredit tidak diimbangi dengan penilaian risiko yang baik, dapat terjadi lonjakan kredit macet seperti yang terjadi pada krisis subprime mortgage 2008 (Lewis, 2010).

2.4. Dilema dalam Implementasi MBS

Meskipun MBS memberikan manfaat likuiditas, instrumen ini juga membawa risiko besar, terutama jika tidak dikelola dengan baik. Salah satu permasalahan utama adalah munculnya sekuritisasi berisiko tinggi yang menyebabkan bubble di sektor properti (Gorton, 2008). Krisis keuangan global 2008 menunjukkan bahwa ketika tingkat gagal bayar meningkat, nilai MBS dapat anjlok dan menyebabkan kerugian besar bagi investor dan sistem keuangan secara keseluruhan (FCIC, 2011).

2.5. Dampak MBS terhadap Perekonomian Negara

Dari perspektif makroekonomi, MBS dapat mempercepat pertumbuhan ekonomi melalui ekspansi kredit dan investasi perumahan (Federal Reserve, 2009). Namun, jika tidak diawasi dengan ketat, lonjakan spekulasi dan penyalahgunaan produk sekuritisasi dapat menciptakan instabilitas keuangan yang berdampak sistemik (BIS, 2009). Oleh karena itu, regulasi yang ketat diperlukan untuk memastikan keseimbangan antara manfaat likuiditas dan manajemen risiko (Acharya & Richardson, 2009).

Mortgage-Backed Securities (MBS) merupakan instrumen keuangan yang memiliki potensi besar dalam meningkatkan pertumbuhan sektor perbankan dan memperluas akses perumahan bagi masyarakat ekonomi menengah. Namun, tanpa regulasi dan pengelolaan risiko yang memadai, MBS dapat menjadi sumber instabilitas yang mengancam perekonomian negara. Oleh karena itu, diperlukan keseimbangan antara inovasi keuangan dan pengawasan kebijakan untuk memastikan manfaat MBS dapat dinikmati secara berkelanjutan.

3. METODE PENELITIAN

Studi ini menggunakan pendekatan kualitatif dan kuantitatif dengan analisis data sekunder dari laporan keuangan bank, tren pasar properti, serta regulasi yang mengatur sekuritisasi hipotek. Selain itu, dilakukan wawancara dengan para pakar ekonomi dan perbankan untuk memahami dampak implementasi MBS terhadap stabilitas keuangan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa MBS dapat meningkatkan efisiensi perbankan dalam penyaluran kredit perumahan serta memperluas kepemilikan rumah bagi masyarakat ekonomi menengah. Namun, di sisi lain, kurangnya pengawasan dan tingginya spekulasi terhadap instrumen ini dapat menyebabkan peningkatan risiko kredit macet, yang berpotensi mengarah pada krisis keuangan.

MBS merupakan instrumen keuangan yang memiliki manfaat signifikan bagi sektor perbankan dan penyediaan perumahan, tetapi juga membawa risiko besar jika tidak dikelola dengan baik. Oleh karena itu, diperlukan regulasi yang ketat serta transparansi dalam penerapan MBS untuk memastikan keberlanjutan sistem keuangan dan stabilitas ekonomi. (Murharsito, 2009)

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada tahun 2008, dunia mengalami krisis ekonomi global. Meskipun dampaknya mungkin tidak begitu terasa bagi sebagian masyarakat di Indonesia, kenyataannya Indonesia juga terkena imbasnya, meskipun dalam kondisi yang lebih baik dibandingkan banyak negara lain. Jika kamu ingin memahami lebih lanjut tentang krisis ini dan bagaimana dampaknya terhadap Indonesia, mari kita bahas lebih dalam. (Igarta, 2015) Krisis ekonomi global 2008 bermula dari krisis kredit macet di sektor properti Amerika Serikat. Penyebab utamanya adalah melonjaknya subprime mortgage dalam jumlah besar, menjadikannya salah satu krisis ekonomi paling parah setelah Depresi Besar (The Great Depression) yang terjadi antara tahun 1929 hingga 1939. Subprime mortgage berkaitan erat dengan sektor properti, di mana sistem pembelian rumah melibatkan calon pembeli sebagai debitur, makelar properti sebagai perantara, dan bank sebagai kreditur.

