

Bab I Pendahuluan

1.1 Latar Belakang

Selama lebih dari 100 tahun indeks harga rumah di Amerika Serikat mengalami kenaikan yang cukup stabil.¹ Kestabilan tersebut membuat semua orang yang berpendidikan atau tidak, kaya atau miskin serta mahir dalam berinvestasi atau tidak, percaya jika berinvestasi dalam bidang properti adalah hal yang benar. Dalam pendidikan ekonomi, sebuah barang bisa dikategorikan menjadi dua, yaitu *asset* dan *liabilities*. *Asset* adalah ketika benda atau barang tersebut akan menghasilkan nilai lebih (*Added Value*) dikemudian harinya.

Sedangkan *liabilities* dilihat sebagai barang yang tidak menghasilkan apa-apa, atau dalam bahasa lainnya berkurang dalam nilai (*Depreciation*).² Ketika orang melihat Properti sebagai salah satu *Asset* yang seiring waktu bertambah dalam nilai, maka orang tergiur untuk memiliki dan berinvestasi dibidang properti. Krisis Properti pada tahun 2006-2009 merupakan efek domino dari *Dot-com bubble*, yang di mana terjadinya spekulasi berlebihan terhadap saham perusahaan teknologi dan internet pada akhir 1990-an.³ Yang dilanjutkan oleh serangan teroris di gedung (*World Trade Center, Manhattan, Newyork, U.S.*) pada tahun 2001 yang sering disebut dengan "*September 11 attacks.*"

¹ Emmiemartin. "Here's How Much Housing Prices Have Skyrocketed over the Last 50 Years." *CNBC*. CNBC, June 23, 2017. Last modified June 23, 2017. Accessed April 17, 2021. <https://www.cnbc.com/2017/06/23/how-much-housing-prices-have-risen-since-1940.html>.

² "What Is an Asset? What Is a Liability?" *Digit*. Accessed April 17, 2021. <https://digit.business/financial-literacy/what-is-an-asset-what-is-a-liability>.

³ Staff, Investopedia. "What Is a Housing Bubble?" *Investopedia*. Investopedia, December 25, 2020. Last modified December 25, 2020. Accessed April 17, 2021. https://www.investopedia.com/terms/h/housing_bubble.asp.

Kehancuran gedung *World Trade Center* dan infrastruktur di sekitarnya sangat merugikan ekonomi Kota New York dan berdampak signifikan pada pasar global. Sampai di sini, ekonomi Amerika berada di titik terendah, *Bail-out*, pinjaman bisnis kecil, pinjaman serta hibah bencana yang diberikan oleh pemerintah Federal. Tidak hanya itu, langkah pemerintah Amerika Serikat selanjutnya dalam memperbaiki ekonomi adalah dengan *printing money* dan menerbitkan *bonds (Quantitative Easing)*.⁴ Kemudian langkah terakhir pemerintah Amerika adalah menurunkan suku bunga kredit bank (*Interest Rate*) dengan harapan uang tersebut dapat berputar/beredar dengan baik di masyarakat, serta dapat mengutilisasikan uang tersebut dengan maksimal.

Tidak disangka dengan penurunan suku bunga bank tersebut, terjadi lonjakan permintaan dalam kredit rumah. Orang yang tadinya tidak sanggup untuk membeli rumah, sekarang dapat kemudahan serta keringanan pembayaran. Dengan banyaknya orang yang membeli rumah (*High Demand*), maka secara ekonomi titik ekuilibrium *supply-demand* akan meningkat.⁵ Di mana kenaikan titik ekuilibrium ini berdampak pada kenaikan harga rumah di pasaran Amerika Serikat.

