

## **BAB 5**

### **SIMPULAN DAN SARAN**

#### 5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, maka dapat diambil kesimpulan, bahwa KOPTI Kota Bandung dapat merealisasikan rencana program koperasi dibidang properti, yaitu penjualan kavling/ rumah siap huni bagi anggota. Dilihat dari segi sumber daya manusia yang akan terlibat didalam pelaksanaan program kerja tersebut, dari segi finansial koperasi, hingga teknis pelaksanaan pembangunan sangat mumpuni untuk dapat mewujudkan keinginan koperasi dalam mensejahterakan anggotanya. Mengingat :

1. Hasil Rapat Anggota Tahunan tahun buku 2019 pada Senin, 10 Februari 2020 yang bertempat di GOR KOPTI, anggota koperasi menyetujui adanya penjualan kavling/ pembuatan perumahan bagi anggota KOPTI Kota Bandung.
2. Dari data yang didapat luas tanah yang dimiliki KOPTI Kota Bandung di daerah Cibolerang bertempat di jalan Holis, yaitu seluas 10.220 M<sup>2</sup>, yang sudah terpakai seluas 6.132 M<sup>2</sup> dan sisa lahan seluas 3.240 M<sup>2</sup>. Luas lahan efektif, sedangkan untuk dijadikan perumahan sebanyak 30 unit seluas 2.520 M<sup>2</sup>, mengingat KPR yang diturunkan oleh pihak lembaga keuangan terhadap perumahan, luas kavling haruslah disesuaikan dengan kelayakan bangunan yang akan dibangun, sehingga luas masing-masing kavling sebesar 60 M<sup>2</sup> (LB 30 M<sup>2</sup>/LT 60 M<sup>2</sup>) yang

dimana semula koperasi hanya akan menggunakan 1.260 M<sup>2</sup> untuk perumahan dengan luas kavling seluas 42 M<sup>2</sup>.

3. Dengan adanya diskusi antara peneliti dengan pihak konsultan kontruksi, kontraktor dan juga pihak lembaga keuangan yaitu Bank Rakyat Indonesia. Perhitungan studi kelayakan bisnis/usaha dapat dihasilkan keputusan. Berdasarkan hasil perhitungan Estimasi Rencana Anggaran Biaya Proyek Perumahan KOPTI Kota Bandung, KOPTI dapat mengalokasikan biaya sebagai modal dasar realisasi pembangunan sebesar Rp 1.036.180.000 (*Satu Milyar Tiga Puluh Enam Juta Seratus Delapan Puluh Ribu Rupiah*) yang dikeluarkan secara bertahap/disesuaikan dengan kondisi lapangan. Dalam penelitian ini juga penulis *Insyallah* mengupayakan pihak bank berkenan untuk terlibat dalam kerjasama KPR dengan anggota koperasi, pihak konsultan kontruksi berkenan bekerjasama dengan koperasi dan juga pihak kontraktor berkenan melakukan kerjasama dengan koperasi dengan teknik pembayaran kerja pembangunan dilaksanakan sesuai dengan progres kerja kontraktor membangun rumah (rumah siap serah terima dengan konsumen) perjanjian tersebut yang telah disepakati didalam SPK.
4. Melalui perhitungan studi kelayakan bisnis/ usaha pula didapat bahwa kelayakan usaha koperasi dibidang penyediaan rumah tinggal untuk anggota layak untuk direalisasikan dan laba yang akan diperoleh koperasi sebesar Rp 1.008.156.000 (*Satu Milyar Delapan Juta Seratus*