Untuk mempermudah sistem ini, mortgage-backed securities (MBS) diperkenalkan pada tahun 1970-an.(Herawati & Gustan, 2020)

MBS adalah bentuk investasi yang dijamin oleh pembayaran hipotek bulanan dari properti yang telah dibeli. Prosesnya dimulai dengan calon pembeli mengajukan pinjaman ke bank melalui makelar properti. Bank kemudian mengevaluasi kondisi finansial calon pembeli, termasuk penghasilan dan riwayat kreditnya. Jika memenuhi syarat, bank akan meminta uang muka (DP) dan memberikan pinjaman dalam bentuk hipotek. Setelah itu, beberapa hipotek digabungkan dan dijual kepada bank investasi dalam bentuk MBS. Investor yang membeli MBS memperoleh keuntungan dari pembayaran hipotek bulanan oleh pemilik rumah.(Rosen, 2007)

Seiring waktu, permintaan terhadap MBS meningkat pesat karena dianggap sebagai investasi yang aman dan menguntungkan. Namun, suplai MBS tidak mampu mengimbangi permintaan karena sebagian besar keluarga kelas menengah di Amerika Serikat telah memiliki rumah. Untuk mengatasi hal ini, bank mulai menerbitkan subprime mortgage pada akhir 1990-an. Subprime mortgage memungkinkan individu dengan kondisi finansial kurang stabil—berpenghasilan rendah, pekerjaan tidak tetap, atau riwayat kredit buruk—untuk tetap mendapatkan pinjaman rumah.(Demyanyk & Van Hemert, 2011)

Berbeda dengan prime mortgage yang diberikan kepada debitur dengan risiko rendah, subprime mortgage memiliki risiko tinggi. Namun, bank tetap mengeluarkannya dengan asumsi bahwa jika terjadi gagal bayar, rumah yang disita dapat dijual kembali dengan harga lebih tinggi. Subprime mortgage ini kemudian dikemas bersama produk investasi lainnya dalam bentuk collateralized debt obligations (CDO), yang berisi campuran dari MBS, pinjaman kartu kredit, pinjaman mahasiswa, dan lain-lain.(Longstaff & Rajan, 2008)

Meningkatnya subprime mortgage menciptakan bubble properti, di mana harga rumah terus melonjak hingga mencapai titik jenuh. Akhirnya, banyak debitur subprime mortgage gagal membayar pinjaman mereka, menyebabkan bank kehilangan likuiditas. Pada Agustus 2007, salah satu bank besar di Prancis, BNP Paribas, mengumumkan bahwa mereka tidak mampu mencairkan sekuritas terkait subprime mortgage di Amerika Serikat. Hal ini memicu kepanikan di pasar keuangan global dan gelombang penarikan dana besar-besaran (bank run).(Thakor, 2015)

Untuk mengatasi krisis, The Federal Reserve (The Fed) menurunkan suku bunga menjadi 4,5% pada Oktober 2007 dan bekerja sama dengan bank sentral lainnya untuk menyuntikkan likuiditas ke pasar. Namun, situasi terus memburuk. Pada awal 2008, pasar saham global mulai anjlok, memaksa The Fed memangkas suku bunga menjadi 2,25% dalam waktu singkat. Pada akhirnya, bubble properti pecah, tingkat penyitaan rumah melonjak drastis, dan harga rumah turun tajam.