Dalam sistem perkreditan rumah (*Mortgage*) ada jangka waktu pembayaran yang bisa diatur dari awal kesepakatan. Biasanya orang/nasabah akan mencari jangka waktu paling lama, agar cicilan yang dibayarkan terasa ringan. Cicilan

⁴ Amadeo, Kimberly. "How QE Allows Central Banks to Create Massive Amounts of Money." *The Balance*. Last modified August 24, 2020. Accessed April 17, 2021. <https://www.thebalance.com/what-is-quantitative-easing-definition-and-explanation-3305881>.

⁵ Whelan, Joseph, Kamil Msefer, and Celeste V. Chung. "Economic Supply & Demand / Part 3.4 Interactions between Supply and Demand." Essay. In *Economic Supply & Demand*. Cambridge, MA: MIT, 2001.

tersebut bisa dari 5 tahun lamanya hingga 30 tahun lamanya. Karena adanya kemudahan pinjaman dari pemerintah dan penurunan bunga pinjaman yang cukup banyak, maka bank kewalahan untuk melakukan seleksi siapa debitur yang layak dan yang tidak layak menerima kredit tersebut (*Credit Rating*).⁶

Dalam dunia perbankan, ada *due diligence* yang harus dilakukan oleh pihak bank sebelum seseorang dinyatakan layak untuk menerima kredit rumah tersebut. Pengaju kredit harus mempersiapkan beberapa dokumen seperti slip gaji, pembayaran kartu kredit beberapa bulan terakhir, serta riwayat rekening bank. Bahkan bank juga akan melakukan *appraisal* rumah atau properti tersebut yang selanjutnya akan dilakukan *background check* dan melakukan pertimbangan apakah orang tersebut sanggup untuk membayar cicilannya atau tidak. Akan tetapi, karena ini merupakan sumber utama pemasukan bank serta komisi agen yang didapatkan cukup besar pada saat itu, maka terjadi kerjasama antar orang *legal, appraisal* dan agen kredit tersebut yang menyetujui permohonan.

Di mana sebenarnya orang tersebut tidak layak menerima kredit tersebut, tetapi secara ajaib disetujui juga dan cair uang tersebut. Contoh konkret yang sangat umum adalah seorang kasir *Walmart* atau *Costco*, dan menerima gaji yang sangat pas-pasan untuk memenuhi kebutuhan hidupnya sendiri tidak cukup. Sebenarnya orang ini tidak layak untuk meminjam uang sebetulnya saja \$300.000,- (4.5 Milyar Rupiah), tetapi karena pegawai bank ini berkerjasama secara internal, maka

⁶ “The Credit Rating Controversy.” *Council on Foreign Relations*. Council on Foreign Relations, n.d. Accessed April 17, 2021. <https://www.cfr.org/backgrounder/credit-rating-controversy>.

mortgage orang (debitur) tersebut *disapprove*, dan agen perkreditannya mendapatkan komisi. Hal ini terjadi hampir pada semua kasus, orang yang secara prosedur tidak layak/cacat secara sistem tetapi disetujui.

Hal tersebut berjalan hampir 4 tahun dan memang dampaknya langsung terasa pada tahun 2006 sampai 2009. Di mana banyak sekali spekulasi berdatangan, ketika melihat kenaikan harga properti yang sangat signifikan, maka banyak orang yang membeli dengan cara meminjam kredit bank dan menunggu beberapa bulan lalu dijual. Memang cara pemikiran tersebut tidak salah ketika kita melihat data fundamental, maka tentu akan tergiur untuk masuk bermain di properti. Anggap saja harga rumah pada tahun 2002 (\$220.000 atau setara 3.1 Milyar Rupiah) dan pada tahun 2007 (\$320.000 atau setara 4.5 Milyar Rupiah).

Bayangkan hanya dalam waktu 5 tahun harga rumah bisa naik lebih dari 31%.⁷ Dengan kenaikan sebesar itu dan bunga bank yang sangat kecil, para spekulasi itu merasa dirinya mampu untuk membayar kredit rumah tersebut. Akan tetapi, cerita manis yang mereka perhitungkan tidak semanis yang para spekulasi dan debitur yang tidak layak tersebut. Pada tahun 2003-2006, banyak juga debitur yang gagal bayar oleh karena memang pada dasarnya mereka tidak bisa bayar.

