

Melawan Sistem Keuangan dan di Balik Kehancuran Pasar Properti AS: Sebuah Kajian Moneter dalam Perspektif Islam

Against the Financial System and Behind the US Property Market Crash: A Monetary Study in an Islamic Perspective

Adriati Azizah Syafitri, Hilda Sanjayawati, Winda Silvi Dinillah, Dedy Hartanto Prasty Irawan

ABSTRACT

The property crisis that occurred in the United States, hundreds of news stories have also explained what happened at that time. The catastrophic financial collapse of the United States through The property market is approaching slowly and gradually. Active bonds on mortgage lending are not immediately depreciated. This is seen in several sequences of causes of financial tragedy. First, the loan is required to repay an unbearable amount. Then the bankruptcy procedure begins after that, followed by the bankrupt borrower's property being prepared for sale. All of this happened just a few months (the condition of mortgage bonds occurs like a disease but is very dangerous). The first thing to understand is "leverage," which is the culprit. The second thing about the chronological history told in the film is the use of the product "Prime Mortgage". Then came a product called "Prime Mortgage" This product is like a homeownership credit. People who want to buy a home can get credit from a lending bank. The initial problem occurs when investment banks buy (KPR) at very high prices in the hope of making a profit, and banks get income from installment payments by homeowners. However, banks use leverage to buy (their mortgages).

Keywords: financial system, property market secrets

ABSTRAK

Krisis properti yang terjadi di Amerika Serikat, ratusan berita juga sudah menjelaskan apa yang terjadi saat itu. Bencana runtuhnya keuangan Amerika Serikat melalui Pasar properti mendekati secara perlahan dan bertahap. Obligasi aktif pada pinjaman hipotek tidak segera disusutkan hal ini terlihat dengan adanya beberapa runtutan penyebab tragedi keuangan. Pertama, pinjaman diharuskan untuk membayar dengan jumlah yang tidak tertahankan. Kemudian prosedur kebangkrutan telah dimulai setelah itu diikuti dengan properti peminjam yang pailit disiapkan untuk dijual. Semua ini terjadi beberapa bulan saja (kondisi obligasi hipotek terjadi seperti penyakit lambat namun sangat berbahaya). Hal pertama yang harus dipahami ialah "leverage" yang merupakan biang permasalahannya. Hal kedua tentang historis kronologis yang diceritakan dalam film adalah penggunaan produk "Prime Mortgage". Tiga puluh tahun yang lalu, sebagaimana film menceritakan bahwa investor hanya mempunyai peluang kecil terhadap investasi dan obligasi. Kemudian muncullah produk bernama "Prime Mortgage". Produk ini seperti kredit kepemilikan rumah. Orang-orang yang ingin membeli rumah bisa kredit kepada bank pemberi pinjaman. Persoalan awal terjadi saat



JIHBIZ

Journal of Islamic Economy, Finance, and Banking

P-ISSN 1238-1235 | E-ISSN 2807-6028

Vol. 7 No. 2 2023

Page 83-97

Published by:

Program Studi Ekonomi Syariah dan
Program Studi Perbankan Syariah
Universitas Islam Raden Rahmat,
Malang, East Java, Indonesia

Website:

<http://ejournal.uniramalang.ac.id/index.php/jihbiz/>

Article's DOI:

<https://doi.org/10.33379/jihbiz.v7i2.2469>

Author(s):

Adriati Azizah Syafitri¹

Email: andriatisyafitri@gmail.com

Hilda Sanjayawati¹

Email: sanjayawatihilda@gmail.com

Winda Silvi Dinillah¹

Email: windasillvydinillah@gmail.com

Dedy Hartanto Prasty Irawan¹

Email: dedyhertanto6@gmail.com

Affiliation:

¹ Universitas Islam Raden Rahmat, Malang,
East Java, Indonesia

Correspondence:

sanjayawatihilda@gmail.com

Article Type: Viewpoint

Submission's History:

Received	:	27 March 2023
Revised	:	7 May 2023
Accepted	:	23 June 2023

bank investasi membeli (KPR) dengan harga yang sangat tinggi dengan harapan mendapatkan keuntungan serta bank mendapatkan pemasukan dari pembayaran angsuran oleh pemilik rumah. Namun bank menggunakan *Leverage* untuk membeli (KPR-nya).

Kata Kunci: sistem keuangan, rahasia pasar properti

1. Pendahuluan

Krisis Finansial yang melanda Amerika Serikat didasari oleh Krisis “*Subprime Mortgage*”. Produk *Subprime Mortgage* ini dilatarbelakangi oleh cita-cita Amerika Serikat dalam memperluas sebuah akses kepemilikan khususnya properti untuk seluruh penduduk. Produk ini mengutamakan bagi mereka yang selama ini mengalami marginalisasi dalam hal perumahan. Namun cita-cita tersebut menjadi senjata makan tuan bagi Amerika Serikat. Dalam kasus “*Subprime Mortgage*” ini pemerintah Amerika Serikat telah mengatur dan menggelontorkan ketentuan tentang kredit pada kepemilikan rumah. Tujuan hal tersebut agar penduduk Amerika Serikat bisa mendapatkan akses kepemilikan rumah. Sedangkan pihak bank pemberi kredit melihat adanya sebuah jalan keluar dari kejenuhan Pasar Kredit properti (perumahan) yang telah berlangsung sejak tahun 2003 untuk pangsa pasar dengan pemberian skor FICO (*Financial and Controlling*) 620 ke atas.

Selanjutnya, popularitas produk *Subprime Mortgage* membuat adanya aksi spekulasi dan inovasi terhadap produk itu. Pihak pemberi kredit memberikan pinjaman dengan bunga yang tinggi kepada nasabah berisiko “meragukan” kemampuan pembayarannya, akan tetapi mereka juga menyekuritkan surat-surat kredit tersebut serta menjualnya di pasar dengan dalih menambah kapitalisasi para pemberi kredit. Kemudian hal tersebut digunakan untuk mengabdikan atas permohonan kredit properti pada nasabah lainnya. Bahkan instrumen sekuritas yang berbasis pada *subprime mortgage* semakin lama menjadi berkembang semakin besar serta menghiasi portofolio aset berbagai pelaku ekonomi. Seperti sebuah fenomena, rantai penyebaran *subprime mortgage* terus bergulir dan menyatukan para ekonom dalam satu “balon” yang menjadi semakin besar dan mengakibatkan “balon” menjadi pecah. Akibatnya ketika fenomena itu timbul, gagal bayar yang cukup hebat pada tahun 2007 banyak pihak yang terseret dan pusaran kredit macet akibat gagal bayar. Banyak pihak yang terdampak semakin besar pula efek yang dirasakan dari pecahnya “balon” *subprime mortgage* terhadap sebuah kondisi makro perekonomian Amerika Serikat. Terlebih juga ketika terjadi krisis *subprime mortgage* mulai merebak, kondisi makro ekonomi Amerika Serikat tengah menghadapi defisit pada neraca perdagangan. Puncaknya, krisis mengakibatkan salah satu bank besar dan tertua Lehman Brother mendaftarkan kebangkrutannya dan mengalami kerugian 60 miliar dolar Amerika akibat krisis tersebut. Pasar finansial dunia langsung dilanda kepanikan. Pada hari itu, indeks Dow Jones ditutup merosot hingga 504,48 poin atau 4,4% ke level 10917,51. Ini merupakan penurunan terburuk sejak peristiwa 9/11. S&P 500 anjlok 4,7% dan Nasdaq anjlok 3,6%. Harga minyak ikut terdampak dan turun di bawah 100 dolar AS per barel yakni ke level 95,71 dolar AS per barel. Sementara emas sebagai *safe haven* langsung melonjak 22,50 dolar ke level 787 dolar per ons.