Dampak dari krisis ini meluas ke berbagai sektor. Perusahaan keuangan besar seperti Fannie Mae dan Freddie Mac mengalami kerugian besar hingga akhirnya harus diselamatkan oleh pemerintah AS melalui bailout. Namun, salah satu perusahaan investasi terbesar dunia, Lehman Brothers, tidak mampu bertahan dan dinyatakan bangkrut pada September 2008. Kebangkrutan Lehman Brothers memperparah krisis keuangan global, menyebabkan pasar saham dunia jatuh secara signifikan.(Dwijayanti, 2015)

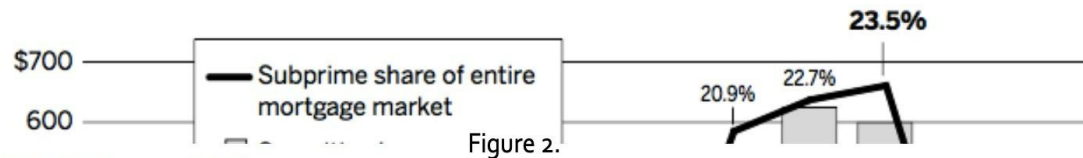
Krisis ini juga menghantam perusahaan asuransi raksasa seperti American International Group (AIG), yang mengalami kerugian besar akibat menjamin subprime mortgage melalui credit default swaps (CDS). Pemerintah AS akhirnya turun tangan dengan bailout senilai 700 miliar dolar AS untuk menyelamatkan perusahaan keuangan dan mencegah dampak yang lebih buruk terhadap ekonomi global.(Shelp & Ehrbar, 2009)

Akibat krisis ini, sekitar 10 juta warga AS kehilangan rumah mereka, 8,8 juta orang kehilangan pekerjaan, dan tingkat pengangguran di AS melonjak hingga 10%—angka tertinggi dalam 16 tahun. Selain itu, sekitar 1,8 juta usaha kecil dan menengah (UKM) di AS bangkrut.(Grgurić, 2011)

Di Indonesia, dampak krisis global mulai terasa menjelang akhir 2008. Perlambatan ekonomi terlihat dari anjloknya kinerja ekspor, meningkatnya defisit neraca pembayaran, serta pelemahan nilai tukar rupiah yang signifikan. Hal ini memicu arus modal keluar dari investasi asing di bursa saham, surat utang negara, dan sertifikat Bank Indonesia. Pasar keuangan Indonesia, termasuk saham, mata uang, dan obligasi, mengalami penurunan akibat aksi jual besar-besaran.(Siregar et al., 2012)

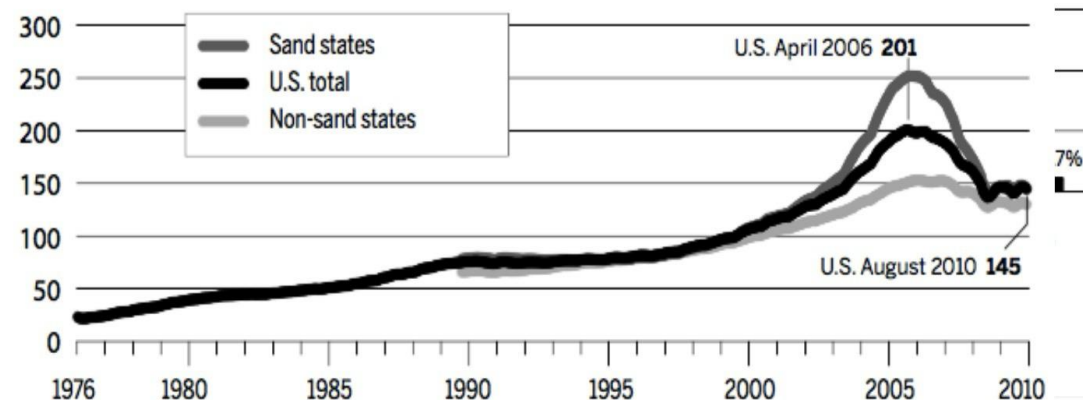
Pertumbuhan ekonomi Indonesia turun dari 6,1% pada 2008 menjadi 4,5% pada 2009. Namun, dibandingkan dengan banyak negara lain yang terdampak krisis ini, perekonomian Indonesia masih dalam kondisi yang lebih baik. Secara global, pertumbuhan ekonomi juga mengalami penurunan tajam, dari 5,24% pada 2007 menjadi 2,8% pada 2008. (Ahn, 2010)