Keserakahan dan ketamakan mempengaruhi mereka untuk memiliki rumah yang besar, tanpa sadar bahwa memang dirinya tidak mampu untuk memiliki. Aspek keserakahan dan ketamakan ini akan saya bahas lebih dalam pada bab

⁷ Emmiemartin. "Here's How Much Housing Prices Have Skyrocketed over the Last 50 Years." *CNBC*. CNBC, June 23, 2017. Last modified June 23, 2017. Accessed April 17, 2021. <https://www.cnbc.com/2017/06/23/how-much-housing-prices-have-risen-since-1940.html>.

selanjutnya pada Skripsi ini serta akan dianalisa dari sudut pandang Kapitalis. Pepatah ada yang berkata “*live below your means*“ atau “hidup di bawah kemampuanmu.” Pegawai-pegawai Walmart atau orang pada umumnya ingin secara tidak langsung menunjukkan kepada rekan atau temannya, kalau dirinya memang mampu memiliki rumah yang lumayan bagus.

Akan tetapi, *ego* mereka mengalahkan dompet mereka. Gagal bayar kredit rumah bukan hal yang jarang ditemui. Banyak individu juga mengalami gagal bayar, bukan karena dia tidak “*live below your means*“, melainkan bisnisnya yang sedang tidak baik atau terkena musibah. Tentu kalau tidak bisa membayar iuran bulanannya, maka dalam waktu tertentu rumah/properti tersebut akan disita oleh bank.

Kasus yang menarik ini jika dilihat, orang yang gagal bayar pada tahun 2003-2006 itu menjadi sangat banyak. Kemudian karena bank juga berbaik hati, maka diberi solusi untuk mengkreditkan kembali rumahnya. Kalau dianalogikan seperti kartu kredit, di mana anggaphlah kita telah membeli sebuah handphone terbaru. Kemudian handphone tersebut kita bayar menggunakan kartu kredit, dan tentu pada akhir bulan akan muncul tagihan anggaphlah sebesar 20 juta Rupiah.

Akan tetapi karena bank tau anda tidak mampu dan tidak pernah membayar uang yang sebesar itu sekaligus, maka bank tersebut akan mengusulkan untuk mencicil handphone tersebut anggaphlah 12 kali yang berarti 20 juta tersebut dibagi menjadi 12 bulan. Memang terlihat lebih murah, akan tetapi bank sengaja membuat anda membayar lebih karena terdapat bunga yang diselipkan setiap bulannya yang akan pada akhirnya ditagihkan kepada anda. Hal ini membuat efek domino yang

membuat anda semakin tidak bisa bayar. Sama halnya seperti properti di Amerika, ketika orang gagal bayar dan diberikan keringanan pinjaman lagi, tentu bunga banknya semakin banyak ditambah lagi dengan pokok yang semakin panjang.

Lingkaran setan ini adalah dosa terbesar para bankir, yang membuat orang semakin tidak bisa bayar dan dengan rumah tersebut sebagai jaminan maka bankpun tidak akan merasa rugi. Jika dilihat dari perspektif bank, walaupun nasabah tersebut gagal bayar, rumahnya akan disita dan juga akan dilelang dikemudian harinya. Hal tersebut membuat ratusan hingga puluhan ribuan rumah nasabah disita bank karena mereka tidak bisa bayar dan berakibat pemilik rumah menjadi “homeless” atau gelandangan. Hal ini mengakibatkan *Balance of Payment* dalam buku neraca keuangan bank menjadi jelek di mana proposisi *Non-Performing Loans* lebih besar dari *Performing Loans*.

