

(Hibah Pengabdian bagi Pembangunan Masyarakat)

Perjanjian No: III/LPPM/2013-03/7-PM

**PENGEMBANGAN ORGANISASI DAN SASARAN KEGIATAN  
SIMPAN PINJAM SEKTOR PERUMAHAN PADA KOPERASI MITRA  
SEJAHTERA, KELURAHAN HEGARMAHAH, KECAMATAN  
CIDADAP BANDUNG**



**Disusun Oleh:**  
**Drs. P. C. Suroso, MSP., Lic.Rer.Reg**  
**Ir. Sudianto Aly, MT.**  
**Dra. Siwi Nugraheni, MEnv.**  
**Agustinus Febi Dwi P., SE.**

**Lembaga Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat  
Universitas Katolik Parahyangan  
2013**

## DAFTAR ISI

	<i>halaman</i>
Abstrak .....	3
Bab 1. Mitra Kegiatan .....	4
Bab 2. Persoalan Mitra Kegiatan .....	5
Bab 3. Pelaksanaan Kegiatan .....	7
Bab 4. Hasil dan Kesimpulan .....	10
Lampiran-lampiran (mulai halaman) .....	12
Lampiran 1. Daftar Nama Mahasiswa yang Melakukan Pembenahan Database Koperasi Mitra Sejahtera	
Lampiran 2. Sistem Penyimpanan Data Anggota Koperasi	
Lampiran 3. Laporan dan Hasil Analisis Kegiatan Pembenahan Database Koperasi Mitra Sejahtera	
Lampiran 4. Daftar Hadir Peserta Pelatihan Dasar Koperasi – tanggal 14 September 2013	
Lampiran 5. Daftar Hadir Peserta Pelatihan Dasar Koperasi – tanggal 21 September 2013	
Lampiran 6. Kumpulan Materi Pelatihan Dasar Koperasi	
Lampiran 7. Daftar Nama Dosen pada Pelatihan Dasar Koperasi	
Lampiran 8. Daftar Nama Mahasiswa yang Terlibat dalam Pelaksanaan Pelatihan Dasar Koperasi	
Lampiran 9. Rancangan Model Renovasi Rumah	
Lampiran 10. Foto-foto Kegiatan	
Lampiran 11. Salinan Laporan Keuangan	

## **ABSTRAK**

Salah satu koperasi mitra FE Unpar , yaitu Koperasi Mitra Sejahtera, merencanakan akan mengembangkan usahanya di bidang simpan pinjam sektor perumahan. Kegiatan pengabdian kepada masyarakat Jurusan Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan Unpar pada tahun 2013 ditekankan pada upaya-upaya mempersiapkan koperasi dan anggotanya berkaitan dengan pembukaan unit usaha simpan pinjam sektor perumahan. Target luaran kegiatan pengabdian adalah meningkatnya kesadaran pengurus koperasi untuk meningkatkan kinerja koperasi serta meningkatnya kesiapan anggota calon debitur unit usaha tersebut. Selain pendampingan manajerial terhadap pengurus koperasi yang dilakukan secara berkesinambungan, kegiatan lain yang dilakukan adalah pelatihan anggota, persiapan pembangunan (renovasi) permukiman, pelatihan untuk pengurus dalam rangka penguatan organisasi dan penataan *database* koperasi.

## **Bab 1**

### **Mitra Kegiatan**

Mitra kegiatan pengabdian adalah Pengurus dan Anggota Koperasi Mitra Sejahtera, yang kantornya ada di Jl. Bukit Jarian, Ciumbuleuit, Bandung. Mayoritas anggotanya adalah penduduk RW 11 Kalurahan Hegarmanah, Kecamatan Cidadap, Bandung; orang-orang yang tinggal di sekitar kampus UNPAR (Ciumbuleuit). Koperasi ini terbentuk pada tahun 1998 dan diakui sebagai Badan Hukum Koperasi sejak tahun 2002. Saat ini (tahun 2013) Koperasi Mitra Sejahtera memiliki 184 orang anggota, terdiri atas: Ibu Rumah Tangga (mayoritas) (39%), pedagang/wiraswasta (30%), pegawai (negeri dan sipil) (21%) dan buruh (6,6%).

## **Bab 2**

### **Persoalan Mitra Kegiatan**

1. Di masa-masa awal terbentuknya pada tahun 1998, koperasi Mitra Sejahtera beroperasi dengan pendampingan LPKM Unpar. Sejak tahun 2009, pendampingan terhadap koperasi ini dilakukan oleh Jurusan Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan UNPAR.
2. Ketika memulai pendampingan (2009), Jurusan IESP menemukan bahwa Koperasi Mitra Sejahtera menghadapi beberapa masalah, antara lain adalah: banyak anggota yang tidak aktif, sudah dua tahun berturut-turut tidak menyelenggarakan Rapat Anggota Tahunan (RAT), tidak ada penggantian pengurus koperasi dalam jangka waktu yang cukup lama.
3. Sejak adanya pendampingan, kondisi Koperasi Mitra Sejahtera mulai menunjukkan perbaikan, ditandai antara lain dengan: meningkatnya jumlah anggota, meningkatnya Sisa Hasil Usaha (SHU) koperasi, RAT mulai diselenggarakan secara rutin sejak tahun 2010. Pada RAT tahun 2010 tersebut sekaligus dilakukan pemilihan pengurus koperasi yang baru.
4. Sebagian besar anggota koperasi Mitra Sejahtera menyebutkan bahwa mereka memiliki kebutuhan untuk melakukan perbaikan (renovasi) rumah mereka. Bukan hanya mengharapkan tempat tinggal yang lebih baik, tetapi juga untuk mendapatkan tambahan penghasilan lewat usaha menyewakan kamar (hasil renovasi kelak) bagi mahasiswa. Masalah yang muncul adalah banyak anggota koperasi belum mengetahui bagaimana membangun tempat tinggal mereka terutama menyangkut: model/desain dan sumber dananya.
5. Masyarakat anggota koperasi Mitra Sejahtera yang sebagian besar termasuk dalam kelompok masyarakat berpendapatan rendah dan menengah memiliki keterbatasan akses pada pilihan desain rumah yang sehat, ramah lingkungan namun terjangkau.
6. Pembiayaan perumahan oleh koperasi mengharuskan lembaga keuangan tersebut menyediakan dana tambahan. Di samping itu, pinjaman perumahan juga memiliki sifat yang berbeda dari pinjaman-pinjaman lain yang selama ini dikelola oleh koperasi Mitra Sejahtera, misalnya saja: pinjaman perumahan biasanya memiliki jangka waktu yang lebih panjang dari pada jangka waktu pinjaman lain. Meskipun kinerja koperasi telah meningkat, pengurus koperasi Mitra Sejahtera belum memiliki pengalaman dalam mengelola unit usaha pembiayaan perumahan. Sehingga ketrampilan, kemampuan dan kapasitas pengurus koperasi perlu ditingkatkan agar unit usaha yang

akan dibuka ini (yaitu unit usaha pinjaman perumahan) dapat dikelola secara profesional.

7. Pinjaman perumahan menuntut anggota koperasi (sebagai calon debitur) untuk mendapat penghasilan lebih besar agar mampu membayar cicilan. Di sisi lain, dengan makin intensifnya interaksi antara koperasi Mitra Sejahtera dan koperasi masyarakat desa Nanggaleng, kecamatan Cipeundeuy, kabupaten Bandung Barat, sebetulnya banyak potensi kerja sama yang dapat dikembangkan, salah satunya adalah memasarkan produk pertanian organik yang dihasilkan oleh petani-petani di desa Nanggaleng. Koperasi Mitra Sejahtera dapat menggali potensi-potensi yang ada dan kemudian merancang kegiatan ekonomi dengan memperhitungkan keterkaitan antara sektor keuangan (yaitu koperasi Mitra Sejahtera dan koperasi masyarakat desa Nanggaleng) dengan sektor riil, baik itu produksi barang (termasuk komoditas pertanian organik), perumahan, kesehatan dan pendidikan
8. Selain penguatan organisasi yang sudah ada, perlu juga disiapkan kader-kader pengurus di masa depan. Penyiapan kader ini merupakan *conditio sine qua non* bagi berkembangnya lembaga keuangan (seperti halnya koperasi Mitra Sejahtera) secara berkelanjutan.

## Bab 3

### Pelaksanaan Kegiatan Pengabdian

1. Kegiatan-kegiatan pengabdian yang dilakukan adalah:
  - a. Pendampingan terhadap pengurus koperasi secara berkelanjutan;
  - b. Pembinaan *database* koperasi;
  - c. Penguatan pengurus koperasi lewat on-the-job training di *Melania Credit Union*;
  - d. Pelatihan dasar untuk anggota koperasi;
  - e. Penyusunan rencana renovasi permukiman; dan,
  - f. Pelatihan menyusun rencana kerja dan penguatan organisasi.
2. Pendampingan terhadap pengurus koperasi secara berkelanjutan dilakukan melalui aktivitas dosen Jurusan IESP (yaitu Pak P.C. Suroso) yang terlibat menjadi salah satu pengawas koperasi. Minimal sebulan sekali pengurus akan melaporkan kegiatan mereka kepada Pak Suroso.
3. Pembinaan *database* koperasi dilakukan dengan bantuan tiga orang mahasiswa (nama-nama mahasiswa tersebut ada di Lampiran 1). Kegiatan yang dilakukan selama kurang lebih tiga bulan (Maret sampai Juni 2013) antara lain menghasilkan sistem penyimpanan data anggota koperasi (lihat Lampiran 2). Hasil kegiatan dan analisis yang berkaitan dengan pembinaan database koperasi diringkas dalam laporan tertulis (lihat Lampiran 3) dan telah dipresentasikan di forum diskusi Pusat Kajian Ilmu Ekonomi, Jurusan IESP – FE Unpar.
4. Penguatan pengurus koperasi dilakukan dengan membawa ketua, bendahara dan sekretaris koperasi Mitra Sejahtera untuk mengunjungi *Melania Credit Union*, salah satu lembaga keuangan yang dianggap lebih maju sehingga dapat dijadikan *benchmark*. Bukan sekedar melakukan kunjungan, pengurus Koperasi Mitra Sejahtera juga belajar langsung dari mitra mereka, para pengurus *Melania Credit Union*, dalam hal pengelolaan koperasi. Dalam pembelajaran ini para pengurus koperasi Mitra Sejahtera didampingi secara intensif oleh salah satu pengurus *Melania Credit Union*, yaitu Pak Joko Susilo. Kegiatan ini dilakukan selama beberapa hari di bulan Oktober 2013.
5. Pelatihan dasar koperasi diselenggarakan untuk para anggota Koperasi Mitra Sejahtera pada tanggal 14 dan 21 September 2013, di Fakultas Ekonomi Unpar. Fasilitator dalam pelatihan tersebut adalah Pak P.C. Suroso, Pak Joko Susilo dan Pak Hermanus. Pelatihan diikuti oleh 14 – 15 orang peserta (daftar hadir peserta lihat Lampiran 4 dan 5). Kumpulan materi pelatihan dapat dilihat pada Lampiran 6. Antusiasme peserta ditunjukkan dengan keseriusan mereka mengikuti pelatihan.

Sebagian besar mampu bertahan selama dua hari, dari pagi sampai sore. Beberapa peserta bahkan mengajak anak-anak mereka ketika mengikuti pelatihan (dapat dilihat di lampiran yang berisi beberapa foto dokumentasi kegiatan di Lampiran 10). Ketika pelatihan berlangsung, beberapa dosen dan mahasiswa Jurusan IESP – FE – Unpar juga hadir. Selain membantu pelaksanaan pelatihan, mereka juga menjadi pengamat dinamika yang terjadi selama pelatihan (daftar nama-nama dosen dan mahasiswa yang hadir ada di Lampiran 7 dan 8). Hasil pengamatan ini dapat menjadi materi dalam diskusi-diskusi tentang kegiatan pengabdian yang sedang dan akan dilakukan di masa yang akan datang.