Banyak pelajaran yang dapat diambil dari krisis tersebut. Oleh karena itu dalam tulisan ini, penulis ingin membahas tentang krisis ekonomi (bidang pasar properti) di Amerika Serikat pada Tahun 2008 serta pelajaran apa sajakah yang bisa diambil sebagai para pelaku ekonomi yang bisa bertahan dalam krisis tersebut. Penulis ingin mempermudah penyampaian kasus melalui

telaah film yang dibuat khusus untuk mengangkat krisis tersebut. *Film The Big Short* dibuat seringan dan sejelas mungkin dalam menganalisis akan krisis atau runtuhnya Pasar Properti di Amerika Serikat serta bangkrutnya bank-bank besar di Negeri Paman Sam tersebut. Dengan adanya film ini akan jauh lebih mudah memahami krisis yang terjadi di Amerika Serikat tahun 2008 tersebut dibandingkan dengan membaca ratusan berita yang terdapat di media sosial. Maka jika Anda sudah menonton film tersebut akan jauh lebih memudahkan dalam memahami tulisan ini.

The Big Short merupakan film yang mengambil tema mengenai krisis finansial yang menimpa Amerika Serikat pada tahun 2007-2008, pada bidang properti. Isu serta topik yang diusung dalam film *The Big Short* ini cukup serius dan tidak main-main. Kehancuran ekonomi Amerika Serikat merupakan narasi utama dalam film ini. Efek dari hancurnya ekonomi Amerika Serikat pada tahun 2007-2008 ini berantai ke beberapa negara di dunia. Diangkat dari kisah nyata yang diperankan oleh beberapa aktor ternama seperti Christian Bale (sebagai Dr. Michael Burry), Steve Carell (sebagai Mark Baum atau Steve Eisman pada tokoh nyata), Ryan Gosling (sebagai Jared Vennett), dan Brad Pitt (sebagai Ben Rickert).

Film ini menceritakan “bobroknya” negaranya sendiri dengan mengangkat masalah krisis ekonomi yang paling fatal dalam sejarah modern saat ini. Film biografi karya Michael Lewis yang disutradarai oleh Adam McKay ini dibuat *upbeat*, tidak membosankan dan bernuansa komedi. Banyaknya istilah ekonomi yang sulit dipahami oleh penonton dibuat dengan adanya pemeran *cameo* dalam film tersebut. Adapun narator “serba tahu” yang membantu menjelaskan penonton untuk memahami apa yang sedang terjadi. Sulitnya istilah-istilah yang memusingkan membuat narator mengungkapkan:

“Subprime loans. Trenches. It's pretty confusing, right? Does it make you feel bored? Or stupid? Well, it's supposed to. Wall Street loves to use confusing terms to make you think only they can do what they do. Or, even better, for you to just leave them alone.” Narator Ryan Gosling (Jared Vennett)

Narator juga berperan penting dalam alur film ini, selain itu istilah sulit juga dijelaskan melalui bintang tamu seperti Selena Gomez saat menjelaskan sejumlah istilah CDO (*Collateralized Debt Obligation*) sintetis dengan melakukan praktik langsung di atas meja judi. Dalam Film ini, empat kisah yang berbeda yang akan membawa penonton memahami bagaimana ekonomi Amerika Serikat saat runtuh. *Fraud* dan keserakahan para investor serta bankir mendorong peristiwa kalam tersebut terjadi. Film ini membuka satu-persatu permasalahan ekonomi khususnya di Amerika Serikat. Oleh karena itu *The Big Short* memperoleh penghargaan *Best Adapted Screenplay*.

Maka melalui tulisan ini, penulis ingin mempermudah pembaca memahami krisis melalui film “*The Big Short*” dan melihat sisi positif dan bagaimana pentingnya riset, pengambilan keputusan berisiko oleh beberapa tokoh yang berhasil bertahan dan mendapatkan keuntungan dari krisis tersebut dan keluar sebagai “pemenang” dalam tragedi keuangan 2008. Sehingga penulis juga ingin memberikan sebuah gambaran bahwa tidak selamanya sistem yang diciptakan oleh para ahli akan berjalan semestinya dan bagaimana para “pemenang” melawan sistem keuangan pada saat krisis terjadi. Penulis juga ingin memberikan pelajaran apa sajakah yang harus diambil oleh investor dalam berinvestasi, para ekonom serta para pemula dalam bidang ekonom dengan adanya krisis di Amerika Serikat melalui tindakan yang diambil oleh beberapa tokoh pada film yang notabene merupakan tokoh asli yang mampu melalui krisis tersebut.

Sekilas Runtuhnya Pasar Properti di Amerika Serikat

Beberapa artikel sudah membahas tentang krisis properti yang terjadi di Amerika Serikat. Ratusan berita juga sudah menjelaskan apa yang terjadi saat itu. Namun kasus runtuhnya pasar properti ini dikemas khusus dalam film yang sangat membantu para orang awan mengerti kejadian tersebut. Dalam bagian ini penulis ingin membahas sedikit tentang bagaimana tragedi tersebut bisa terjadi.

Hal pertama yang harus dipahami ialah *“leverage”* yang merupakan biang permasalahannya. Bagaimana *“leverage”* ini menjadi biang masalah?. Dalam kasus ini (produk investasi), sebagai gambaran kita sebagai pembeli akan membeli barang dengan harga 10.000. Kemudian kita akan menjual dengan harga 12.000, maka kita untung 2.000 dan kita akan mendapatkan kembali harga pokok. Akan tetapi jika kita menginginkan keuntungan 5000 dengan uang 10.000 maka peminjaman modal 40.000 bisa kita lakukan. Inilah konsep yang dilakukan Wallstreet untuk mendapatkan keuntungan. Maka hutang inilah yang disebut *“leverage”* karena, untung 5.000 lebih baik daripada mendapatkan untung hanya 2.000.