Di mana bank yang tadinya memiliki cadangan dana (*Reserve Cash*) yang cukup, sekarang karena banyaknya *Non-Performing Loans*⁸, rumah yang disita tersebut juga bisa dikategorikan sebagai *Non-Performing Asset*. Rumah tersebut yang tadinya tergolong menjadi asset, karena banyak sekali *Non-Performing Asset*, maka harga rumah yang tadinya baik dijadikan investasi sekarang telah berubah menjadi *liabilities*. Nilai sebuah rumah menjadi berkurang, karena sekarang titik ekuilibriumnya turun & termakan usia. *Supply-Demandnya* menurun drastic, di mana *supplynya* menjadi banyak (Karena orang gagal bayar) dan *demandnya*

⁸ Best, Raynor de. “Share of Non-Performing Loans Held by U.S. Banks 2019.” *Statista*. Last modified November 25, 2020. Accessed April 17, 2021. <https://www.statista.com/statistics/211047/percentage-of-non-performing-loans-held-by-us-banks/>.

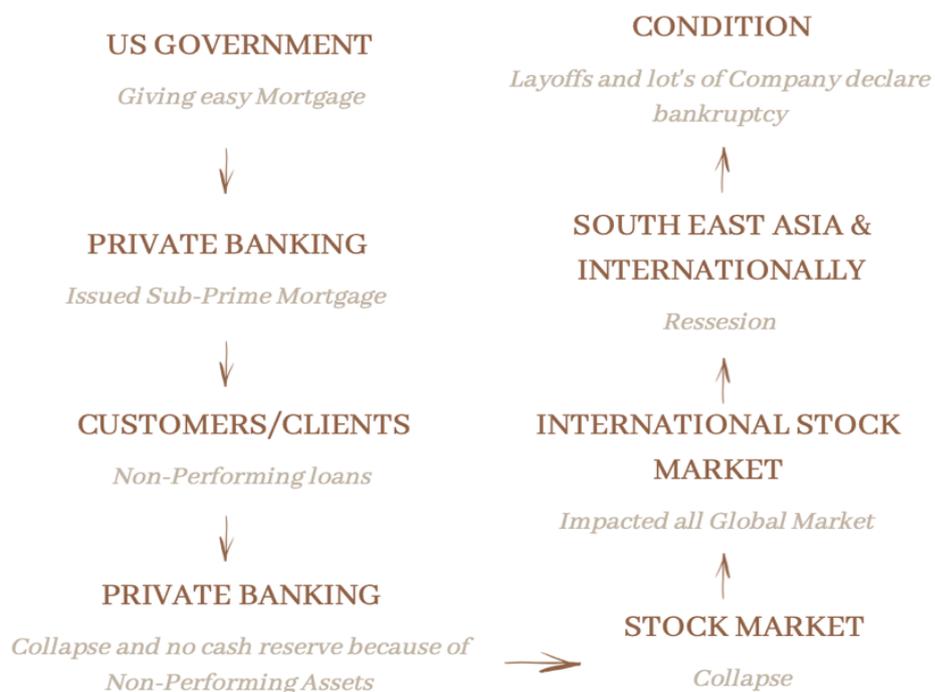
menurun (Orang takut untuk membeli karena nilai rumah menurun atau mengalami depresiasi).

Di sini posisi bank menjadi sangat tertekan serta memerlukan *reserve cash* untuk tetap menjalankan bisnisnya, dan otomatis sebagai bank di sini atau standar prosedur, mereka pasti akan menerbitkan surat hutang atau *bonds*. Akan tetapi, karena banyaknya *Non-Performing Loans* ini, maka terjadilah resesi. Orang juga banyak kehilangan pekerjaan dan tentu takut menaruh uangnya di bank, karena mereka paham posisi bank sekarang yang memerlukan uang dan menjadi ketakutan ketika bank tersebut, pada kemudian hari ketika *bonds* tersebut sudah *mature*, bank tersebut malah tidak bisa bayar (Gagal bayar/Wanprestasi).