6. Penyusunan rencana renovasi rumah dilakukan untuk menjawab persoalan belum adanya gambaran bagi anggota koperasi tentang model rumah dan lingkungan permukiman yang sehat, ramah lingkungan dan terjangkau. Melalui beberapa kali diskusi dan kunjungan lapangan, Pak Sudianto Aly (dosen Jurusan Teknik Arsitektur Unpar) mencoba menyusun rancangan model rumah (lihat Lampiran 9). Demi efisiensi pemanfaatan lahan sekaligus tercapainya lingkungan permukiman yang lebih sehat dan ramah lingkungan, rancangan yang ditawarkan tersebut memerlukan langkah konsolidasi terhadap lahan-lahan yang lokasinya berdekatan, dengan kepemilikan yang berbeda. Ada empat lahan dengan empat pemilik berbeda yang terlibat jika konsolidasi lahan ini dilakukan. Sejauh ini keempat pemilik tersebut terlihat berminat untuk mengadopsi rancangan yang dibuat Pak Aly.
7. Pelatihan penyusunan rencana kerja dan organisasi bagi pengurus dan beberapa anggota (anggota-anggota ini disiapkan untuk menjadi pengurus koperasi di masa yang akan datang) belum dilaksanakan. Pelatihan ini diharapkan akan makin menguatkan Koperasi Mitra Sejahtera. Rencananya pelatihan ini akan dilaksanakan dalam waktu dekat, menunggu pencairan dana pengabdian tahap kedua.
8. Secara umum luaran yang ditargetkan dalam proposal kegiatan dapat dicapai. Kinerja koperasi yang makin baik (antara lain ditandai dengan naiknya SHU seperti terlihat dalam laporan hasil analisis mahasiswa yang membantu membenahi database koperasi –lihat Lampiran 3-), penyelenggaraan RAT yang rutin dilakukan setiap tahun dan makin banyaknya anggota yang aktif kembali dapat menjadi sinyal bahwa Koperasi Mitra Sejahtera makin kuat dan sehat. Antusiasme anggota untuk mengikuti pelatihan dasar koperasi juga menjanjikan masa depan yang makin baik bagi lembaga keuangan ini. Jika anggota makin paham tentang perkoperasian, mereka akan mampu melakukan pengawasan terhadap operasional koperasi. Target menyediakan alternatif model rumah pascarenovasi juga tercapai. Jika kelak para pemilik lahan (empat orang) setuju untuk mengadopsi model tersebut, langkah awal yang diperlukan adalah menyiapkan mereka untuk menyusun aturan main yang akan



digunakan kelak ketika rumah telah selesai direnovasi dan (diharapkan) dapat memberikan tambahan penghasilan ketika disewakan kepada mahasiswa.

9. Di masa yang akan datang, penguatan koperasi akan terus dilakukan melalui pendampingan yang berkelanjutan dan pelatihan-pelatihan untuk pengurus dan anggota koperasi. Hal lain yang menjadi rencana kegiatan pengabdian di masa yang akan datang sebagai lanjutan dari kegiatan pengabdian ini adalah menyiapkan anggota-anggota koperasi yang akan melakukan renovasi rumah berdasarkan rancangan yang dibuat Pak Aly agar mereka mampu menyiapkan yang menyepakati aturan-aturan main diantara mereka, sebelum akhirnya renovasi benar-benar dilaksanakan. Kegiatan ini selain akan melibatkan rekan-rekan dosen dari Jurusan IESP dan Jurusan Arsitektur, Unpar, juga kemungkinan besar akan melibatkan dosen dan (mungkin) mahasiswa dari Fakultas Hukum dan Jurusan Teknik Sipil Unpar. Jika renovasi dapat terlaksana dengan baik, ini dapat menjadi model bagi warga lain di sekitarnya. Di masa yang akan datang bukan tidak mungkin kawasan permukiman di sekitar Unpar yang padat penduduk dapat tertata dengan lebih baik dan lebih sehat lewat dukungan pembiayaan dari Koperasi Mitra Sejahtera. Hasil perbincangan dengan beberapa anggota koperasi, mereka juga membutuhkan pendampingan dalam menjalankan usahanya. Ini membuka peluang kerjasama dengan rekan-rekan dari Jurusan Manajemen Unpar. Secara umum, kegiatan pengabdian ini akan berlanjut di masa yang akan datang dengan melibatkan makin banyak pihak di luar Jurusan IESP Unpar.

## Bab 4

### Hasil dan Kesimpulan

1. Kegiatan-kegiatan pengabdian ini telah memberikan dampak positif bagi :
  - a. Koperasi Mitra Sejahtera
  - b. Tim Pengabdian dan sivitas akademika Jurusan Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan
  - c. Pihak lain (termasuk Unpar).
2. Bagi Koperasi Mitra Sejahtera, kegiatan-kegiatan pelatihan, pendampingan dan bantuan pembenahan database koperasi, telah mampu meningkatkan kinerja koperasi. Manfaat yang didapat anggota koperasi tidak hanya berupa tambahan pengetahuan tentang perkoperasian (yang diperoleh lewat pelatihan) tetapi juga alternatif rancangan untuk renovasi rumah.
3. Bagi Jurusan Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan, kegiatan-kegiatan yang dilaksanakan tidak hanya memberi pengetahuan tentang contoh nyata dan dinamika perkoperasian di masyarakat, tetapi juga mendapat gambaran kehidupan warga (meliputi kondisi sosial, ekonomi, kependudukan dan lingkungan permukiman) yang tinggal di sekitar kampus Unpar. Hal tersebut dapat memperkaya materi pembelajaran di kelas. Hubungan yang makin dekat dengan masyarakat sekitar kampus juga meningkatkan modal sosial sivitas akademika Jurusan IESP Unpar. Dosen-dosen dan mahasiswa yang terlibat kegiatan pengabdian makin mengenal penduduk sekitar. Relasi yang makin baik ini dapat berguna jika ada mahasiswa atau dosen yang akan melakukan kegiatan Tri Dharma Perguruan Tinggi di sekitar kampus Unpar.
4. Bukan hanya Koperasi Mitra Sejahtera dan sivitas akademika Jurusan IESP Unpar yang memperoleh dampak positif dari kegiatan pengabdian ini. Beberapa pihak lain, terutama yang berkaitan dalam kegiatan-kegiatan yang dilaksanakan juga mendapat manfaat. Unpar, yang secara fisik bangunannya ada di tengah-tengah masyarakat yang menjadi mitra pengabdian, memperoleh manfaat dari makin baiknya relasi Jurusan IESP dengan anggota dan pengurus Koperasi Mitra Sejahtera. Di kemudian hari, jika makin banyak sivitas akademika Unpar yang terlibat dalam kegiatan pengabdian dengan mitra pengabdian Koperasi Mitra Sejahtera, akan makin baik pula relasi antara sivitas akademika Unpar dengan masyarakat sekitarnya. Pihak lain yang juga mendapat manfaat adalah pihak-pihak yang berpotensi melakukan kerjasama atau membentuk jaringan dengan masyarakat sekitar Unpar. Kedekatan relasi antara sivitas akademika Jurusan IESP Unpar dengan warga anggota dan pengurus Koperasi Mitra Sejahtera menjadi jembatan terjadinya kerjasama tersebut.

Jaringan kerjasama yang telah terjadi adalah antara beberapa kelompok petani organik dari beberapa kabupaten di Jawa Barat (yang juga menjadi mitra pengabdian Jurusan IESP Unpar) dan anggota Koperasi Mitra Sejahtera. Hasil produksi petani organik dipasarkan oleh anggota koperasi tersebut. Saat ini baru terbatas pada komoditas beras organik, di masa yang akan datang diharapkan dapat meliputi lebih banyak lagi komoditas seperti sayur dan buah organik.

## **Koperasi Mitra Sejahtera Ciumbuleuit, Kota Bandung**

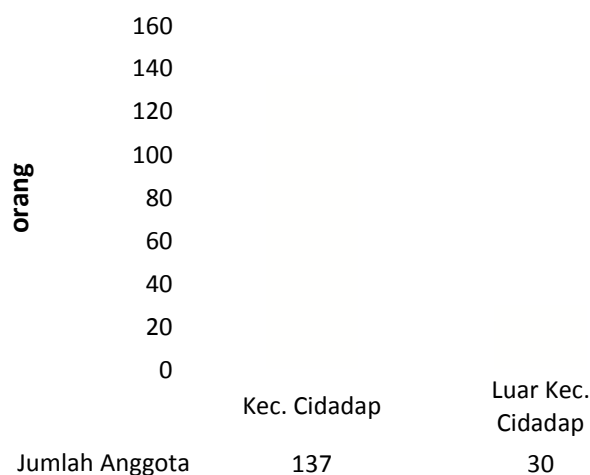
Koperasi Mitra Sejahtera merupakan salah satu koperasi resmi yang ada di Kota Bandung, tepatnya di Kecamatan Cidadap. Lembaga keuangan ini berdiri sejak tahun 1998 dan secara resmi diakui sebagai Badan Hukum Koperasi pada tahun 2002. Sejak koperasi ini didirikan sampai dengan tahun 2013, kepengurusan Koperasi Mitra Sejahtera sudah mengalami beberapa kali pergantian. Koperasi ini juga tidak luput dari dinamika sosial ekonomi yang berkembang di masyarakat. Selain itu lembaga keuangan tersebut pernah mengalami kondisi stagnan sehingga pengembangan kelembagaan dan keanggotaannya sempat terhambat.

Mulai Rapat Anggota Tahunan (RAT) tahun 2010, Bapak Ahmad Maulana secara resmi ditunjuk sebagai Ketua Koperasi Mitra Sejahtera. Pada awal kepengurusannya, Ketua Koperasi didukung oleh masing-masing satu orang sekretaris (Ibu Neneng Yeni) dan bendahara (Ibu Ernawati), tetapi setelah mengalami perkembangan pada 1 periode kepengurusan, Ketua Koperasi mengangkat dua orang pengelola (*manager*) yang dapat membantu kelancaran pelayanan lembaga bagi anggotanya. Dalam mencapai tujuannya, Koperasi yang terletak di Jl. Bukit Jarian ini telah bekerja sama dengan pihak Unpar (Bapak P.C. Suroso) dan *Credit Union* (CU) Melania (Bapak Joko).

Saat ini kondisi Koperasi Mitra Sejahtera sedang mengalami pembangunan dan berupaya untuk meningkatkan kinerja keuangan, kelembagaan, dan keanggotaannya. Berdasarkan laporan RAT tahun 2012, Sisa Hasil Usaha (SHU) meningkat hampir 3 kali lipat dari tahun sebelumnya yang hanya mencapai Rp 4.630.693,00. Kondisi tersebut diakibatkan peningkatan pendapatan koperasi terutama dari pos jasa pinjaman khusus, provisi, dan denda. Selain itu kepengurusan berhasil melakukan efisiensi pada beberapa pos biaya koperasi (Biaya gaji pengurus dan penyusutan inventaris kantor). Selain dalam aspek keuangan, Koperasi Mitra Sejahtera mengalami peningkatan kuantitas anggota pada tahun 2012. Pada periode sebelum tahun 2011, jumlah anggota koperasi mencapai 180 orang, sedangkan pada tahun 2011 berjalan keanggotaan koperasi menurun menjadi 163 orang. Laporan RAT tahun 2012 menunjukkan keanggotaan Koperasi Mitra Sejahtera sudah meningkat menjadi 184 orang. Kondisi tersebut merupakan suatu perkembangan bagi koperasi sehingga upaya menciptakan kesejahteraan warga sekitar dapat terwujud. Namun kondisi seperti ini harus didukung juga oleh aspek kelembagaan koperasi agar warga yang sudah menjadi anggota koperasi bisa tetap berpartisipasi aktif dalam setiap program koperasi.