Hal kedua tentang historis kronologis yang diceritakan dalam film adalah penggunaan produk *“Prime Mortgage”*. Tiga puluh tahun yang lalu, sebagaimana film menceritakan bahwa investor hanya mempunyai peluang kecil terhadap investasi dan obligasi. Kemudian muncullah produk bernama *“Prime Mortgage”* Produk ini seperti kredit kepemilikan rumah. Orang-orang yang ingin membeli rumah bisa kredit kepada bank pemberi pinjaman. Persoalan awal terjadi saat bank investasi membeli (KPR) dengan harga yang sangat tinggi dengan harapan mendapatkan keuntungan serta bank mendapatkan pemasukan dari pembayaran angsuran oleh pemilik rumah. Namun bank menggunakan *leverage* untuk membeli (KPR-nya). Semakin banyak rumah maka semakin banyak keuntungan yang didapatkan. Oleh karena itu transaksi pembelian rumah terus didorong. Permasalahannya, pembeli rumah sudah habis, maka diciptakan satu layer lagi dengan nama *“Subprime Mortgage”*. Produk yang diciptakan sangat tidak *“bankable”*. Bagaimana bisa? Di dalam film ini digambarkan bagaimana seorang penari *striptease* bisa memiliki 5 rumah mewah. Selanjutnya kenapa tidak *“bankable?”* faktanya tidak ada klarifikasi data, dan semua data dimanipulasi dengan mudah. Hal terpenting adalah *“ada yang membeli rumah”*. Maka Bank pemberi pinjaman, bank investasi, makelar bahkan investor mendapat keuntungan dan komisi yang tinggi. Si pembeli rumah akhirnya mendapatkan rumah dengan cara mudah. Maka lihatlah? *“Semua senang, semua untung”*.

Mereka menamai Produk ini dengan *“Collateralized Debt Obligation (CDO)”*. Dalam sepanjang film *“The Big Short”* produk ini terus menjadi bahan omongan dan menjadi isu atau topik utama. Produk CDO ini dapat diibaratkan seperti *“Rantang Makanan”*. Rantang makanan yang diatur tersusun dari atas ke bawah. Sehingga ketika uang datang dari pembayar angsuran maka apa yang akan terjadi? Ya, rantang pertama akan terisi dulu. Bagaimana jika semua membayar? Maka semua rantang akan terisi penuh hingga rantang pada tingkat paling dasar. Bagaimana jika ada yang mengalami gagal bayar? Maka rantang pada tingkat tengah dan dasar tidak akan terisi. Oleh karena itu diklasifikasi *“paling berisiko”*. Sehingga bank investasi membuat klasifikasi : KPR aman, KPR Sedang dan KPR berisiko.

Selanjutnya, persoalan kedua yang tidak kalah gilanya adalah membuat produk turunan lagi. Supaya mendapatkan keuntungan tambahan, bank investasi membuat produk turunan lagi. Bisa dikatakan *“produk turunan dari turunan”* berbentuk asuransi yang disebut *“Credit Default Swap (CDS)”*. CDS tidak kalah ramainya dengan CDO dibahas dalam topik film tersebut. Adapun tiga

kelompok yang diuntungkan dari krisis Amerika Serikat pada tahun 2008 mereka semua telah meramal dan kemudian membeli produk CDO. Poinnya adalah jika pengangsur gagal bayar maka pemegang CDO yang notabene asuransi akan menerima uang.

Namun agar terlihat aman, maka bank meminta agar badan pemberi peringkat pada kredit melabelkan investasi ini dengan nama AAA (peringkat paling aman), BBB (peringkat lumayan aman). Rasionalisasinya dapat digambarkan seperti ini. Ini bagaikan sebuah “*Money Game*” sampai para pemilik rumah mengalami gagal bayar. Bagaimana bisa terjadi? . Ketika bank pemberi pinjaman melakukan penyitaan, dan pemasukan awalnya mereka dari pembayaran angsuran berubah menjadi rumah. Dalam sebuah ekonomi yang dikatakan normal, hal ini tergolong “hal biasa” karena bisa jadi bank menjual rumah tersebut. Akan tetapi masalahnya banyak yang mengalami gagal bayar, sehingga membuat bank menjadi “pemilik jutaan rumah”. Dengan banyaknya rumah yang dijual dan dilelang maka sesuai hukum ekonomi maka harga akan menjadi turun. Akan tetapi bagi mereka yang melakukan pembayaran cicilan dengan baik, mendapati harga rumahnya turun mereka akan merasa kecewa, berpikir dan bertanya “untuk apa membayar KPR yang sangat tinggi sementara harga properti turun?”. Maka sekalipun mereka mampu membayar maka mereka akan tetap meninggalkan rumah-rumah itu dan akan berhenti melakukan pembayaran cicilan karena harga properti sudah jatuh. Inilah yang memperparah keadaan tersebut.

Hal yang tidak diinginkan pun terjadi pada tahun 2008, Krisis Keuangan pun tidak dapat dihindari. Harga rumah di Amerika Serikat yang stagnan pun akhirnya turun sehingga jutaan rumah tidak terjual. Digambarkan pulalah dunia menjadi luluh lantak. Salah satu dampak terbesarnya ialah Lehman Brothers yaitu bank terbesar ke-4 di Amerika Serikat yang telah berdiri 158 tahun akhirnya bubar.

Setelah Memahami Bagaimana Runtuhnya Pasar Properti di AS yang Digambarkan oleh Film, Maka Pertanyaannya: Siapakah yang Salah?

Ini bukan salah siapa-siapa.

Setelah krisis mulai menurun muncullah teori banyak bank hanya menghadapi krisis kepercayaan akan tetapi mereka sebenarnya tidak membutuhkan dukungan pemerintah. Para peneliti dengan padangan yang realistis telah mengambil kesimpulan dengan mengaitkan krisis 2008 dengan praktik yang muncul pada tahun 1980 setelah terbentuknya COD untuk pertama kalinya. Alasan lain untuk hal ini adalah kecenderungan Wall Streets untuk mengubah kepemilikan perusahaan kemitraan keuangan untuk menjadi *go public*. Adanya konsekuensi dari setiap keputusan yang salah dengan demikian bergeser dari sekelompok kecil mitra ke pundak pemegang saham. Dalam arti luas:

“Penyebab krisis adalah keserakahan dan kecurangan yang dilakukan oleh bankir namun juga para investor.”

Bagaimana Keserakahan dan Kecurangan Bisa Menyebabkan Krisis dan Apa Dampak yang Muncul Setelah Tragedi Runtuhnya Keuangan Khususnya Pasar Properti di Amerika Serikat?

Fraud: Hidup di Dataran “Kecurangan”.