IN BILLIONS OF DOLLARS



U.S. Home Prices

INDEX VALUE: JANUARY 2000 = 100



NOTE: Sand states are Arizona, California, Florida, and Nevada.

SOURCE: CoreLogic and U.S. Census Bureau: 2007 American Community Survey, FCIC calculations

4.1. Perjalanan dan Pembentukan Mortgage-Backed Securities (MBS)

Bayangkan ada 1.000 orang yang masing-masing membutuhkan pinjaman sebesar \$1 juta. Mereka meminjam uang dari bank dan membayar bunga sebesar 10% setiap tahun. Bank ini pada dasarnya adalah bank komersial biasa yang memberikan pinjaman dan menerima pembayaran bunga dari para peminjam. Namun, setelah memberikan pinjaman sebesar \$1 miliar ($1.000 \times \1 juta), bank menghadapi masalah likuiditas karena uangnya telah dipinjamkan dan tidak bisa langsung digunakan kembali. Untuk mendapatkan kembali dana tersebut, bank memutuskan untuk menjual pinjaman ini kepada bank investasi. (Gorton & Metrick, 2012; Pennacchi, 1995)

4.2. Langkah Bank Investasi

Bank investasi membeli pinjaman senilai \$1 miliar dari bank komersial. Namun, bank investasi tidak ingin hanya menyimpan pinjaman ini begitu saja. Sebagai gantinya, mereka membentuk sebuah entitas khusus, sering disebut Special Purpose Vehicle (SPV), yang berfungsi sebagai perusahaan perantara. (Gorton & Souleles, 2006)

4.3. Pembentukan Mortgage-Backed Securities (MBS)

SPV ini kemudian mengambil seluruh pinjaman tersebut dan membagi hak atas pembayaran hipotek menjadi saham-saham kecil. Misalnya, SPV menerbitkan 1 juta saham, di mana setiap saham mewakili bagian kecil dari total pembayaran hipotek. Investor seperti dana pensiun, reksa dana, dan hedge fund membeli saham-saham ini. Jika total nilai saham yang dijual mencapai \$1,1 miliar, bank investasi mendapatkan keuntungan \$100 juta (karena mereka hanya membayar \$1 miliar kepada bank komersial). (Gorton & Souleles, 2006)

4.4. Bagaimana Investor Mendapatkan Keuntungan?

Setiap pemegang saham MBS akan menerima bagian dari pembayaran hipotek yang dilakukan oleh peminjam. Misalnya, jika total bunga tahunan dari hipotek adalah \$100 juta, maka setiap saham akan mendapatkan bagian dari jumlah tersebut. Selain itu, di akhir periode (misalnya 10 tahun), pemegang saham juga akan menerima pokok pinjaman yang telah dilunasi. (Baig & Choudhry, 2013)

4.5. Keamanan dan Risiko MBS

MBS disebut sebagai **sekuritas yang didukung hipotek** karena aset dasarnya adalah pembayaran hipotek dari peminjam. Jika peminjam gagal membayar, SPV memiliki hak atas rumah mereka dan bisa melelangnya untuk menutupi kerugian. (Fabozzi & Modigliani, 1992)

Sistem ini memungkinkan perputaran dana lebih cepat dan memberikan kesempatan investasi kepada pihak lain. Namun, jika terlalu banyak peminjam yang gagal membayar, nilai MBS bisa anjlok, yang akhirnya bisa memicu krisis keuangan seperti yang terjadi pada 2008. (Brunnermeier, 2009)