## Koperasi Gerakan Ekonomi Berbasis Lokal

Sebagai Lembaga keuangan yang didirikan dan hidup di masyarakat umum, Koperasi Mitra Sejahtera sudah mengalami berbagai macam dinamika sosial dan ekonomi. Perkembangan keanggotaan koperasi ini masih cenderung didominasi oleh gerakan ekonomi di lingkungan sekitarnya. Terlihat dari keanggotaan Koperasi Mitra Sejahtera lebih dari 80 % anggotanya berasal dari Kecamatan Cidadap (seperti terlihat dalam **Gambar 1.**). semangat kemadirian yang ada di koperasi telah mengilhami warga Kecamatan Cidadap untuk berhimpun bersama mengelola lembaga keuangan mikro tersebut. Akan tetapi situasi ini bukan berarti Koperasi Mitra Sejahtera menutup diri keanggotaannya dari warga daerah lain.



**Gambar 1. Jumlah Anggota Berdasarkan Alamat Rumah Tinggal Anggota Koperasi Mitra Sejahtera**

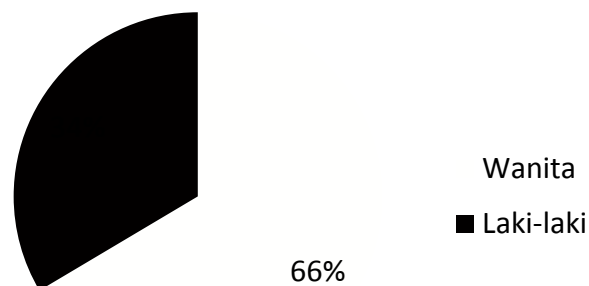
Walaupun jumlahnya masih sedikit, peran masyarakat luar Kecamatan Cidadap sangat penting bagi kelangsungan koperasi ini. Peran warga di luar Kec. Cidadap diperlukan sebagai kontributor penggerak kegiatan ekonomi. Warga daerah lain yang memiliki sumber daya yang berbeda dengan warga Kec. Cidadap akan menumbuhkan kegiatan ekonomi baru lainnya. Contohnya warga Kec. Cidadap berprofesi sebagai pedagang, sedangkan anggota dari Cileunyi berprofesi sebagai pembuat kerajinan tangan. Kondisi ini memungkinkan untuk terjadinya kerjasama yang menguntungkan kedua belah pihak. Oleh karena itu peranan penting warga dari luar Kec. Cidadap harus diimbangi dengan pelayanan optimal dari Koperasi Mitra Sejahtera.

Langkah meningkatkan kuantitas anggota yang berasal dari luar Kec. Cidadap dapat menimbulkan risiko negatif bagi lembaga keuangan ini. Salah satu risikonya adalah kredit macet. Jarak tempuh yang jauh dari kantor layanan koperasi dapat menurunkan kepedulian anggota koperasi kepada kewajibannya. Oleh karena itu pengurus koperasi harus selektif dalam menentukan keanggota dari luar wilayah Cidadap. Contohnya, koperasi hanya

menerima anggota dari Kec. Cidadap yang bekerja di Kec. Cidadap atau pengurus menambah jumlah *manager* yang bertugas sebagai penagih kewajiban anggota ke koperasi. Namun demikian apabila koperasi ini ingin berkembang maka koperasi ini harus memiliki kantor pelayanan yang tetap dan kantor cabang yang mudah diakses oleh warga luar Kec. Cidadap.

### **Komposisi Gender dan Usia Anggota Koperasi**

Sifat keanggotaan koperasi yang menitik beratkan pada sifat sukarela menunjukkan bahwa koperasi merupakan lembaga keuangan yang terbuka. Keanggotaan koperasi tidak seperti organisasi politik yang harus mengatur proporsi gender dalam keanggotaannya. **Gambar 2.** menunjukkan keanggotaan aktif Koperasi Mitra Sejahtera masih didominasi oleh kaum wanita. Bahkan anggota wanita Koperasi Mitra Sejahtera melebihi separuh dari keanggotaan totalnya. Hal ini cukup beralasan karena paradigma yang berkembang di masyarakat memposisikan wanita sebagai pengatur keuangan keluarga. Selain itu keanggotaan koperasi erat kaitannya dengan profesi anggota. Hampir separuh anggota Koperasi Mitra Sejahtera sehari-harinya menjadi ibu rumah tangga (**Gambar 5.**). Artinya kaum wanita di Cidadap memiliki waktu luang yang lebih banyak dibandingkan pria sehingga kaum wanita mencari kegiatan positif yang bermanfaat. Pada akhirnya hal ini mendorong partisipasi wanita dalam keanggotaan koperasi akan lebih tinggi dibandingkan kaum pria di Cidadap.

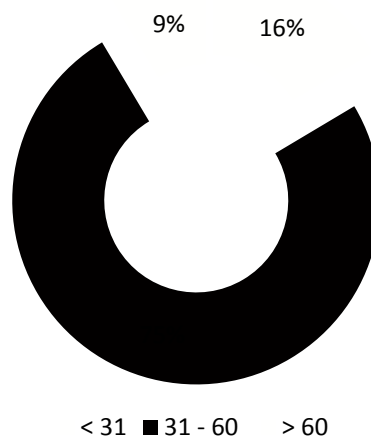


**Gambar 2. Profil jenis kelamin anggota Koperasi Mitra Sejahtera**

Walaupun demikian, apabila melihat proporsi ibu rumah tangga secara terus menerus mendominasi keanggotaan koperasi dalam jangka panjang, maka peningkatan kesejahteraan masyarakat akan cenderung melambat dan menjadi merugikan koperasi. Melihat potensi waktu luang yang dimiliki oleh ibu rumah tangga, sebaiknya koperasi

menyediakan kelompok usaha yang terdiri dari ibu-ibu rumah tangga anggota koperasi. Contohnya ibu rumah tangga membentuk usaha masakan atau catering bersama. Permodalannya bisa di-back up melalui program koperasi yaitu kredit produktif koperasi. Jadi dari segi kelembagaan koperasi, Koperasi Mitra Sejahtera harus mulai memilah program pinjaman konsumtif atau pinjaman produktif.

Potensi lainnya yang ada di Koperasi Mitra Sejahtera adalah  $\pm 75\%$  anggotanya ada dalam usia produktif, artinya Koperasi Mitra Sejahtera harus bersiap meluncurkan program yang mendorong produktifitas anggotanya. Sebagai penyedia jasa simpan dan pinjam, Koperasi Mitra Sejahtera dapat mengeluarkan program sederhana yaitu memilah pinjaman produktif dan pinjaman konsumtif. Aturan pendukungnya juga harus disiapkan oleh pengurus dan manajer koperasi. Seperti penetapan suku bunga berbeda untuk pinjaman konsumtif dan pinjaman produktif. Bunga pengembalian kredit produktif bisa lebih rendah dibandingkan kredit konsumtif. Akan tetapi jangka waktu pengembalian pinjaman produktif harus lebih cepat dibandingkan dengan kredit lainnya, dengan asumsi usaha produktifnya mampu mendorong pendapatan anggota koperasi menjadi lebih tinggi dibandingkan sebelumnya.



**Gambar 3. Profil Usia Anggota Koperasi Mitra Sejahtera (dihitung sampai dengan tahun 2013)**

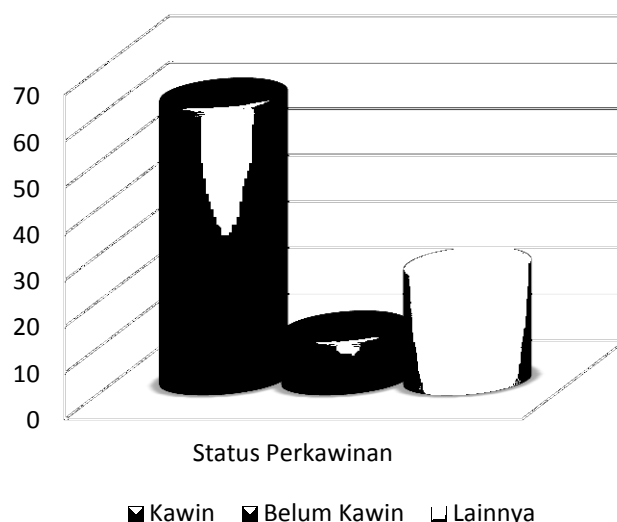
Selain program tersebut, potensi usia anggota koperasi kurang dari 31 tahun harus dipandang sebagai modal untuk masa yang akan datang. Usia kurang dari 31 tahun diasumsikan sebagai sumber daya manusia yang masih semangat untuk dibentuk karakternya melalui program pelatihan dan pendidikan formal maupun informal. Koperasi Mitra Sejahtera sebagai koperasi serba usah, artinya koperasi tersebut tidak hanya bergerak dibidang pelayanan jasa simpan-pinjam, akan tetapi harus bisa menyediakan jasa lainnya (pelatihan komputer, bahasa asing, pembukuan, *character building*, dll.). Selain program jasa, sebaiknya koperasi bisa menyediakan unit usaha dagang. Pengelolaan unit usaha

dagang sebaiknya diserahkan kepada ibu-ibu rumah tangga anggota koperasi tersebut. Program ini bermanfaat bagi kemandirian anggotanya dan melakukan kaderisasi kepengurusan melalui pelatihan-pelatihan yang diselenggarakan.

Untuk anggota koperasi yang berusia lebih dari 60 tahun, koperasi sebaiknya menyediakan layanan kesehatan. Contoh kongkret program yang sangat memungkinkan untuk dilakukan adalah layanan tabungan kesehatan di hari tua. Anggota yang sudah lanjut usia ditawarkan untuk menabung secara rutin dengan nominal tertentu, kemudian apabila ada anggota mengalami sakit tabungan tersebut bisa diambil atau koperasi menanggung biaya pengobatan anggota dalam jumlah tertentu, sesuai kontribusi anggota ke koperasi.

### Kondisi Keluarga Anggota adalah Kondisi Koperasi Juga

Berdasarkan data olahan dari data base Koperasi Mitra Sejahtera (2013), secara umum anggota koperasi ini telah berkeluarga (62 %), sedangkan anggota yang belum menikah hanya sekitar  $\pm$  10 %. Kondisi seperti ini sangatlah wajar karena **Gambar 3**. Menunjukkan komposisi usia anggota koperasi yang paling banyak adalah usia produktif.