Tiga kisah dan 4 tokoh membawa semua penonton memahami bagaimana ekonomi Amerika Serikat kala itu bisa runtuh. Di belakang itu, juga terkuak bagaimana sistem yang “penuh tipu daya” mendorong terjadinya peristiwa-peristiwa itu terjadi. Salah satu sistem tersebut adalah “sistem penipuan/fraud”. Sebelum itu apakah itu *fraud*? AICPA (2021:165) menjelaskan pengertian tentang *fraud*:

“An intentional act by one or more individuals among management, those charged with governance, employees, or third parties, involving the use of deception that results in a misstatement in financial statements that are the subject of an audit.”

Serta bagaimana ide bagus dari ahli ekonom menjadi mimpi buruk hanya karena penipuan? Sama yang dikatakan dalam film:

“Wall Street took a good idea Lewis Ranieri's mortgage bond and turned it into an atomic bomb of fraud and stupidity that's on its way to decimating the world economy....”

Lalu bagaimana *Fraud* bisa menjadi salah satu penyebab krisis keuangan besar di Amerika Serikat tahun 2008? Mari kita bahas dengan data yang ada saat itu. Dilaporkan oleh Badan Komisi Penyelidikan Krisis Keuangan pada tahun 2011 bahwa:

“ ... penipuan pinjaman hipotek telah berkembang pada lingkungan standar pinjaman yang hancur serta adanya peraturan yang longgar. Adanya jumlah laporan aktivitas mencurigakan, laporan adanya kemungkinan kejahatan keuangan yang diajukan oleh bank penyimpanan serta afiliasinya yang terkait dengan penipuan hipotek tumbuh menjadi 20 kali lipat antara tahun 1996 sampai 2005 serta menjadi dua kali lipat antara tahun 2005 hingga 2009. Salah satu studi menunjukkan bahwa kerugian akibat penipuan pinjaman hipotek yang terjadi ditahun 2005-2007 hingga \$112 miliar.”

FBI (*Federal Bureau of Investigation*) juga menyebutkan bahwa penipuan pinjaman hipotek dengan salah saji yang dibuat dengan sengaja, representasi yang tidak benar atau kelalaian oleh pemohon atau pihak berkepentingan lainnya yang diandalkan oleh pemberi pinjaman emisi untuk menyediakan dana, membeli, atau untuk mengasuransikan pinjaman hipotek. Sedangkan pada tahun 2004 Biro Investigasi Federal telah memperingatkan akan datangnya “epidemi” dan penipuan hipotek, risiko kredit dari pinjaman hipotek *nonprime* yang dapat menyebabkan “masalah yang berdampak sama besarnya dengan Krisis”.

Dengan adanya kiris yang juga didasari oleh kecurangan maka tindakan penegakan hukum dilakukan oleh pemerintah Amerika Serikat. Melalui Biro Investigasi Federal telah menyelidiki kemungkinan adanya penipuan oleh perusahaan pembiayaan hipotek seperti Fennie Mae dan Freddie Mac, Lehman Brothers serta asuransi Grup International Amerika. Sedangkan jaksa agung New York yaitu Andrew Cuomo telah menggugat Amerimod (perusahaan peminjaman terbesar) yang berbasis di Long Island karena penipuan serta mengeluarkan banyak panggilan serupa kepada perusahaan yang serupa. FBI juga menugaskan lebih banyak agennya untuk menyelidiki kejahatan terkait hipotek dan kasusnya meningkat secara dramatis. FBI juga memulai penyelidikan terhadap Keuangan Nasional pada Maret 2008 untuk menemukan kemungkinan adanya praktik kecurangan pada pinjaman serta penipuan pada sekuritas.

Selama bulan Mei Tahun 2010 Warren Buffet dan Paul Volcker dengan secara terpisah menggambarkan bahwa asumsi atau penilaian yang sangat dipertanyakan tentang dasar sistem

keuangan dan ekonomi Amerika Serikat yang juga berkontribusi terhadap adanya krisis dan asumsi tersebut antara lain penipuan hipotek dan insentif yang buruk.

2. Pembahasan

Bencana runtuhnya keuangan Amerika Serikat melalui Pasar properti mendekati secara perlahan dan bertahap. Obligasi aktif pada pinjaman hipotek tidak segera disusutkan hal ini terlihat dengan adanya beberapa runtutan penyebab tragedi keuangan. Pertama, pinjaman diharuskan untuk membayar dengan jumlah yang tidak tertahankan. Kemudian prosedur kebangkrutan telah dimulai setelah itu diikuti dengan properti peminjam yang pailit disiapkan untuk dijual. Semua ini terjadi beberapa bulan saja (kondisi obligasi hipotek terjadi seperti penyakit lambat namun sangat berbahaya).

Dalam Pembahasan Ini Nantinya akan Dapat Disimpulkan Bahwa dari Keempat Tokoh Mengambil Risiko Berupa “Bertaruh Melawan Sistem Ekonomi Amerika”

“If we’re right, people lose homes. People lose jobs. People lose retirement savings. People lose pensions. You know what I hate about fucking banking? It reduces people to numbers. Here’s a number. Every 1% unemployment goes up, 40,000 people die. Did you know that?” -Did you know that? Ben Rickert

Bahkan mereka yang sedang bertaruh pada sebuah krisis tidak akan sepenuhnya dapat meyakini akan kebenaran prediksi mereka. Tidak ada yang akan tahu kapan bencana itu akan terjadi dan karena itu dalam kondisi investasi yang sangat berisiko. Anda hanya perlu melakukan investasi pada uang Anda tidak diperlukan dalam jangka waktu dekat. Bahkan ketika Anda benar-benar yakin untuk menang. Kenyataannya Mark Baum, Dr. Barry dan sejumlah investor kecil muncul sebagai “Pemenang” dari tragedi keuangan yang menimpa kala itu. Artikel ini akan membahas bagaimana rahasia dan sudut pandang beberapa tokoh terutama Dr. Burry dan Steve Eisman (Mark Baum dalam film) keluar sebagai “Pemenang” dengan melawan sistem dan bagaimana rahasia kesuksesan mereka atas tragedi keuangan yang pada intinya lebih ke bagaimana sebagai Hedge Fund Manager yang menemukan sumber krisis keuangan hingga bertaruh dengan keadaan yang akan terjadi demi tetap mendapatkan keuntungan dalam situasi tersebut.

2.1 Telaah Detail: Sesuatu yang Diremehkan Orang Lain

Permasalahan seputar investasi keuangan disebabkan satu faktor penting yaitu kurangnya para investor atau manajer pengelola investasi mengetahui jenis investasi secara detail. Beberapa pihak akan memanfaatkan ketidaktahuan dari para investor atau manajer pengelola investasi untuk mereka tipu. Tidak hanya penipuan, kurangnya pengetahuan dan pengamatan secara detail dapat menyebabkan kerugian bahkan kehancuran secara global. Krisis akan terjadi apabila hal itu dibiarkan berlarut-larut. Namun berbeda dengan apa yang dilakukan oleh Dr. Burry (Cristian Bale) pada film “The Big Short”.