Di skripsi ini, akan saya paparkan bagaimana proposisi *Performing Loans* dengan *Non-Performing Loans* yang wajar dan berapa proposisi *Performing Loans* dengan *Non-Performing Loans* yang tidak wajar dan menyebabkan krisis properti di Amerika Serikat pada tahun 2006-2009. Memang krisis properti di Amerika Serikat pada tahun 2006-2009 tidak hanya berhenti sampai di sini. Ekonomi globalpun mulai terasa ketika bank besar di Amerika banyak yang *default* karena memang tidak bisa bertahan lagi. Jadi dari bank yang mengalami banyak *Non-Performing Loans* hingga *Non-Performing Asset* dan menjadi *default*, mengakibatkan juga pasar saham terutama di *New York Stock Exchange* menjadi kacau dan pada satu titik semua saham hancur semua. Pada saat itu, banyak sekali pekerja yang dihentikan dari pekerjaannya dan banyak sekali perusahaan yang mengajukan pailit.

Memang pada awalnya saya tidak berpikir kalau *impact* dari *Non-Performing Loans* dapat membuat resesi global. Bahkan negara-negara di Asia Tenggara termasuk Indonesia ikut mengalami resesi. Pasar modal dari *Indonesia Stock Exchange* hingga pasar modal negara lainpun ikut imbasnya karena Amerika cukup bermain peran besar pada pasar international. Jadi sebagai garis besar akan dilustrasikan dengan grafik berikut ini.

Grafik gambaran garis besar apa yang terjadi



Sumber: Dibuat secara mandiri menggunakan Canva (Grafik 1)

Dan dengan grafik serta alur yang sudah terstruktur tersebut, maka jika melihat dari kacamata seorang ekonom, krisis ekonomi tersebut hanya bisa di atasi oleh 3 hal. Yang pertama pemerintah akan menerbitkan *bonds*, di mana dalam kasus ini

sepertinya *dejavu*, mengingat pada level perbankanpun orang sudah takut untuk membeli *bonds*. Tujuan pemerintah menerbitkan *bonds* adalah supaya bank yang sudah *collapse* tersebut bisa *bailout* dan diberikan suntikan dana. Memang *reserve* dari *The Federal Reserve* itu memang sangat banyak dan bisa menutupi krisis tersebut, tapi jangan lupa ada standard *balance of payment* yang *equilibrium* untuk ke-efektifan sebuah ekonomi. Jalan terakhir dan merupakan jalan yang sangat brilian adalah dengan mencetak uang (*Printing Money*) tapi dengan *underlying asset* yaitu cadangan emas.

1.2 Rumusan Masalah/Pertanyaan Riset/Pertanyaan Dalam Skripsi ini

1. Bagaimana krisis *Subprime Mortgage* ini terjadi dan apa dampaknya terhadap perekonomian global?
 - 1a. Bagaimana krisis *Subprime Mortgage* tahun 2009 dianalisis menurut perspektif kapitalis?
 - 1b. Bagaimana krisis *Subprime Mortgage* berdampak menjadi krisis finansial global tahun 2009?
 - 1c. Bagaimana krisis *Subprime Mortgage* tahun 2009 memberi dampak jangka pendek dan jangka panjang terhadap perkembangan ekonomi global?

1.3 Pernyataan Tesis (Hipotesis)

1.3.1 H0

Krisis *Subprime Mortgage* tahun 2009 disebabkan oleh faktor-faktor dalam sistim ekonomi kapitalisme.

H0a. Krisis *Subprime Mortgage* tahun 2009 **tidak terbukti** disebabkan oleh *Supply-Demand, Low Interest in Mortgage, Kredit skandal, Trash Derivative (Collateralized Debt Obligation, Mortgage Backed Security & Credit Default Swaps)*,

H0b. Krisis *Subprime Mortgage* tahun 2009 memang **tidak terbukti** berkembang menjadi faktor yang menimbulkan krisis finansial global tahun 2009.