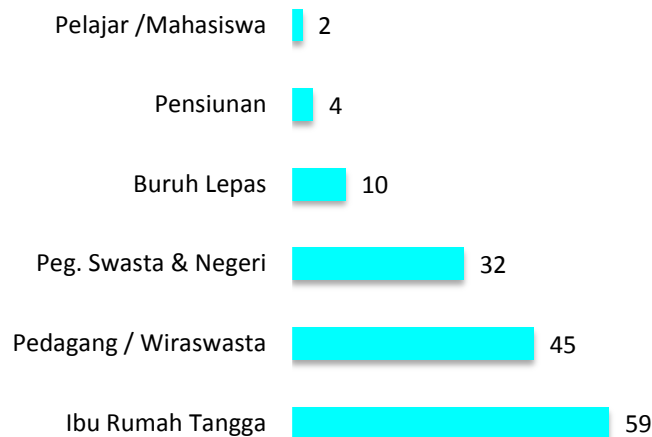


**Gambar 4. Status Perkawinan Anggota Koperasi Mitra Sejahtera (%)**

Anggota berkeluarga yang mendominasi komposisi keanggotaan koperasi harus ditanggapi koperasi sebagai pasar potensial bagi layanan jasa koperasi. Keluarga terdiri lebih dari 1 orang di dalamnya sehingga kebutuhan anggota berkeluarga akan lebih besar dibandingkan dengan anggota yang belum atau tidak berkeluarga. Oleh karena itu koperasi harus memiliki program baik itu untuk kegiatan konsumtif maupun kegiatan produktif. Pada **Gambar 4**. menggambarkan bahwa anggota yang berstatus lainnya (cerai, duda, janda, atau tidak tahu) mencapai 26%, artinya koperasi sebagai lembaga keuangan harus memberikan perhatian lebih bagi anggota tersebut. Apabila anggota koperasi yang termasuk kategori lainnya ini



tidak memiliki pekerjaan dan masih memiliki tanggungan keluarga, maka koperasi sebagai keluarga besar harus mampu menyediakan pelatihan dan bantuan modal agar produktifitas anggota tersebut dapat terus optimal.



**Gambar 5. Profil Pekerjaan Anggota Koperasi Mitra Sejahtera (orang)**

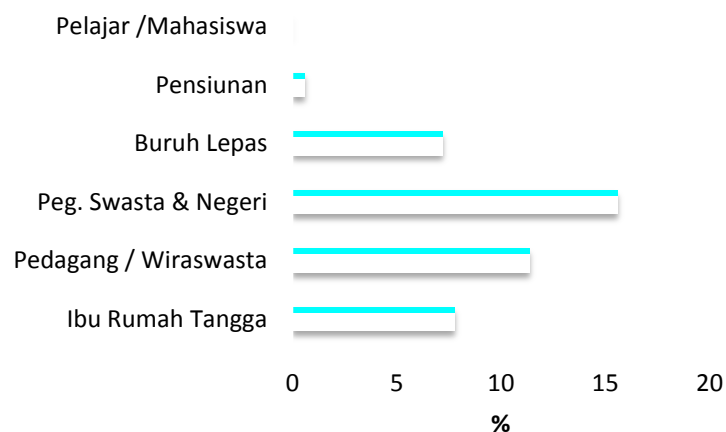
*(\*Data diperoleh dari 152 orang anggota koperasi)*

Apabila memperhatikan **Gambar 5.** dan **Gambar 6.** Sangat jelas tergambar bahwa mayoritas keluarga anggota Koperasi Mitra Sejahtera merupakan keluarga sederhana. Seorang ibu rumah tangga tidak memiliki pendapatan tetap setiap bulannya, mereka cenderung mengandalkan pendapatan dari suaminya. Akan tetapi jika memperhatikan **Gambar 6.** Pasangan anggota koperasi yang memiliki pendapatan tetap setiap bulannya cenderung masih sedikit. Dari distribusi data tersebut, diasumsikan hanya profesi pegawai swasta dan pegawai negeri yang memperoleh pendapatan tetap setiap bulannya.

Peran aktif pelajar / mahasiswa dalam keanggotaan koperasi masih sangat kurang. Koperasi Mitra Sejahtera hanya memiliki 2 orang anggota pelajar / mahasiswa. Pelajar / mahasiswa lebih memilih untuk berinteraksi dengan lembaga keuangan lainnya, seperti: pegadaiaan dan bank umum. Hal ini mengindikasikan bahwa koperasi belum dapat mengakses setiap lapisan masyarakat atau karena ketidak pahaman pelajar / mahasiswa tentang perkoperasiaan. Pelajar / mahasiswa yang berasal dari luar Bandung pasti membutuhkan lembaga keuangan untuk mengatur keuangannya, tetapi karena kemudahan akses dana yang ditawarkan bank umum melalui *Automatic Teller Machine* atau Anjungan Tunai Mandiri (ATM), mereka lebih tertarik untuk menabung di bank umum.. Strategi untuk meningkatkan peran aktif mahasiswa harus diawali dengan sosialisasi keunggulan koperasi dibandingkan dengan lembaga keuangan lainnya. Kemudian dalam jangka panjang pengurus koperasi dapat meningkatkan jam kerja untuk pelayanan keuangan. Oleh karena itu keanggotaan pelajar / mahasiswa lokal (bertempat tinggal di Kec. Cidadap) sangatlah

diperlukan karena mereka dapat menjadi penggerak koperasi untuk dimasa yang akan datang.

Anggota Koperasi Mitra Sejahtera yang berprofesi sebagai wiraswasta / pedagang jumlahnya cukup banyak (45 orang). Biasanya profesi jenis ini membutuhkan bantuan keuangan untuk peningkatan modal usahanya sehingga Koperasi Mitra Sejahtera harus mampu menyediakan dana yang memadai. Program yang dapat mengakomodasi kebutuhan pedagang adalah pembedaan suku bunga pinjaman untuk usaha produktif. Pengurus koperasi dapat menetapkan suku bunga yang lebih rendah untuk usaha produktif. Selain itu, koperasi harus mampu menyimpan asetnya ditempat yang tidak merugikan, contohnya koperasi primer ini harus bergabung dengan koperasi yang memiliki cakupan yang lebih besar. Apabila koperasi menyimpan asetnya di bank konvensional, secara idealnya koperasi tersebut sudah menurunkan citra kemandirian yang melekat dalam konsep koperasi itu sendiri. Namun jika koperasi berafiliasi dengan koperasi lain, tentunya dua koperasi tersebut akan saling membangun.



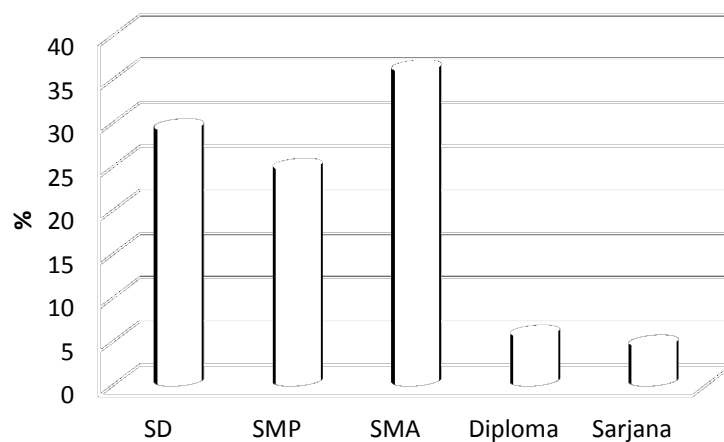
**Gambar 6. Profil Pekerjaan Pasangan Anggota Koperasi Mitra Sejahtera (%)**

*(\*Data diperoleh dari 69 orang anggota koperasi)*

Kembali pada pembahasan pekerjaan anggota dan pasangannya, **Gambar 6.** belum bisa menggambarkan profil pekerjaan pasangan anggota keseluruhan Koperasi Mitra Sejahtera karena data tersebut diperoleh hanya dari sekitar 40 % anggota koperasi. keterbukaan akan profil keluarga anggota memang cukup sulit untuk ditempuh, akan tetapi adanya asas kekeluargaan dalam tubuh koperasi, maka seharusnya keterbukaan antar anggota dengan pengurus dan sesama anggota haruslah tercipta dalam kelembagaan ini.

Dari data yang tersedia, terdapat 26 orang pasangan (suami atau isteri) dari anggota koperasi yang berprofesi sebagai pegawai swasta dan pegawai negeri. Apabila membandingkan dengan seluruh anggota koperasi maka jumlah tersebut dapat dikatakan minim padahal pasangan anggota memiliki peran yang penting dalam tumbuh kembangnya

lembaga keuangan mikro ini. Data profil anggota Koperasi Mitra Sejahtera lebih banyak berprofesi sebagai ibu rumah tangga, namun kuantitas pasangan yang memiliki penghasilan tetap selama satu bulan sangatlah minim. Oleh karena itu, kondisi ini dapat memicu terjadinya kredit macet karena ketidak mampuan keluarga anggota membayarkan kewajibannya. Akan tetapi kejadian negatif tersebut dapat dicegah dengan program pemberdayaan ibu rumah tangga anggota koperasi menjadi lebih produktif dengan cara, pemberian pelatihan memulai usaha mikro dan memberikan pelatihan keterampilan seperti membuat kerajinan dari bungkus plastik (kopi, permen, makanan ringan, dll). Kemudian hasil karyanya bisa dijual kepada masyarakat umum.



**Gambar 7. Profil Pendidikan Terakhir Anggota Koperasi Mitra Sejahtera**

Dengan memperhatikan **Gambar 7.** maka akan semakin jelas terlihat bahwa peran pendidikan dan pelatihan bagi anggota Koperasi Mitra sejahtera masih sangat dibutuhkan. Mayoritas pendidikan terakhir anggota hanya sampai tingkat Sekolah Menengah Atas (SMA) / sederajat. Terlebih lagi komposisi lulusan SMA lebih banyak dibandingkan dengan lulusan SMK. Lulusan SMK mungkin bisa lebih diterima di lapangan kerja langsung karena program pendidikan SMK lebih mengutamakan keterampilan siswa(i), sedangkan SMA lebih berorientasi kepada keahlian akademik untuk dilanjutkan ke jenjang perguruan tinggi.

Solusi yang dapat ditawarkan oleh Koperasi Mitra Sejahtera untuk anggotanya adalah pelatihan peningkatan keterampilan anggota dan kredit pendidikan bagi anggota yang usianya relatif muda. Kredit pendidikan haruslah berbeda dengan kredit konsumsi biasanya karena pendidikan dan pelatihan termasuk pada kegiatan investasi untuk hasil yang lebih baik di masa yang akan datang. Oleh karena itu program terpenting dalam jangka pendek ini adalah klasifikasi kredit untuk anggota.

Keluarga anggota koperasi lainnya yang harus dipertimbangkan adalah anak dari anggota koperasi. **Tabel 8.** memperlihatkan bahwa jumlah anak dari anggota Koperasi Mitra Sejahtera paling sedikit adalah nol karena ada anggota koperasi yang belum berkeluarga,

sedangkan jumlah anak yang terbanyak dalam satu keluarga adalah 7 orang. Sementara itu *range* usianya mulai dari 1 tahun – 36 tahun.

Rata-rata jumlah anak menunjukkan 2 orang artinya sangat sedikit keluarga anggota yang memiliki anak lebih dari 3 orang anak. Hal ini memberikan indikasi bahwa rata-rata tanggungan hidup keluarga anggota koperasi masih bisa dikatakan normal. Adapun anggota yang memiliki 7 orang anak, pasangan suami-istri tersebut berprofesi sebagai pedagang / wiraswasta sehingga pendapatannya diasumsikan bisa mencukupi konsumsinya.

Sementara itu rata-rata usia menunjukkan 17 tahun berarti kebanyakan anak-anak anggota koperasi masih dalam usia sekolah sehingga koperasi sebagai lembaga keuangan pengayomnya harus mampu menyediakan produk pendukung pendidikan anak. Selain itu peran anak yang telah berusia produktif perlu dibina untuk menjadi penerus keanggotaan bahkan pengurus / pengelola Koperasi Mitra Sejahtera.