Krisis keuangan global yang akan terjadi sudah diprediksi oleh Dr. Burry (Cristian Bale) Pendiri dana lindung nilai “Secion Capital”, ketika ia sedang mengunci diri di kantor serta mempelajari ribuan lembar dokumen. Dr. Burry melakukan prediksi tidak menggunakan hal-hal aneh (seperti yang banyak dicari tahu orang-orang di Wallstreet). Lembaran demi lembaran catatan hanya dilihat dan diamati oleh Dr. Burry. Catatan tersebut berisi data pembayaran para pembeli Subprime serta menemukan tren gagal bayar yang setiap tahunnya meningkat dan tinggi.

Dokumen atau catatan tersebut tidak pernah terpikirkan oleh siapa pun sebelumnya. Pada awal film Dr. Burry berbincang dengan karyawannya. Dr. Burry memberitahu bahwa dia menginginkan informasi “semua pinjaman yang menjamin obligasi hipotek berkualitas rendah”. Keinginan Dr. Burry ditanggapi dengan heran dan terkejut oleh karyawan tersebut.

“Did you think it was strange when, um, the tech bubble burst in 2001 and the housing market in San Jose, the tech capital of the world, went up? Wasn't that strange?” Dr. Burry

“No. No, ifs housing. Housing is always stable.” employee

“Low risk. It's solid.”

“That's the idea, yeah.”

“I want you to get me the top 20 selling mortgage bonds. So, you want to know what the top 20 selling mortgage bonds are? No, no, no, I want to know what mortgages are in each one. Okay, aren't those mortgages made up of...” Dr. Burry

“Wait, aren't those bonds made up of thousands and thousands of mortgages?” employee

“Yeah.” Dr. Burry

Right away, Dr. Burry.

Dr. Burry adalah salah satu yang pertama melihat pendekatan akan adanya krisis keuangan global. Dr. Burry berteori bahwa “pasar pada perumahan Amerika Serikat sangat tidak stabil saat itu. Dengan basis pinjaman *subprime* yang memiliki sebuah risiko tinggi memberikan keuntungan yang sangat sedikit dan menyebabkan kredit macet”.

Dr. Burry juga menemukan bahwa pinjaman “beracun” memiliki jumlah yang terus bertambah. Sedangkan kepada orang-orang yang tidak mampu mengembalikan uangnya para pemberi pinjaman memberikan pinjaman dan juga hanya mengizinkan mereka membayar atas bunganya. Hal tersebut membuat runtuhnya pasar properti tidak dapat dihindari. Keberuntungan dari membaca detail situasi dan adanya situasi tersebut disadari oleh Dr. Burry dan menciptakan pasar “*Credit Default Swap*” yang memungkinkan Dr. Burry bertaruh melawan Pasar Properti. Jadi, menelaah setiap informasi secara intensif meskipun catatan terkecil pun harus dilakukan untuk mendapatkan hasil yang maksimal dan keberuntungan terhadap apa yang ditelaah.

2.2 Tetap Berjalan Meskipun “di Hampan Orang Buta”

“Mekanismelah yang mengubah timah murni menjadi sebuah paduan 80% emas dan 20% timah ambil sisa timah dan juga akan mengubahnya menjadi 80% emas”

Perumpamaan itulah yang akan menggambarkan sosok Dr. Burry. Meskipun dia merupakan seorang dokter pada suatu titik tertentu ia ingin mempelajari mekanisme pasar saham yang pada akhirnya ia mendirikan *Section Capital* yang sangat cepat berubah menjadi perusahaan keuangan yang sangat sukses.

Selanjutnya, selama periode gelap pada awal Februari hingga Juni 2007 pasar hipotek “*Subprime*” bagaikan balon raksasa yang diangkat dari tanah oleh lusinan besar Wall Street. Sebelum terjadi tragedi keuangan itu Dr. Barry mencermati dan mempelajari data yang ada. Dr. Burry menyadari bahwa ketidaksempurnaan sistem untuk mengeluarkan sebuah pinjaman tersebut terlihat sangat jelas baginya. Dia menyadari bahwa krisis di pasar *real estate* tidak mungkin dihindari dan saat itu pun akan datang. Namun dia juga berpikir bahwa akan tetap ada peluang untuk menghasilkan banyak uang dengan cara membeli *Credit Default Swaps* pada

obligasi Supreme *mortgage*. Dr. Barry mengandalkan fakta bahwa peminjam dengan katagori terburuk berada didasar piramida yang sudah jelas tidak akan bisa melunasi hutang mereka. Hal tersebut yang merupakan “Jackpot” besar untuk Dr. Burry.

Pada dasarnya Dr. Burry sangat menyukai dan cocok dengan lingkaran kecil orang-orang yang sangat memahaminya. Dia merupakan orang yang suka menyendiri, menghindari banyak orang karena di masa kecilnya Dr. Burry sudah kehilangan satu matanya. Baginya tidak adanya mata menurutnya akan mempersempit bidang penglihatannya dan memungkinkannya untuk melihat masalah secara lebih luas. Oleh karena itu tetap berjalan di hamparan orang buta “sistem” bukanlah sebuah tindakan yang salah. Namun bisa menjadi sebuah peluang besar dan menguntungkan. “Orang buta” dalam konteks ini digambarkan dengan banyak orang yang semangat berinvestasi namun tidak menyadari bahwa sistem yang mereka agungkan sedang dalam tahap kehancuran. Banyak pihak yang tidak mempercayai ramalan atau prediksi Dr. Burry akan terjadinya krisis, namun Dr. Burry tetap dengan keputusannya dengan segala risiko yang dia ambil.

2.3 Uji Hipotesis: Turun, Berbicara, dan Melihat Kenyataan

Dalam teori dan penjelasan spektakuler yang dilakukan oleh Jared Vennet membuat Mark Baum terdorong untuk menguji teori Jared Vennet. Hal yang dilakukan oleh Mark Baum adalah pergi langsung menemui orang-orang yang memegang pasar ini (pasar properti). Mark Baum juga menemui makelar perumahan dan meninjau langsung pada perumahan elite. Kenyataan yang didapat bahwa hampir semua rumah digadaikan dan pemiliknya akan segera menjualnya karena gagal bayar. Mark Baum berbicara banyak dengan para pemberi pinjaman dan menyimpulkan bahwa mereka tidak terlalu peduli dengan sebuah solvabilitas seseorang klien serta mengeluarkan pinjaman secara berkelompok. Sehingga mereka akan dapat menjualnya kembali pada bank. Mark Baum menyadari hal terparahnya adalah “Pasar Real Estate Telah mengalami Kehancuran”.

“Hello. I'm surveying mortgage owners who are over 90 days delinquent.”

“I'm looking for a Harvey Humpsey. You want my landlord's dog”

“Your landlord filled out his mortgage application using his dog's name?”

“I guess so.”