H0c. Krisis *Subprime Mortgage* tahun 2009 **tidak terbukti** menyebabkan dampak jangka pendek dan **terbukti** menyebabkan dampak jangka panjang terhadap perekonomian global.

1.3.2 H1

Krisis *mortgage* tahun 2009 disebabkan oleh faktor-faktor dalam sistim ekonomi kapitalisme.

H1a. Krisis *Subprime Mortgage* tahun 2009 **terbukti** disebabkan oleh *Supply-Demand, Low Interest in Mortgage, Kredit skandal, Trash Derivative (Collateralized Debt Obligation, Mortgage Backed Security & Credit Default Swaps)*.

H1b. Krisis *Subprime Mortgage* tahun 2009 memang **terbukti** berkembang menjadi faktor yang menimbulkan krisis finansial global tahun 2009.

H1c. Krisis *Subprime Mortgage* tahun 2009 **terbukti** menyebabkan dampak jangka pendek dan **tidak terbukti** menyebabkan dampak jangka panjang terhadap perekonomian global.

1.4 Dependent Variable & Independent Variable

1.4.1 Dependent Variable = *Subprime Mortgage*

1.4.1.2 Independent Variables = *Supply-Demand, Low Interest in Mortgage, Kredit skandal, Trash Derivative (Collateralized Debt Obligation, Mortgage Backed Security & Credit Default Swaps) & Capitalism World View*

1.4.2 Dependent Variable 2 = *Global Financial Crisis*

1.4.2.1 Independent Variable 2 = *Subprime Mortgage*

1.5 Korelational Effect and Causal Effect

(X) -> (Y) -> (Z)

(X): Supply-Demand, Low Interest in Mortgage, Credit Rating Scandal, Trash Derivative (Collateralized Debt Obligation, Mortgage Backed Security & Credit Default Swaps) & Capitalism World View

(Y): Subprime Mortgage & Property Bubble

(Z): Global Financial Crisis

1.6 Tujuan Penelitian

Untuk mencari tahu bagaimana krisis *Subprime Mortgage* tahun 2009 dianalisis menurut perspektif kapitalis. Kemudian tujuan selanjutnya adalah bagaimana krisis *Subprime Mortgage* berkembang menjadi krisis finansial global tahun 2009. Serta bagaimana krisis *Subprime Mortgage* tahun 2009 memberi dampak jangka pendek dan jangka panjang terhadap perkembangan ekonomi global. Ditambah lagi untuk mengetahui apa sebenarnya akar dari Krisis *Subprime Mortgage* dalam sektor *Real-Estate* di Amerika Serikat serta, apakah *Subprime Mortgage* ini dipengaruhi oleh banyaknya spekulasi dari investor serta pinjaman yang sangat mudah⁹ yang mengarah kepada harga properti yang selalu naik (karena permintaan pasar yang tinggi) dan sebagai hasil akhirnya harga properti yang mendadak anjlok (terlalu banyak kredit macet).

1.7 Kegunaan Penelitian

Dengan penelitian ini juga, diharapkan saya dapat menganalisa alur terjadinya krisis *Subprime Mortgage* ini serta efek jangka pendek dan panjang yang muncul terhadap perkembangan ekonomi global dengan menggunakan kerangka berpikir Teori Hubungan Internasional: Kapitalisme.

Hasil penelitian ini akan disusun berdasarkan rumusan masalah di atas dan akan mencerahkan pembaca mengenai krisis properti 2006-2009 di mana untuk mengerti dan belajar pentingnya sistem ekonomi, kesalahan yang dilakukan, dan diperlukan regulasi yang ketat untuk meregulasi bank dan urusan yang terkait

⁹ Kasus Skandal Credit rating yang tidak beres di Amerika Serikat