	<b>Jumlah Anak</b>	<b>Usia Anak</b>
<b>Min</b>	0	1
<b>Max</b>	7	36
<b>Rata-rata</b>	2	17

**Tabel 8. Profil Anak Anggota Koperasi Mitra Sejahtera**

### **Permasalahan Koperasi Mitra Sejahtera**

Permasalahan yang dihadapi dalam pembuatan laporan ini adalah ketidaksempurnaan dan tidak lengkapnya data yang dimiliki koperasi tersebut. Akibatnya adalah rentan terjadinya kesalahan informasi yang menyebabkan masalah dalam hal penafsiran data dan ketidaktepatan analisis yang dilakukan. Dalam observasi yang dilakukan, data penghasilan, tanggal masuk koperasi, data jenis pekerjaan, hampir 80% tidak tersedia lengkap. Sebagai contoh dari 168 orang anggota koperasi hanya 27 orang yang menuliskan penghasilan per bulannya dalam formulir koperasi. Hal ini diduga karena lemahnya pengawasan dalam kegiatan administrasi ketika calon anggota mendaftar ke koperasi tersebut. Solusinya adalah melalui pembaharuan formulir dan pendampingan dalam mengisi formulir keanggotaan sehingga ketidakakuratan dan ketidaktepatan data dapat diminimalisir.

## Dokumentasi Pelatihan Organik



Gambar 1. Pembukaan Acara





**Gambar 2. Semangat Anggota Koperasi**

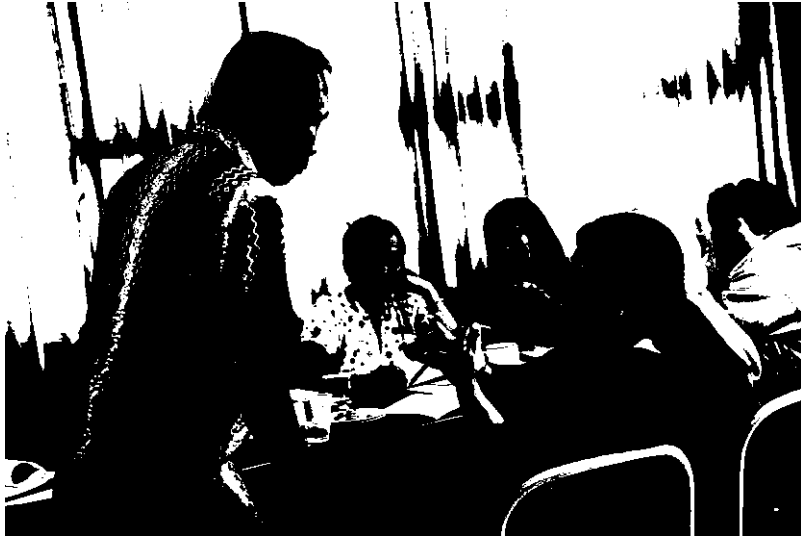




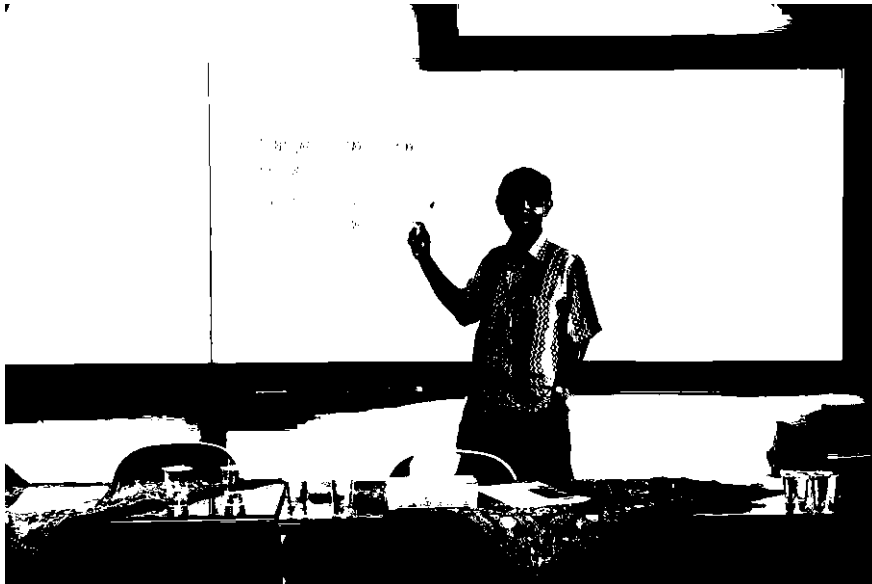
**Gambar 3. Fokus dan Perhatian Peserta Pelatihan**







**Gambar 4. Diskusi Kelompok**





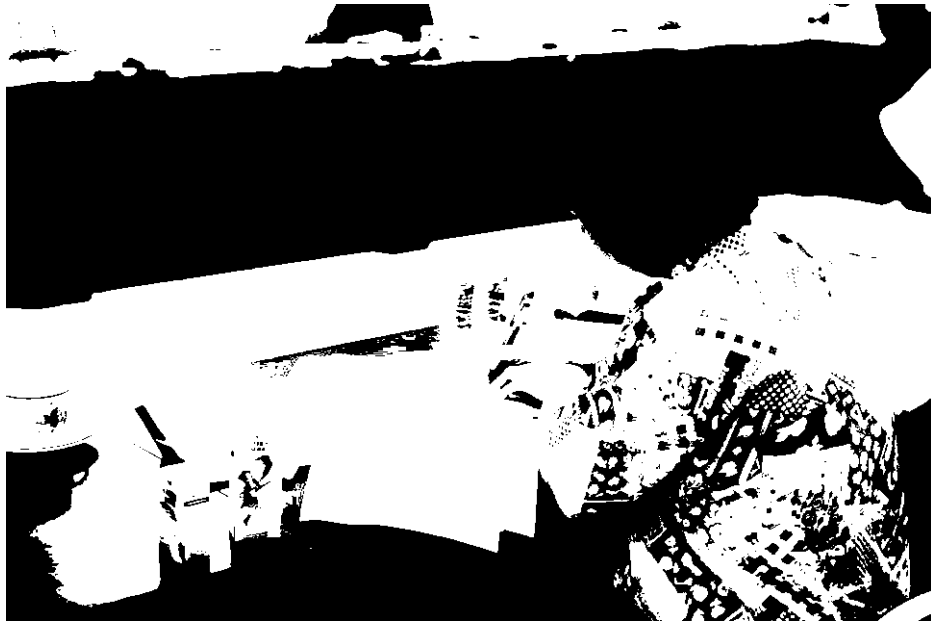
Gambar 5. Materi Pengembangan Koperasi



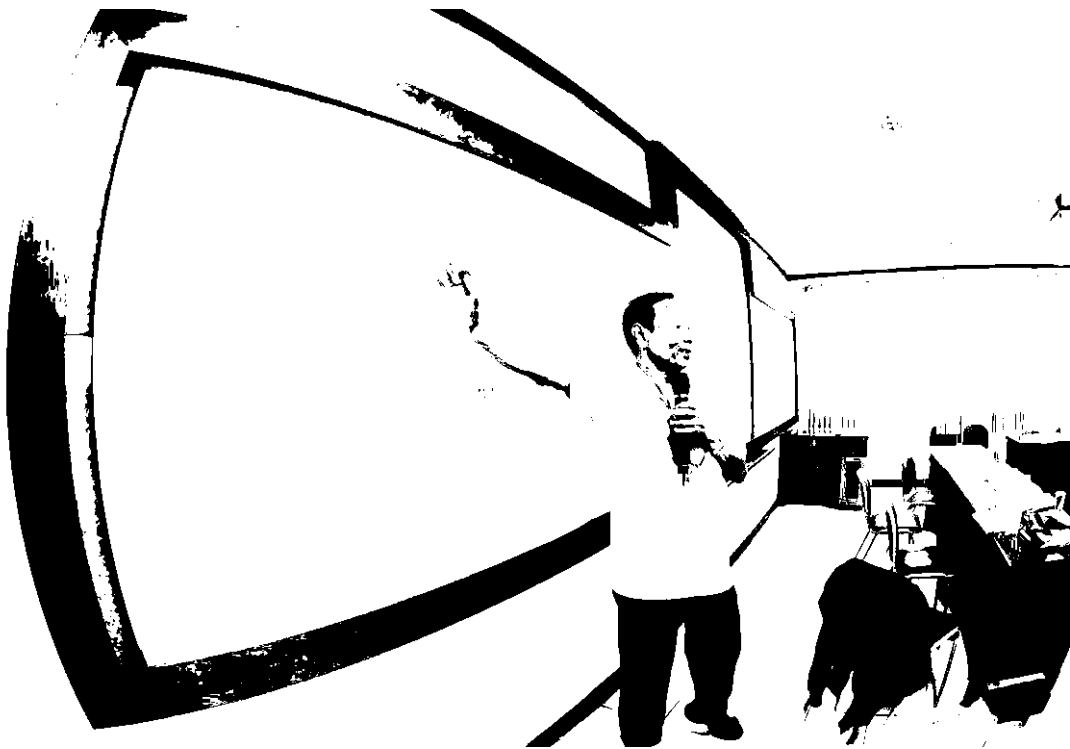




**Gambar 6. Berbagi Ilmu**



Gambar 7. Menerapkan Ilmu yang Telah Didapatkan





**Gambar 8. Berbagi Pengalaman**

# **KONSOLIDASI LAHAN DAN HUNIAN KOMUNAL**

dalam rangka :

**PENGEMBANGAN ORGANISASI DAN SASARAN KEGIATAN SIMPAN PINJAMAN SEKTOR PERUMAHAN PADA  
KOPERASI MITRA SEJAHTERA, KELURAHAN HEGARMANAH, KECAMATAN CIDADAP, BANDUNG**

disusun oleh:

**Drs. P.C. Suroso, MSP., Lic.Rer.Reg.**

**Ir.Sudianto Aly. MT., IAI**

**Dra. Siwi Nugraheni, MEnv.**

**Agustinus Febi Dwi P., SE.**



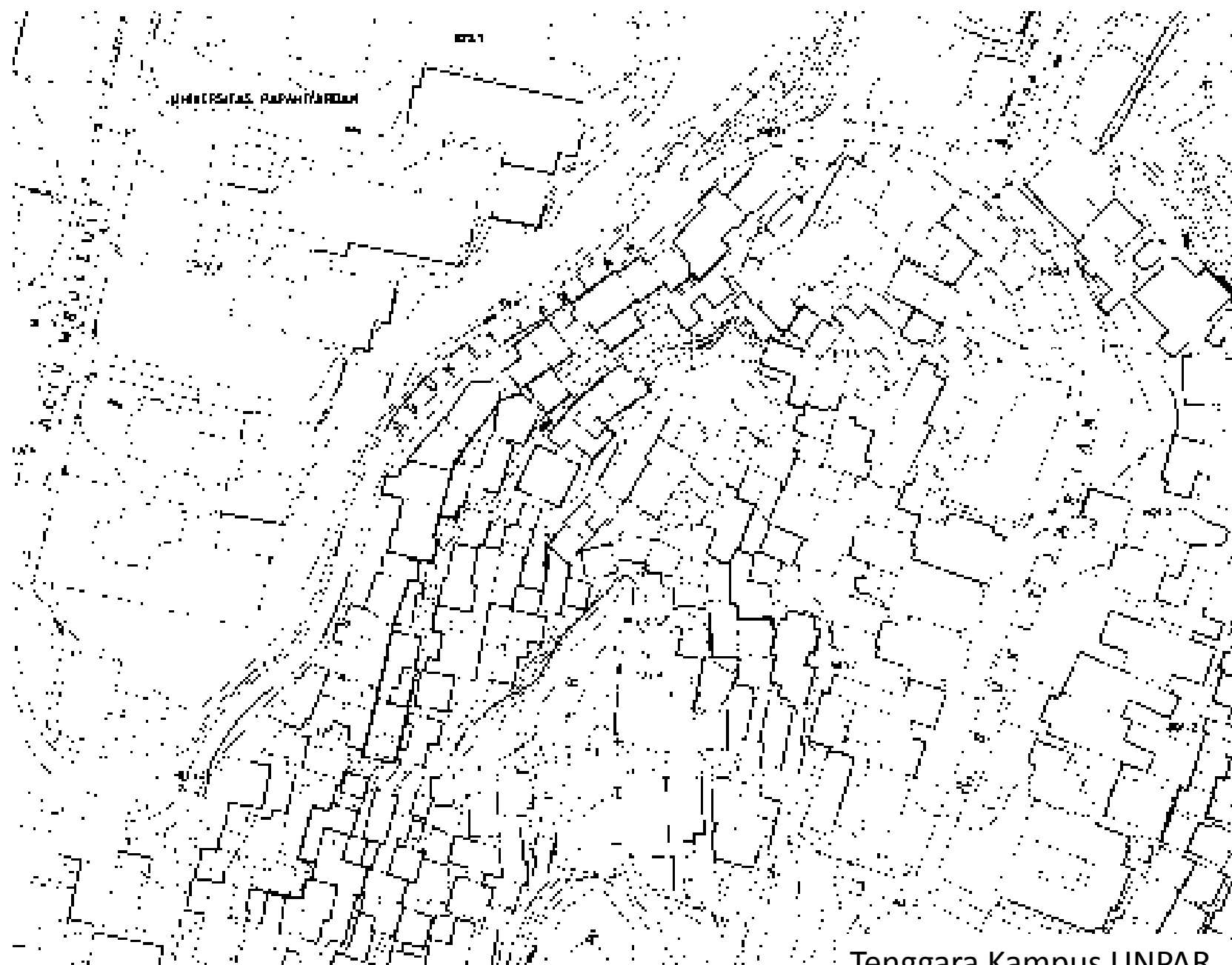
**LEMBAGA PENELITIAN DAN PENGABDIAN KEPADA MASYARAKAT  
UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN**