“Wait, has that asshole not been paying his mortgage”

“Cause I've been paying my rent.”

“Well, yeah, he is over 90 days delinquent.”

“Seriously, man”

Percakapan di atas merupakan percakapan Mark Baum dan beberapa karyawannya kepada salah satu penghuni rumah di kawasan elite. Tidak berhenti di situ Mark Baum bahkan menemui penari *striptease* dan gadis itu mengatakan *“I have five houses and a condo”*. Gadis itu tidak menyadari bahwa tarif preferensinya akan segera hilang serta semua harus dibayar. Akan tetapi gadis itu tidak akan mampu membayar. Hal ini menunjukkan bahwa tidak ada satu pun ahli yang mengatakan bahwa pasar properti stabil berada pada posisinya dan berbicara secara langsung dengan para peminjam nyata yang pinjamannya termasuk obligasi yang memiliki tingkat keandalan rata-rata. Mengejutkan Mark Baum? Tentunya. Dapat disimpulkan bahwa turun langsung ke “bumi” dan berbicara secara langsung dengan para konsumen biasa bisa menjadikan hal yang sangat bermanfaat. Hal ini akan jauh lebih bermanfaat jika tidak ada yang

melakukan pemikiran seperti ini sebelum Anda. Maka hal terpenting saat ada menguji dari sebuah hipotesis yang merupakan sebuah pernyataan atau sebuah jawaban yang masih bersifat sementara (praduga) yang harus dibuktikan dahulu kebenarannya.

2.4 Anda Harus Memahami dengan Jelas Manfaat Sosok Mitra dan Segala Risikonya

Dalam adegan Jared Vennet menelepon salah satu karyawan Mark Baum sesaat sebelum membuat kesepakatan dengannya. Berjalan menjauh dan tertawa menceritakan bagaimana dia akan menghasilkan banyak uang. Dalam sebuah transaksi atau perdagangan ada beberapa pelajaran penting yang dapat diambil dari kasus runtuhnya pasar properti di Amerika yaitu :

“Jangan sekali-kali menilai perdagangan hanya untuk meraih keuntungan Anda sendiri dan penting untuk memahami apa saja yang akan Anda dapatkan dari mitra atau pasangan bisnis”.

Selain itu dalam sebuah bisnis atau transaksi segalanya dibangun atas kerja sama yang saling menguntungkan akan tetapi hal itu tidak akan terjadi apabila Anda melakukannya secara terburu-buru karena “semakin menarik kesepakatan yang akan Anda buat dengan mitra semakin ketat hal tersebut untuk dilakukan pemeriksaan”.

2.5 Jangan Mudah Percaya Obyektivitas

Apakah setiap pasar akan memiliki seorang ahli independen? Tentu tidak juga. Setiap orang akan bermain untuk memenuhi kepentingan mereka sendiri. Dalam hal ini tim dari Mark Baum meyakini hal ini. Untuk membuktikan hak tersebut Mark Baum dan timnya memutuskan untuk mengunjungi Lembaga Pemeringkat “Standars & Poors”. Manajer puncak lembaga pemeringkat itu menanggapi pertanyaan Mark Baum dan mengatakan ketika ia ditanya oleh Mark Baum:

“Can you name onetime in the past year. Where you checked the tape and you didn't give the banks the AAA percentage they wanted?”
“If we don't give them the ratings, they'll go to Moody's, right down the block. If we don't work with them, they will go to our competitors. Not our fault. Simply the way the world works.”

Jadi Lembaga pemeringkat “Standars & Poors” mengklaim bahwasanya “Standars & Poors” mengevaluasi obligasi lebih rendah maka bank hanya akan mengambil uang mereka di lembaga lainnya. Di lain tempat saat Eisman berada di konferensi keuangan yang dihadapinya, untuk pertama kalinya Mark Baum dan rekan-rekannya memperhatikan betapa tidak kompetennya orang-orang yang bekerja pada lembaga pemeringkat. Banyak sekali karyawan yang tidak memiliki bakat maupun seputar informasi. Bahkan mereka tidak tahu tentang risiko yang akan mereka terima dan kelola. Setelah konferensi, Eisman pada akhirnya meyakini bahwa Wall Street dan terutama pada pasar obligasi sedang berada pada keadaan yang benar-benar buruk dari pada yang ia bayangkan selama ini. Maka di sini kita dapat mempelajari bahwasanya data yang berasal dari para ahli dan pelaku pasar harus melalui pemeriksaan sendiri dan semua hal ini.

2.6 Tidak Ada Kepastian Absolut

Pasar Properti selalu saja diasumsikan pasar dengan kondisi yang stabil dan memiliki risiko rendah. Begitulah dengan kepercayaan sistem yang secara umum berjalan. Seiring waktu kepercayaan tersebut berlandaskan pada sebuah asumsi yang terlalu tinggi atau besar. Bahkan kepercayaan tersebut mengakar serta mendorong praktik yang mendukungnya untuk terus selalu mengikuti. Bahkan selama tiga dekade (30 tahun) lebih praktik tersebut terus bergulir dan selalu meraup keuntungan. Namun Dr. Burry melihat bahwasanya surat-surat hutang tersebut sebenarnya sangat berisiko. Hal tersebut dikarenakan di dalamnya terkandung level prima, juga berisiko. Muncul juga praktik di mana KPR memiliki nilai kurang baik, bahkan memiliki risiko tinggi tidak terbayar (dicicil) yang dipadukan dalam Mortgage Bonds. Bahkan lebih aneh lembaga penilai kredit tetap menilai banyak Mortgage Bonds dengan *rating* yang tinggi.

Menyadari hal tersebut, Dr. Burry mengambil sebuah langkah investasi yang kurang lebihnya serupa dengan “mengasuransikan surat-surat berharga” tersebut. Sehingga ketika terjadi wanprestasi pada cicilan yang sudah ia prediksi, maka Dr. Burry akan mendapatkan untung yang sangat besar dari asuransi-asuransi tersebut nantinya. Namun, premi yang harus dibayar jumlahnya sangat besar dan banyak kepada bank.

Tidak ada produk asuransi seperti itu pada awalnya. Dr. Burry berkeliling bank ke bank lainnya di New York dan mendapatkan hasil yaitu ketidakpercayaan. Tentu saja Dr. Burry ingin membeli sebuah asuransi yang memiliki nilai yang sangat besar untuk suatu hal yang dipercayai secara umumnya tidak akan pernah terjadi. Akan tetapi, para bank selalu menyetujui untuk menyediakan karena total uang yang akan Dr. Burry bayarkan kepada bank sebagai Premi.

Ketika Dr. Burry mengusulkan kepada pihak bank-bank saat awal untuk menerbitkan *Credit Default Swap* (CDS) pada obligasi hipotek dengan kualitas rendah para perwakilan bankir bertanya, “Apakah kau yakin?”