*Lima Puluh Enam Ribu Rupiah*) dimana laba tersebut sudah dikurangi pajak. Dengan harga jual rumah type 30/60 M<sup>2</sup> , fasum 6 M<sup>2</sup> dan luas jalan depan rumah 18 M<sup>2</sup> seharga Rp 420.000.000,00 (*Empat Ratus Dua Puluh Juta Rupiah*). Harga jual tersebut kemudian diajukan dengan cara KPR, anggota dapat membayar uang muka sebesar Rp 5.000.000 (*Lima Juta Rupiah*) (sudah termasuk Booking Fee sebesar Rp 1.000.000 (*Satu Juta Rupiah*)). Biaya yang harus dibayarkan sisanya sebesar Rp 415.000.000 (*Empat Ratus Lima Belas Juta Rupiah*) diajukan KPR dengan perhitungan perkiraan sistem bank 9% untuk angsuran, maka anggota dapat mencicil pelunasan pembayaran rumah dalam 3 waktu pilihan sesuai tabel pembayaran cicilan : 10 tahun, 15 tahun dan 20 tahun. Besar cicilan perbulan dalam jangka waktu 10 tahun sebesar Rp 3.769.583 (*Tiga Juta Tujuh Ratus Enam Puluh Sembilan Ribu Lima Ratus Delapan Puluh Tiga Rupiah*). Cicilan perbulan dalam jangka waktu 15 tahun sebesar Rp 2.513.056 (*Dua Juta Lima Ratus Tiga Belas Ribu Lima Puluh Enam Rupiah*). Dan cicilan perbulan dalam jangka waktu 20 tahun sebesar Rp 1.884.792 (*Satu Juta Delapan Ratus Delapan Puluh Empat Ribu Tujuh Ratus Sembilan Puluh Dua Rupiah*).

5. Berdasarkan perhitungan Estimasi Rencana Anggaran Biaya Proyek Perumahan KOPTI Kota Bandung didapat nilai *Return On Investment (ROI)* yang mengukur keuntungan suatu bisnis sebesar 11,73%.

6. Berdasarkan analisis SWOT pula, koperasi berada di kuadran I dalam *matriks-space* yang artinya *Strategi Agresif* yang menjelaskan situasi yang sangat menguntungkan. Perusahaan tersebut memiliki peluang dan kekuatan sehingga dapat memanfaatkan peluang yang ada. Strategi yang harus diterapkan dalam kondisi ini adalah mendukung kebijakan pertumbuhan yang agresif (*growth oriented strategy*).
7. Manfaat ekonomi dan non-ekonomi yang akan didapatkan oleh koperasi dan anggota ialah :
  - Koperasi : manfaat ekonomi yang didapat oleh koperasi ialah pendapatan dari proyek pembangunan perumahan KOPTI senilai Rp 1.008.156.000 (*Satu Milyar Delapan Juta Seratus Lima Puluh Enam Ribu Rupiah*) dan pendapatan SHU untuk koperasi bertambah. Sedangkan manfaat non-ekonomi yang didapat oleh koperasi ialah meningkatkan semangat pengurus dan anggota dalam berkoperasi.
  - Anggota : manfaat ekonomi yang didapat oleh anggota ialah dapat memperoleh harga rumah lebih murah dibanding dengan dipasaran pada umumnya, dapat mencicil biaya pelunasan rumah dan mendapatkan SHU yang cukup besar dari usaha baru (pembangunan perumahan anggota) tersebut. Sedangkan manfaat non-ekonomi ialah anggota dapat memiliki rumah yang layak huni dan bersertifikat, meningkatkan

kesejahteraan anggota yang diharapkan dapat meningkatkan semangat untuk produktivitas (pembuatan tahu/tempe/oncom).

## 5.2 Saran-saran

Adapun saran-saran yang diberikan oleh penulis/peneliti kepada KOPTI Kota Bandung adalah sebagai berikut :

1. Penyampaian informasi secara jelas dan rinci kepada anggota mengenai proses pelaksanaan program pembangunan rumah
2. Koperasi diupayakan dapat memberi keringanan secara teknis kepada anggota dalam proses KPR
3. Pihak koperasi diharapkan dapat menjalin kerjasama yang baik dan silaturahmi dengan pihak-pihak yang terlibat dalam proses merealisasikan program kerja tersebut
4. Koperasi diharapkan bisa memberikan pembinaan kepada anggota perihal angsuran bulanan kepada pihak bank, agar tidak terjadi kredit macet
5. Koperasi harus bisa menjamin dokumen kepemilikan rumah dengan legalitas AJB dan SHM
6. Koperasi diharapkan dapat memberikan pembinaan/ informasi kepada anggota perihal PBB untuk menunjang PAD Kodya Bandung, setelah rumah dihuni.