**2013**

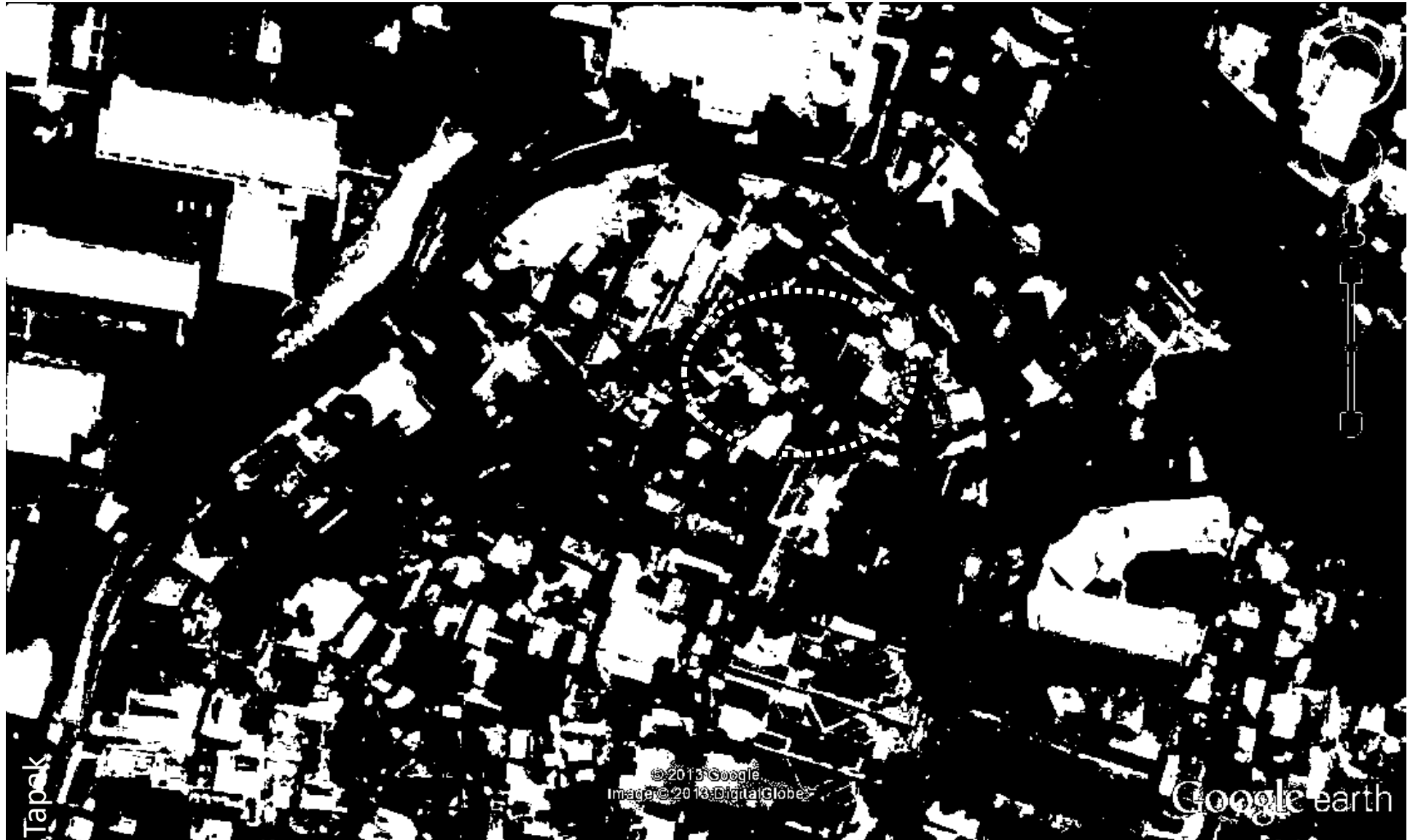




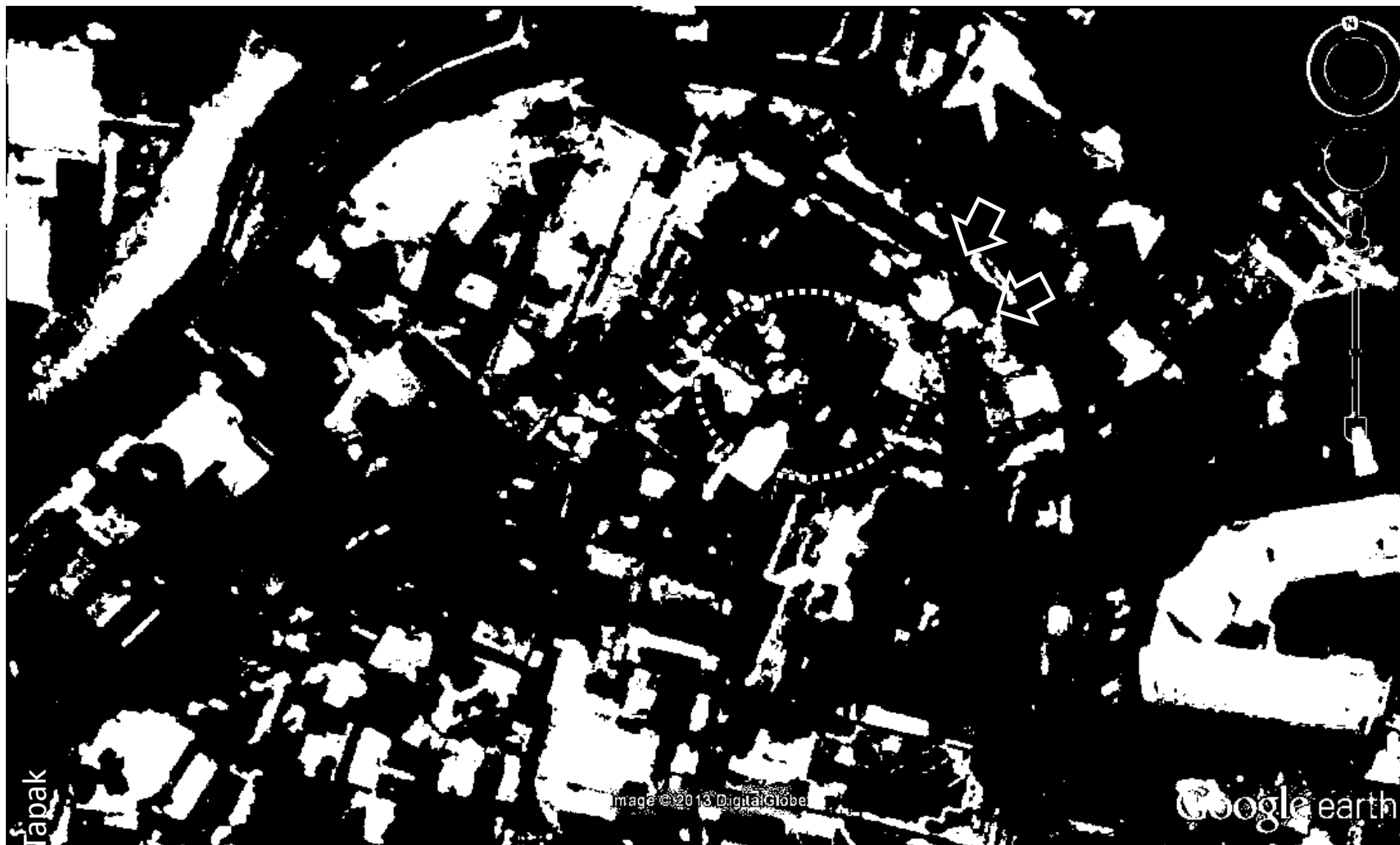
Tenggara Kampus UNPAR



Tenggara Kampus UNPAR



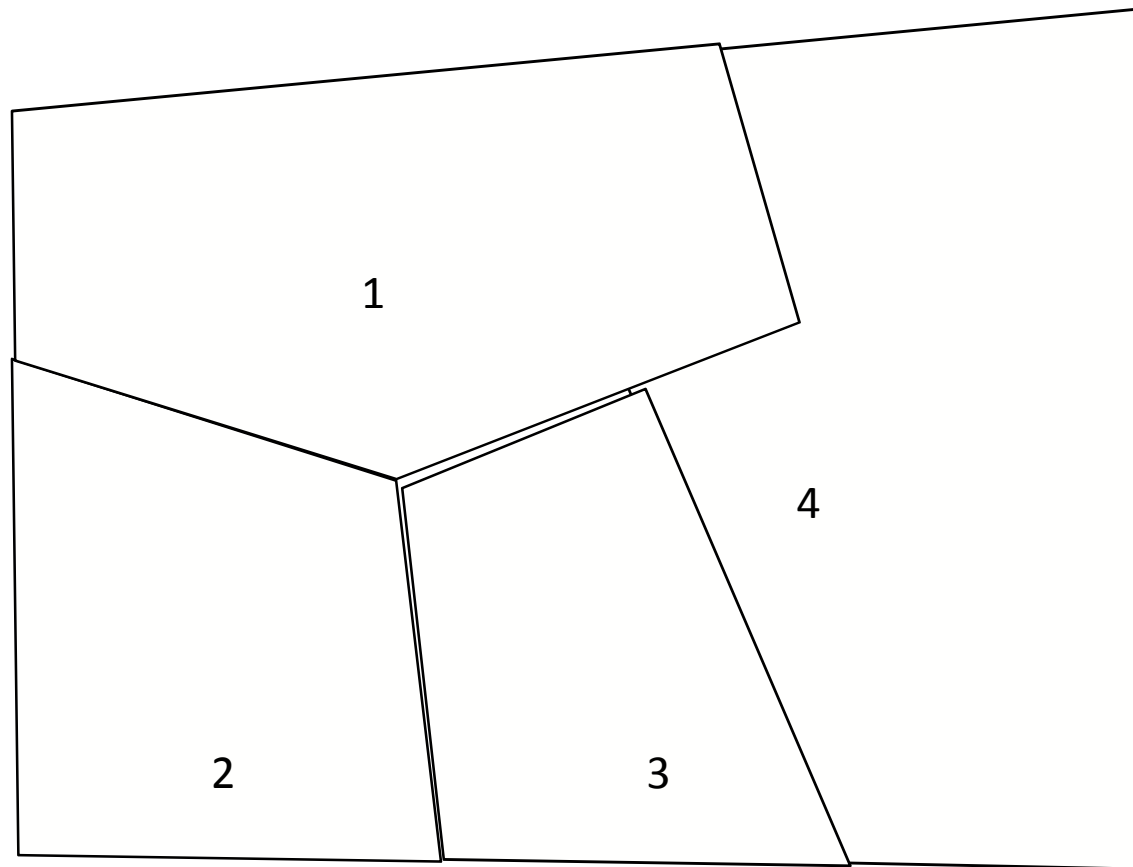
Kantong hunian lapis kedua dari Hunian sisi jalan Bukit Jarian