Pandangan lain tentang krisis global yang terjadi yang dapat dikaitkan dengan peristiwa diatas adalah ketika pada tahun 2007-2008, Amerika Serikat mengalami resesi ekonomi yang sangat parah, yang kemudian berkembang menjadi krisis ekonomi global. Krisis ini tidak terjadi secara tiba-tiba, melainkan merupakan hasil dari rangkaian peristiwa yang dimulai sejak tahun 2001. (Taylor, 2009)

Pada tahun 2001, Bank Sentral Amerika Serikat, yang saat itu dipimpin oleh David, mengeluarkan paket kebijakan ekonomi dengan menurunkan suku bunga hingga satu persen. Penurunan suku bunga ini berdampak langsung pada sektor perbankan, menyebabkan suku bunga kredit menjadi lebih rendah. Hal ini mendorong masyarakat untuk mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) maupun kredit usaha, karena cicilannya menjadi lebih terjangkau. Melihat peluang besar dalam sektor ini, Lemon Traders, salah satu bank investasi terbesar di Amerika saat itu, mulai berfokus pada pengembangan properti dan program pengajuan KPR. Program ini terbukti sangat sukses, tetapi keserakahan mulai muncul. Bank tidak hanya memberikan kredit kepada masyarakat dengan penghasilan tetap, tetapi juga kepada masyarakat berpenghasilan rendah dan tidak menentu, melalui program kebijakan khusus. (Mian & Sufi, 2009)

Sebagai contoh, kelompok masyarakat berpenghasilan rendah yang sebelumnya kesulitan mendapatkan KPR akhirnya diberikan pinjaman dengan suku bunga yang sedikit lebih tinggi. Jika mereka gagal membayar cicilan, rumah mereka akan disita dan dijual kembali ke pasar oleh Lemon Traders. Pada saat itu, pasar properti sangat kuat, sehingga bank merasa tidak akan mengalami kerugian.

Pasar KPR saat itu juga menghasilkan instrumen keuangan bernama Mortgage-Backed Securities (MBS). Semakin tinggi pertumbuhan properti, semakin tinggi pula nilai MBS ini. Investor dari berbagai negara, termasuk India, tertarik untuk berinvestasi dalam MBS yang mendapat peringkat tinggi dari lembaga penilai kredit. Namun, seorang analis bernama Michael Burry menyadari adanya kejanggalan dalam pasar properti ini. Ia berpendapat bahwa meskipun terlihat kuat, pasar properti justru bisa menjadi bencana bagi perekonomian Amerika Serikat. Burry kemudian membeli asuransi sekuritas yang disebut Credit Default Swap (CDS), yang memungkinkan dirinya memperoleh keuntungan jika pasar properti mengalami kejatuhan.

Awalnya, banyak yang menganggap prediksi Burry tidak masuk akal. Namun, apa yang diramalkannya mulai menjadi kenyataan. Suku bunga mulai naik sebagai upaya mengendalikan inflasi, yang berdampak langsung pada kenaikan cicilan KPR. Akibatnya, kelompok masyarakat berpenghasilan rendah menjadi yang pertama mengalami gagal bayar. Banyak developer telah membangun perumahan baru dengan ukuran besar, tetapi masyarakat tidak lagi mampu membeli rumah-rumah tersebut. Akibatnya, terjadi kelebihan pasokan properti di pasar, sementara permintaan menurun drastis. Harga properti pun mulai anjlok, menyebabkan kerugian besar bagi bank-bank yang memegang MBS.