Tahukah berapa uang yang digelontorkan oleh Dr. Burry dari dana investasi yang selama ini ia kelola untuk mengasuransikan surat hutang tersebut? 1,3 miliar USD. Namun di belakang Dr. Burry mereka tertawa terbahak-bahak dikarenakan mereka para bankir yakin baru saja sedang melakukan sebuah kesepakatan terbaik. Mereka berpikir Dr. Burry akan membayar surat-surat mereka selama sisa hidupnya. Mereka juga berpikir bahwa pasar properti tidak akan mengalami keruntuhan. Namun kenyataannya pada tahun 2008 bencana keuangan terjadi. Tahun 2008 akhirnya krisis pun tidak dapat dihindari. Harga rumah di Amerika Serikat menunjukan posisi yang stagnan dan akhirnya mengalami penurunan. Para tokoh yang meyakini pasar akan hancur pun mendapatkan keuntungan mereka. Akan tetapi kondisi di sekitar mereka digambarkan hancur luluh lantak. Salah satu dampak terbesarnya ialah bank terbesar ke-4 di Amerika Serikat yaitu Lehman Brothers yang sudah berdiri selama 158 tahun pun harus gulung tingkar.

Pentingnya Riset dan Statistik

Riset pasar adalah proses mengumpulkan, menganalisis, dan menafsirkan informasi tentang pasar, tentang produk atau jasa yang akan ditawarkan untuk dijual di pasar itu, dan tentang masa lalu, pelanggan saat ini dan calon pelanggan untuk produk atau layanan; meneliti ciri-cirinya, kebiasaan belanja, lokasi dan kebutuhan target pasar bisnis Anda, industri secara keseluruhan, dan pesaing tertentu yang Anda hadapi (Gupta & Benedett & 2007). Mengapa

penelitian atau riset diperlukan dan berharga dalam kehidupan sehari-hari? Menjelaskan bahwa pentingnya riset ialah: 1) sebagai alat untuk membangun pengetahuan dan memfasilitasi sebuah pembelajaran; 2) sebagai saran untuk memahami masalah dan meningkatkan kesadaran publik; 3) membantu sukses dalam berbisnis; 4) riset memungkinkan untuk menyangkal kebohongan atau kecurangan dan mendukung kebenaran; 5) riset sebagai sarana untuk menemukan, mengukur, dan mengukur peluang dan 6) riset mempromosikan kepercayaan melalui membaca, menulis, menganalisis dan berbagi informasi yang berharga.

Apa yang dilakukan oleh keempat tokoh penting tersebut tidak terlepas dari kegiatan riset. Riset dilakukan dengan melihat data dan menguji hipotesis mereka. Mereka bertaruk melawan sistem tanpa meninggalkan riset yang di mana jika spekulasi mereka benar, merekalah yang keluar sebagai pemenang.

Pelajari Risiko Investasi

“Keberhasilan dalam sebuah investasi akan sangat ditentukan oleh harga yang benar dan harus dibayar untuk semua risikonya”.

Menentukan harga yang benar dengan segala risikonya merupakan suatu tindakan pengambilan keputusan penting dalam dunia investasi. Berikut merupakan beberapa pelajaran dari sebuah risiko investasi:

a. Pelajari dan memahami instrumen investasi

Mempelajari terus menerus tentang instrumen investasi dan berusaha menggali lebih dalam tentang ilmu investasi yang dilakukan oleh Dr. Burry yang latar belakangnya ialah seorang dokter. Dr. Burry secara terus menerus menggali lebih jauh tentang apa saja yang berkaitan dengan MBS (*Mortgage Backed Securities*) yang sedang menjadi sebuah investasi yang sangat diagungkan dan didambakan dengan cara sederhana.

b. Memiliki dan menentukan strategi dan keputusan dalam investasi

Dr. Burry cenderung memiliki sifat *contrarian* dengan para pelaku pasar. Dr. Burry berani melawan arus dan melawan sistem keuangan dalam membuat keputusan investasi yang didasarkan oleh keputusan yang diambil sendiri. Bahkan ketika atasannya tidak menyetujui terhadap keputusan Dr. Burry, ia tetap memegang teguh keputusan penuh risikonya dan berhasil menunjukkannya. Seorang investor khususnya saham dipasar modal ada beberapa pelajaran yang dapat diterapkan yang bisa diambil dari strategi dan keputusan yang saat itu diambil oleh Dr. Burry. Pertama, memiliki strategi dalam berinvestasi saham. Strategi tersebut harus dipikirkan secara matang-matang. Kedua, mengambil keputusan untuk waktu yang tepat menjual maupun membeli. Terakhir, perlu juga untuk memperhatikan sejumlah hal yang cukup berharga dalam sebuah investasi.

c. Melihat dan mencari kemungkinan terburuk

“Apakah keuntungan yang akan didapatkan sesuai dengan risiko yang akan ditanggung?”

Sebagai seorang investor, ada beberapa hal yang harus diketahui yaitu “instrumen apa yang Anda akan investasikan”. Mengapa hal tersebut penting? Karena tujuan berinvestasi yang paling utama adalah mencari keuntungan dan mengamankan nilai portofolio. Memahami risiko-risiko

apa saja dan besar risiko yang akan ditanggung juga merupakan hal penting yang harus dipahami seorang investor.

Hal terpenting dalam berinvestasi ialah “Mengutamakan Keamanan” yang selanjutnya ialah “Keuntungan”. Dalam berinvestasi sifat mudah serakah dan kalap terhadap investasi adalah hal yang harus benar-benar dihindari. Istilah yang harus diingatkan oleh seorang investor ialah “*High Risk High Return*” yang artinya semakin besar risiko yang akan semakin besar keuntungannya. Namun mengetahui dengan jelas bagaimanakah investasi bekerja merupakan hal utama. Seperti yang dilakukan oleh Dr. Burry yang menggali informasi secara detail tentang Mortgage Backed Securities (MBS) serta mencari akar permasalahannya hingga Dr. Burry menemukan sebuah risiko dan kemungkinan terburuk yang akan terjadi saat itu.

d. Fokus dalam Investasi

Dr. Burry sebelum krisis memiliki kebiasaan fokus dalam mencari dasar dari sebuah harga sekuritas yang menurutnya menarik hingga yang paling terbawah. Dapat diambil pelajaran penting yaitu sebagai investor, juga harus bisa memfokuskan analisis terhadap satu saham pada suatu kondisi fundamental perusahaannya. Dengan tidak melihat harga saham naik atau turunnya saja namun juga pada fundamental. Fundamental suatu perusahaan bisa juga terletak pada laba bersihnya, bagaimana perusahaan tersebut menghasilkan keuntungan serta utang yang dimiliki dan lain-lain.

e. Berani dalam mengambil risiko

Dalam jenis investasi apa pun pasti memiliki risiko. Adapun besarnya risiko yang ada juga tergantung pada instrumen yang investor pilih. Berbagai macam jenis instrumen investasi seperti saham, reksadana, emas, deposito, obligasi dan lain-lain. Investor kini bisa memilih instrumen yang cocok baginya. Maka Ketika keputusan yang diambil memiliki risiko, para investor juga harus siap dengan kemungkinan risiko yang akan timbul. Seperti yang dilakukan oleh Dr. Burry saat itu dengan berani mengambil risiko atas keputusannya. Meskipun banyak pelaku pasar yang tidak sepihak dengannya. Selain berani mengambil risiko, investor perlu melakukan manajemen risiko dengan baik agar keuntungan yang diinginkan dapat diraih dan bukan kerugian.