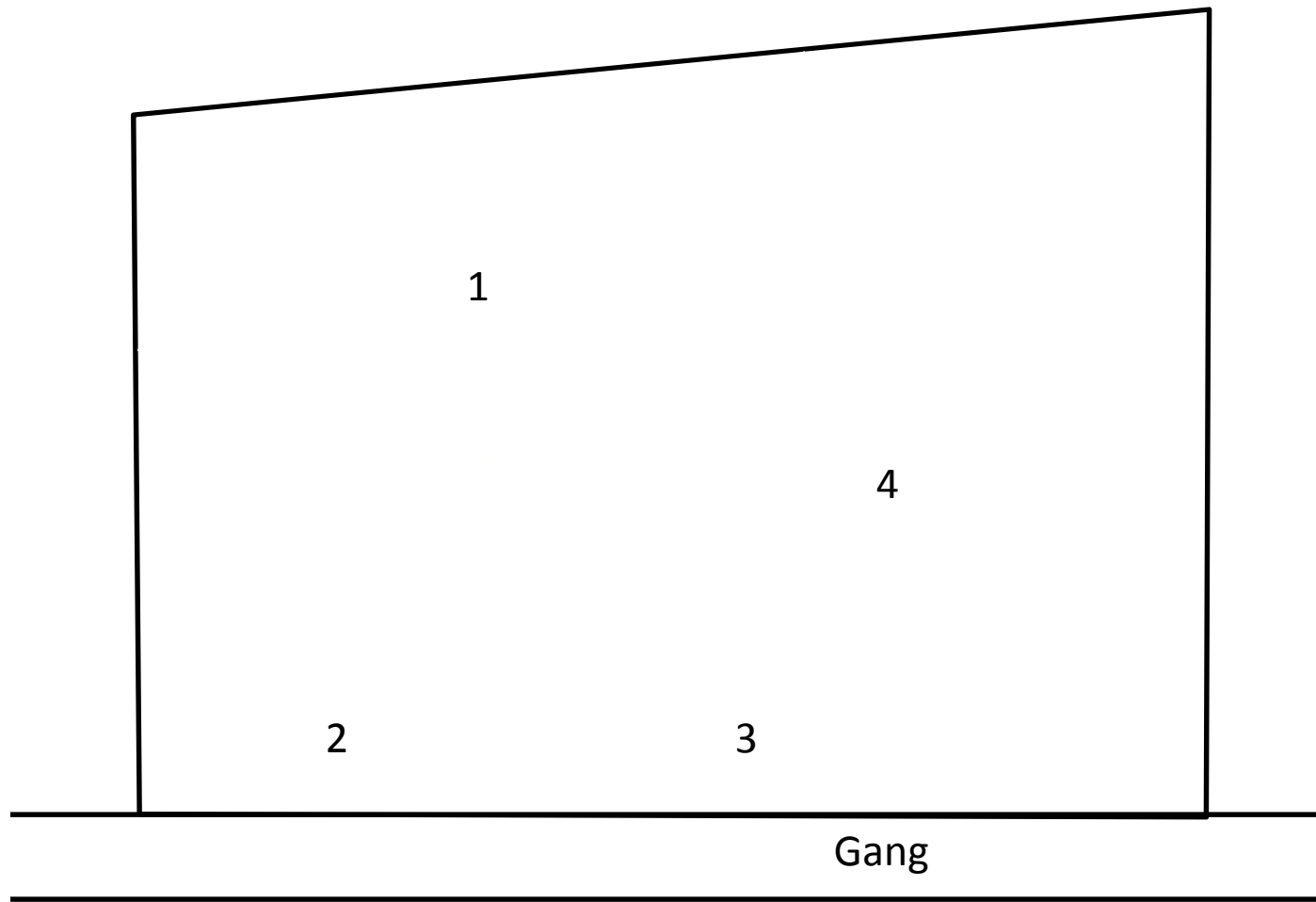
Pencapaian dari sela-sela Hunian sisi jalan Bukit Jarian



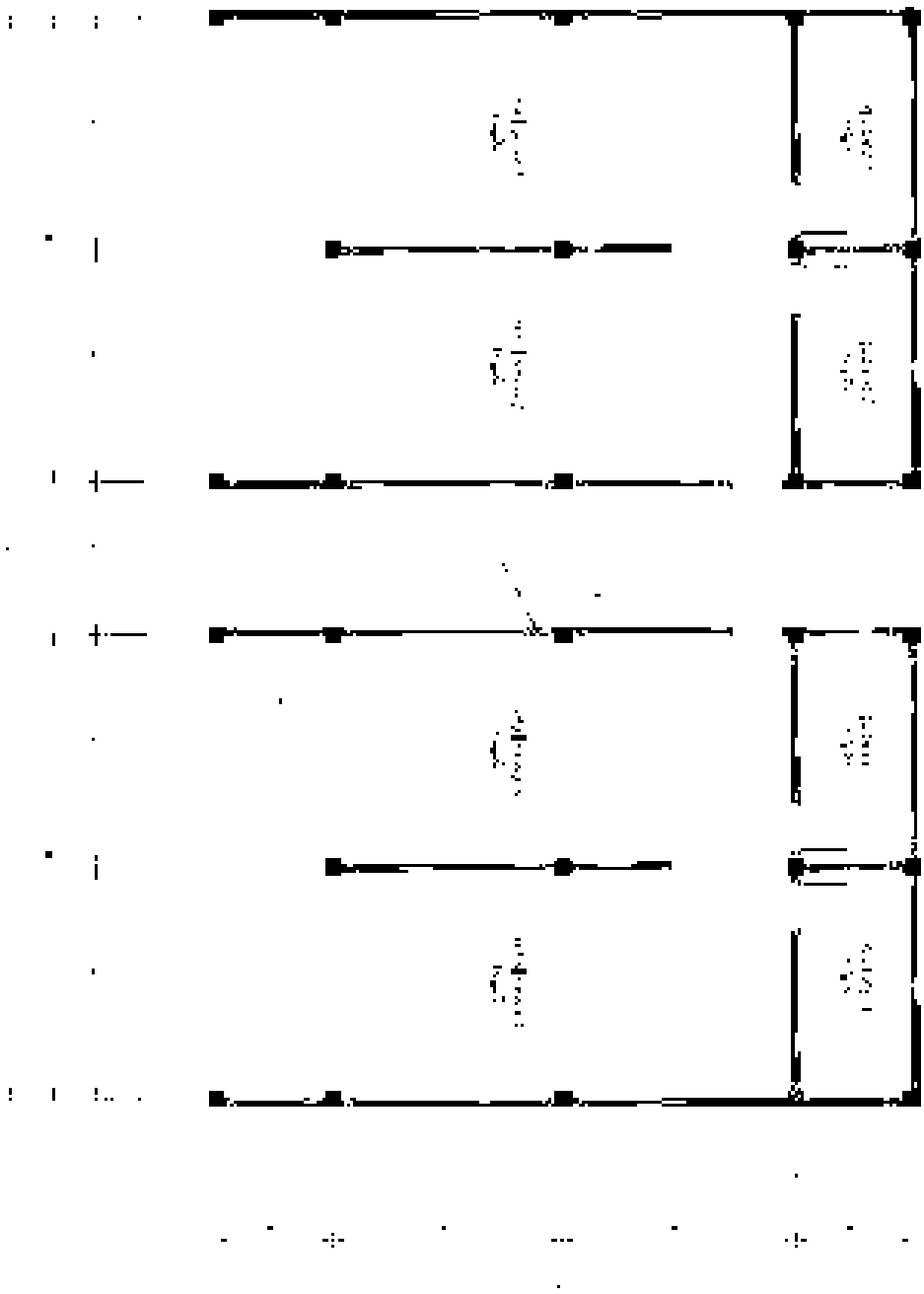
Letak kumpulan Umpti yang perlu didata lebih detail



Pedoman membentuk lahan konsolidasi menimbang kesederhanaan raut

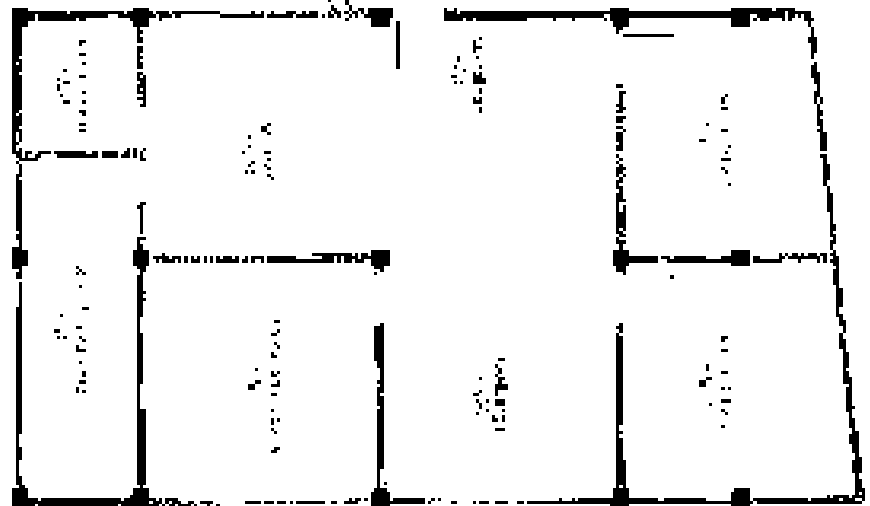
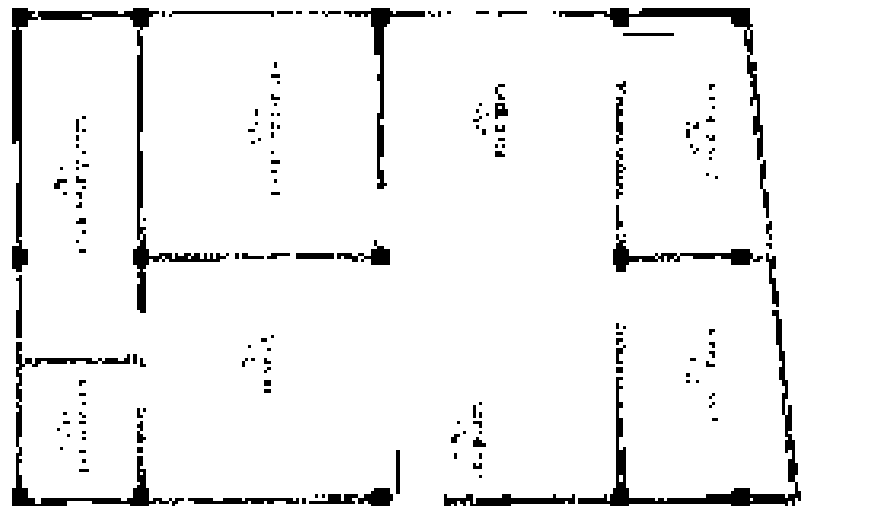