Situasi ini menandai awal dari krisis keuangan besar. Kredit macet di mana-mana, rumah disita dan kembali dijual ke pasar, tetapi tidak ada pembeli. Amerika Serikat mengalami kelebihan properti yang tidak terserap, menyebabkan krisis yang semakin dalam. Akibatnya, salah satu bank investasi terbesar, Lehman Brothers, mengalami kebangkrutan, seperti yang telah diprediksi oleh Burry. Film *The Big Short* mengangkat kisah ini, menunjukkan bagaimana pasar properti yang awalnya terlihat stabil akhirnya runtuh dan menyebabkan kehancuran ekonomi. Dampak dari kejatuhan Lehman Brothers sangat besar bagi perekonomian Amerika Serikat. (Mian & Sufi, 2011)

Untuk membayangkan dampaknya, coba bayangkan jika bank besar seperti Bank Mandiri di Indonesia tiba-tiba bangkrut. Krisis ini menyebabkan pasar saham, termasuk indeks Dow Jones Industrial Average, anjlok hingga 300 poin. Tingkat pengangguran melonjak drastis hingga 7,2%. Kekacauan ini kemudian menyebar ke seluruh dunia, termasuk Indonesia. Amerika Serikat, sebagai pusat ekonomi global, mengguncang ekonomi dunia ketika mengalami krisis. Dibutuhkan waktu hampir 10 tahun bagi Amerika untuk benar-benar pulih dari dampak resesi ini.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

Mortgage-Backed Securities (MBS) merupakan instrumen keuangan yang memiliki peran penting dalam pertumbuhan sektor perbankan dan penyediaan fasilitas perumahan bagi masyarakat ekonomi menengah. Melalui sekuritisasi hipotek, bank dapat meningkatkan likuiditasnya, memperluas kapasitas pemberian kredit, serta mendorong pertumbuhan ekonomi secara keseluruhan. Selain itu, MBS juga memungkinkan lebih banyak masyarakat mendapatkan akses pembiayaan perumahan dengan suku bunga yang lebih kompetitif.

Namun, di balik manfaatnya, MBS juga menghadirkan dilema yang signifikan. Jika tidak dikelola dengan baik, instrumen ini dapat meningkatkan risiko sistemik dalam perekonomian. Krisis keuangan 2008 menjadi bukti bahwa penyalahgunaan sekuritisasi hipotek yang tidak disertai dengan manajemen risiko yang ketat dapat menyebabkan kehancuran besar dalam sektor keuangan dan ekonomi global. Oleh karena itu, keseimbangan antara manfaat likuiditas dan stabilitas ekonomi harus tetap dijaga melalui regulasi yang ketat dan kebijakan yang tepat.

5.2. Saran

Beberapa saran yang dapat disampaikan antara lain adalah.

1. Peningkatan Regulasi dan Pengawasan
Pemerintah dan otoritas keuangan perlu memperkuat regulasi terhadap penerbitan dan perdagangan MBS untuk mencegah terjadinya spekulasi berlebihan dan peningkatan risiko kredit yang tidak terkendali.
2. Penerapan Manajemen Risiko yang Lebih Ketat
Bank dan lembaga keuangan harus menerapkan standar manajemen risiko yang lebih baik, termasuk evaluasi kredit yang ketat dan pengelolaan portofolio hipotek yang lebih hati-hati.
3. Transparansi dalam Pasar Sekunder Hipotek
Perusahaan penerbit MBS harus memberikan informasi yang jelas dan transparan mengenai kualitas aset yang menjadi dasar sekuritisasi, sehingga investor dapat membuat keputusan yang lebih akurat.
4. Edukasi bagi Masyarakat dan Pelaku Pasar
Peningkatan literasi keuangan mengenai MBS dan risiko yang terkait perlu diperluas, baik untuk investor maupun masyarakat umum, agar mereka lebih bijak dalam mengambil keputusan keuangan.
5. Diversifikasi Instrumen Keuangan
Selain bergantung pada MBS, perlu dikembangkan alternatif pembiayaan perumahan yang lebih inklusif dan berkelanjutan, sehingga sektor perbankan tidak terlalu terpapar risiko dari satu instrumen keuangan saja.