Sedikit informasi mengenai Dr. Burry. Ia mengatakan bahwa dirinya bukanlah *Risk Taker* melainkan memiliki kecenderungan *Risk Averse* namun tidak dipungkiri juga bahwa ia adalah pengidap sindrom *Asperger* (salah satu gejala autisme yang di mana penderita ini memiliki kesulitan dalam berkomunikasi dengan lingkungan sekitar dan kurang diterima). Namun nalar Dr. Burry bekerja sebagai orang luar yang dengan kata lain perspektif yang ia pakai dalam menjalani kehidupannya seakan akan berada di luar garis/pagar pada umumnya. Hal tersebut akan memberikan daya observasi serta obyektivitas yang lebih tinggi dan baik dibandingkan dengan orang pada umumnya. Dr. Burry selalu menganalisis apa pun yang ada pada sekitarnya. Contohnya saat Dr. Burry menjalani *internship* sebagai dokter muda di Stanford University Hospital ia tinggal di Silicon Valley yang kala itu sedang meriah dengan adanya *Initial Public Offering* (IPO). Bahkan Dr. Burry menggali gelembung .com dan gelembung properti yang bisa menjadi kesempatan yang luar biasa bagi investor seperti dirinya.

3. Simpulan

Krisis properti yang terjadi di Amerika Serikat, ratusan berita juga sudah menjelaskan apa yang terjadi saat itu. Bencana runtuhnya keuangan Amerika Serikat melalui pasar properti mendekati secara perlahan dan bertahap. Obligasi aktif pada pinjaman hipotek tidak segera disusutkan hal ini terlihat dengan adanya beberapa runtutan penyebab tragedi keuangan. Pertama, pinjaman diharuskan untuk membayar dengan jumlah yang tidak tertahankan. Kemudian prosedur kebangkrutan telah dimulai setelah itu diikuti dengan properti peminjam yang pailit disiapkan untuk dijual. Semua ini terjadi beberapa bulan saja (kondisi obligasi hipotek terjadi seperti penyakit lambat namun sangat berbahaya). Hal pertama yang harus dipahami ialah *“leverage”* yang merupakan biang permasalahannya. Hal kedua tentang historis kronologis yang diceritakan dalam film adalah penggunaan produk *“Prime Mortgage”*. Tiga puluh tahun yang lalu, sebagaimana film menceritakan bahwa investor hanya mempunyai peluang kecil terhadap investasi dan obligasi. Kemudian muncullah produk bernama *“Prime Mortgage”* Produk ini seperti kredit kepemilikan rumah. Orang-orang yang ingin membeli rumah bisa kredit kepada bank pemberi pinjaman. Persoalan awal terjadi saat bank Investasi membeli (KPR) dengan harga yang sangat tinggi dengan harapan mendapatkan keuntungan serta bank mendapatkan pemasukan dari pembayaran angsuran oleh pemilik rumah. Namun bank menggunakan *Leverage* untuk membeli (KPR-nya). Semakin banyak rumah maka semakin banyak keuntungan yang didapatkan.

Oleh karena itu transaksi pembelian rumah terus didorong. Permasalahannya, pembeli rumah sudah habis, maka diciptakan satu layer lagi dengan nama *“Subprime Mortgage”*. Produk yang diciptakan sangat tidak *“bankable”*. Dalam perspektif (etis) Islam, beberapa cara mengantisipasi. *Pertama*, pentingnya riset dan statistik Riset pasar adalah proses mengumpulkan, menganalisis, dan menafsirkan informasi tentang pasar, tentang produk atau jasa yang akan ditawarkan untuk dijual di pasar itu, dan tentang masa lalu, pelanggan saat ini dan calon pelanggan untuk produk atau layanan; meneliti ciri-cirinya, kebiasaan belanja, lokasi dan kebutuhan target pasar bisnis Anda, industri secara keseluruhan, dan pesaing tertentu yang Anda hadapi.

Kedua, pelajari risiko investasi menentukan harga yang benar dengan segala risikonya merupakan suatu tindakan pengambilan keputusan penting dalam dunia investasi. Berikut merupakan beberapa pelajaran dari sebuah risiko investasi: a). Pelajari dan memahami instrumen Investasi; b) Memiliki dan menentukan strategi dan keputusan dalam investasi; c) Melihat dan mencari kemungkinan terburuk; d) Fokus dalam Investasi dan; e) Berani dalam mengambil risiko.

Daftar Pustaka

AICPA, Consideration of Fraud in a Financial Statement Audit - AU-C Section 240, 2021:165

Financial Crisis Inquiry Commission-Press Release-January 27, 2011 Archived January 30, 2011, at the Wayback Machine

"FCIC Report-Conclusions Excerpt" (PDF). Archived from the original (PDF) on 2011-03-04.

Joseph Goreng, Siapa yang Benar-benar Menggiring Perekonomian ke Parit (New York: Penerbitan Algora, 2012, 181.

Frieden, Terry. "CNN.com - FBI memperingatkan 'epidemi' penipuan hipotek - Sep17, 2004". www.cnn.com. Diakses pada 5 Oktober 2017.

FBI Menyelidiki Potensi Penipuan oleh Fannie Mae, Freddie Mac, Lehman, AIG Archived 21 Oktober 2012, di Mesin Wayback, Associated Press, 23 September 2008. 437

Cuomo: Saya Akan Menuntut Artis Penipuan Penyitaan-Relief". desasuara.com. 9 Juni 2009. Diarsipkan dari asli pada 12 Juni 2009. Diakses pada 9 Juni 2009. 438

"FBI Menindak Penipuan Hipotek". berita CBS. 19 Juni 2008. 439

"FBI – Penghapusan Penipuan Hipotek – Ruang Pers – Arsip Utama 06–19–08". FBI.gov. Diarsipkan dari asli pada 15 Oktober 2008. Diakses pada 26 Oktober 2008. 440

"FBI menyelidiki Countrywide untuk kemungkinan penipuan". Uang.cnn.com. 8 Maret 2008. Diakses tanggal 27 Februari 2009. 441

<https://tirto.id/krisis-finansial-2008-bagaimana-indonesia-mengatasinya-f7qD>