Pedoman konsolidasi lahan menimbang aksesibilitas

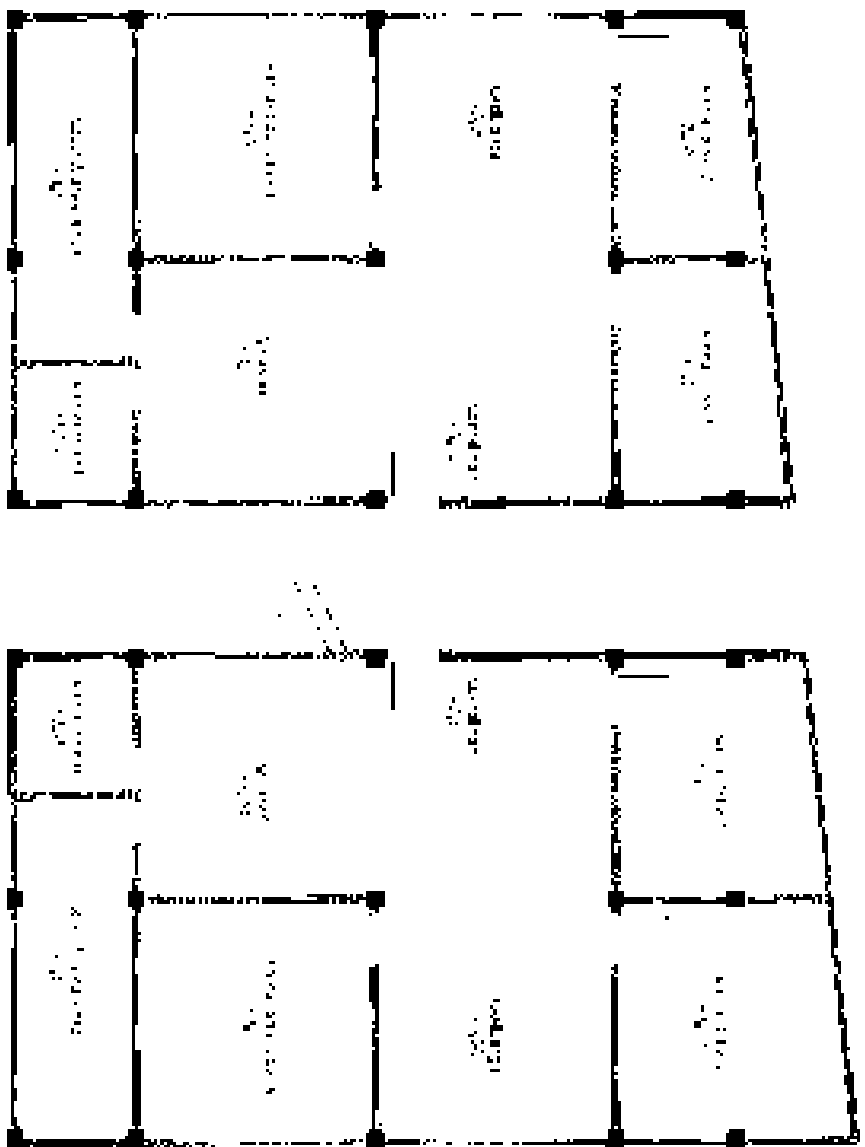


**DENAH LANTAI DASAR**

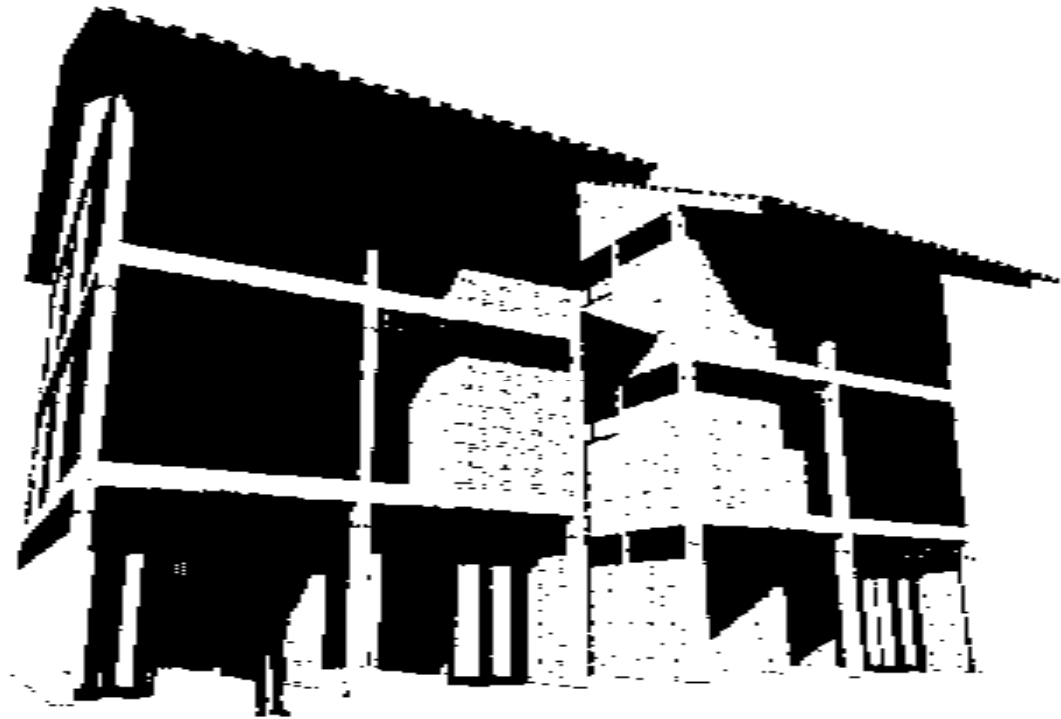




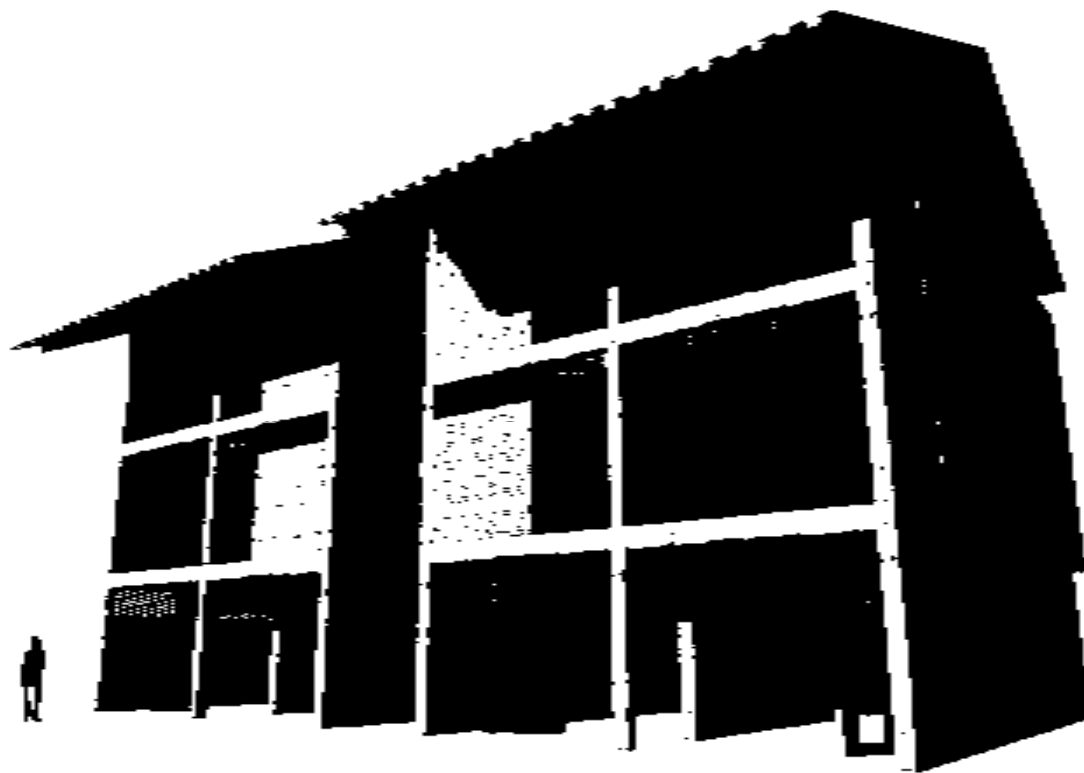
**DENAH LANTAI DUA**



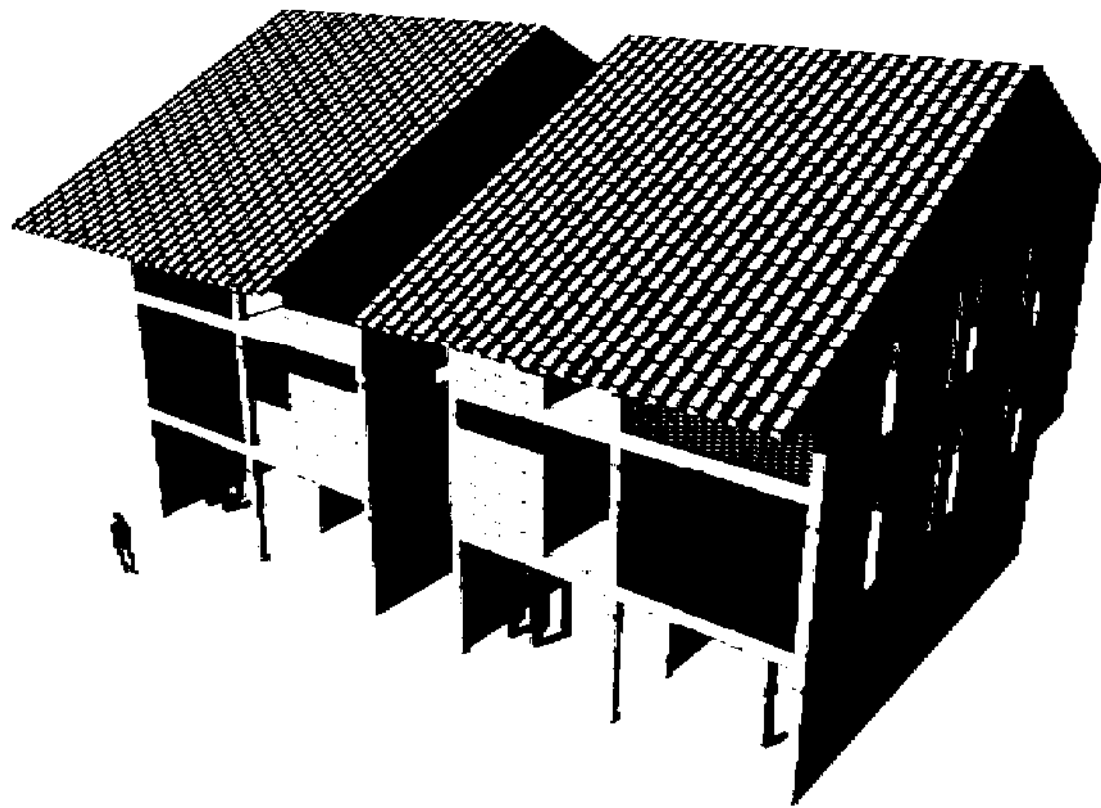
**DENAH LANTAI TIGA**



**GAMBARAN MASSA BANGUNAN**



**GAMBARAN MASSA BANGUNAN**



**GAMBARAN MASSA BANGUNAN**