Dengan menerapkan kebijakan yang tepat, MBS dapat terus menjadi solusi bagi pertumbuhan sektor perbankan dan penyediaan perumahan, tanpa menjadi ancaman bagi stabilitas ekonomi nasional.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahn, C. Y. (2010). Weathering The Storm-The Impact of the Global Financial Crisis on Asia. *Global Asia*, 5(1), 58–68.
- Baig, S., & Choudhry, M. (2013). *The mechanics of securitization: A practical guide to structuring and closing asset-backed security transactions*. John Wiley & Sons.
- Brunnermeier, M. K. (2009). Deciphering the liquidity and credit crunch 2007–2008. *Journal of Economic Perspectives*, 23(1), 77–100.
- Demyanyk, Y., & Van Hemert, O. (2011). Understanding the subprime mortgage crisis. *The Review of Financial Studies*, 24(6), 1848–1880.
- Dwijayanti, F. (2015). *Dampak krisis keuangan global tahun 2008 terhadap sistem perbankan di Indonesia (studi kasus: bangkrutnya Bank Century)*. FISIP UAI-Hubungan Internasional.
- Fabozzi, F. J., & Modigliani, F. (1992). Mortgage and mortgage-backed securities markets. (*No Title*).

- Gorton, G., & Metrick, A. (2012). Securitized banking and the run on repo. *Journal of Financial Economics*, 104(3), 425–451.
- Gorton, G., & Souleles, N. S. (2006). *Special Purpose Vehicles and Securitization*, with chapter in *The Risks of Financial Institutions*, edited by Rene Stulz and Mark Carey. University of Chicago Press.
- Grgurić, I. (2011). Too Big to Fail: The Inside Story of How Wall Street and Washington Fought to Save the Financial System—and Themselves/Andrew Ross Sorkin. *Financial Theory and Practice*, 35(1), 130–133.
- Herawati, H., & Gustan, M. (2020). Penyebab dan Upaya yang Dilakukan Para Pemerintah Dunia Saat Krisis Global 2008. *ALMAARIEF*, 22–29.
- Igarta, K. R. R. (2015). Analisis Dampak Krisis Keuangan Global Tahun 2008 Terhadap Golongan Menengah Indonesia. *At-Taradhi: Jurnal Studi Ekonomi*, 6(2).
- Longstaff, F. A., & Rajan, A. (2008). An empirical analysis of the pricing of collateralized debt obligations. *The Journal of Finance*, 63(2), 529–563.
- Mian, A., & Sufi, A. (2009). The consequences of mortgage credit expansion: Evidence from the US mortgage default crisis. *The Quarterly Journal of Economics*, 124(4), 1449–1496.
- Mian, A., & Sufi, A. (2011). House prices, home equity-based borrowing, and the us household leverage crisis. *American Economic Review*, 101(5), 2132–2156.
- Murharsito, M. (2009). FAKTOR-FAKTOR YANG MENYEBABKAN KEGAGALAN PEMERINGKATAN SURAT UTANG SUBPRIME MORTGAGE. *Publikasi Eksternal Oleh Dosen*, 11(3).
- Pennacchi, G. G. (1995). *Contemporary Financial Intermediation*. JSTOR.
- Rosen, R. J. (2007). *The role of securitization in mortgage lending*.
- Shelp, R., & Ehrbar, A. (2009). *Fallen giant: The amazing story of Hank Greenberg and the history of AIG*. John Wiley & Sons.
- Siregar, H., Hasanah, H., & Noer, A. A. (2012). Impact of the global financial crisis on the Indonesian economy: further analysis using export and investment channels. *Eur J Soc Sci*, 30(3), 438–450.
- Taylor, J. B. (2009). *The financial crisis and the policy responses: An empirical analysis of what went wrong*. National Bureau of Economic Research.
- Thakor, A. V. (2015). The financial crisis of 2007–2009: Why did it happen and what did we learn? *The Review of Corporate Finance Studies*, 4(2), 155–205.