

Pemilihan Lokasi Usaha dengan Pendekatan Metode Tree Decision

Harya Iswara A.W, Vina Evania dan I Wayan S. Wicaksana

Universitas Gunadarma

E-mail: {harya aja,v zone}@student.gunadarma.ac.id, iwayan@staff.gunadarma.ac.id

ABSTRAK

Bidang usaha jasa merupakan bidang usaha yang paling banyak diminati pada saat ini. Hal ini akan menyebabkan persaingan antar penyedia jasa semakin tinggi. Aktifitas pemilihan lokasi usaha pada bidang jasa ini dapat dimulai dengan melakukan survei lokasi yang mungkin untuk dijadikan tempatusaha. Faktor-faktor yang dapat menjadi acuan yaitu faktor apakah ditempat tersebut tersedia tenaga kerja yang dibutuhkan oleh perusahaan. Hal lain yang menjadi faktor penentu adalah ketersediaan bahan baku yang akan menentukan biaya transportasi. Semakin dekat pada sumber bahan baku akan semakin menghemat pengeluaran untuk biaya transportasi. Disamping itu ketersediaan modal juga patut menjadi pertimbangan dalam pemilihan lokasi usaha. Persaingan dengan kompetitor juga harus dipikirkan. Oleh karena itu letak pasar atau konsumen yang dituju menjadi hal yang penting dalam memilih lokasi yang akan digunakan sebagai tempat usaha. Sarana dan prasarana yang mendukung seperti akses jalan tol maupun tingkat kepadatan lalu lintas serta faktor eksternal yang lain seperti kondisi sosial budaya, hukum, iklim dan sebagainya yang dirasa akan dapat mengganggu kinerja perusahaan nantinya.

Untuk mendapatkan faktor yang menjadi prioritas utama ini perlu diadakan perbandingan dari masing-masing faktor yang menunjang. Dalam hal ini dapat digunakan metode Tree Decision. Pada metode ini pengusaha diharapkan dapat membandingkan satu demi satu faktor penunjang. Setelah membandingkan faktor-faktor tersebut maka pengusaha dapat mengambil kesimpulan faktor utama mana yang patut dipertimbangkan lebih banyak dalam menentukan lokasi usaha ini.

Paper ini membahas pendekatan dalam menentukan lokasi usaha yang sesuai dengan bisnis yang sedang digeluti. Pertimbangan yang baik dan mendalam dalam pemilihan lokasi usaha diperlukan agar keberadaan perusahaan nantinya dapat membawa hasil yang maksimal pada aktifitas dan kinerja perusahaan serta dapat memberikan manfaat pada masyarakat sekitarnya.

Kata Kunci : lokasi usaha, kinerja, kompetitor, tree decision.

1. Latar Belakang

Keadaan dunia usaha di Indonesia belakangan ini sudah mulai menampakkan perkembangan yang cukup berarti. Hal ini dapat dilihat dari iklim investasi di Indonesia pada belakangan ini yang cenderung mengalami peningkatan. Perkembangan ini tidak lepas dari rencana jangka panjang Indonesia untuk menghadapi era perdagangan bebas yang akan dilaksanakan di Indonesia yang merupakan negara berkembang pada tahun 2010 mendatang.

Perdagangan bebas memberikan kemudahan Indonesia untuk mengembangkan daerah industri dan pemasaran ke seluruh pelosok dunia. Akan tetapi, perdagangan bebas tidak selalu menguntungkan.” Dengan adanya globalisasi dan perdagangan bebas, persaingan dalam dunia usaha bukan hanya menjadi milik para pengusaha dalam negeri melainkan juga turut diramaikan oleh pengusaha yang berasal dari luar negeri. Untuk itu para pengusaha harus mempersiapkan perusahaannya secara menyeluruh agar mampu bersaing dengan pengusaha yang berasal dari dalam maupun luar negeri.

Banyak faktor yang mempengaruhi kesiapan suatu perusahaan dalam menghadapi persaingan dengan perusahaan lain baik dalam maupun luar negeri. Salah satu faktor yang menentukan adalah lokasi usaha. Lokasi usaha sering kali dianggap sebagai hal yang sepele, akan tetapi lokasi usaha sangat menentukan kinerja dan keuntungan yang diraih oleh perusahaan.

Pemilihan lokasi usaha juga harus berpatokan pada perkembangan pembangunan suatu daerah yang sering kali menimbulkan dampak baik positif maupun negatif yang dapat mempengaruhi kinerja dan perkembangan usaha. Sebagai contoh, beberapa daerah di Jakarta yang dahulu menjadi tempat bisnis yang strategis seperti Mampang, saat ini sedikit demi sedikit ditinggal kan oleh beberapa perusahaan. Hal ini disebabkan oleh pembangunan jalur busway yang mempersempit jalan sehingga menyebabkan kemacetan yang luar biasa pada jam-jam tertentu. Hal ini sangat mengganggu kinerja dari suatu perusahaan terutama yang mengutamakan ketepatan waktu dalam pekerjaan. Oleh karena itu pihak pengusaha juga harus memperhatikan regulasi pemerintah, peraturan maupun rencana pembangunan kota untuk meminimumkan kemungkinan diatas.

Di dalam makalah ini akan dijelaskan pembuatan model penentuan lokasi usaha dengan menggunakan metode Tree Decision karena merupakan tools yang paling mudah digunakan untuk membuat model ini berdasarkan pada persentase faktor-faktor penentu kemajuan usaha. Selain itu metode Tree Decision mudah untuk dimengerti sebab metode Tree Decision dapat mengidentifikasi variabel variabel yang penting, menjelaskan hubungan antar variabel-variabel yang ada.

Dalam paper yang ditulis oleh **Mustel Group** [4] dikemukakan hasil survey mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan suatu usaha yang ditinjau dari sisi saat ini dan sisi yang akan datang. Secara garis besar hasil survey menyatakan terdapat sembilan faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi usaha. Kesembilan faktor tersebut antara lain:

- 1) *Space Characteritic* (Karakteristik Ruang usaha).
- 2) *Site Characteristic* (Karakteristik Lokasi).
- 3) *Labour* (Tenaga Kerja).
- 4) *Business Links* (Kemungkinan Bisnis).
- 5) *Transportation Access* (Akses Transportasi).
- 6) *High and Low Priority Factors in Location Decision-Making and Satisfaction with Present Location.*
- 7) *Relocation Information* (Informasi Relokasi).
- 8) *Future Plans* (Rencana Jangka Panjang).
- 9) *Access, Parking, Road/Rail/Transportation Improvement Requirements* (Perubahan Akses Jalan dan Areal Parkir).

Hasil survey diatas dilakukan di negara yang kemungkinan memiliki regulasi pemerintah yang stabil dan jelas, Tidak seperti di Indonesia. Oleh karena itu, apabila akan diterapkan di Indonesia harus dilakukan beberapa penyesuaian terlebih dahulu.

Selain itu dalam paper yang berjudul **A Fuzzy Decision Table Approach for Business Site Selection** [3] terdapat pendekatan dengan menggunakan metode lain dalam menentukan lokasi suatu tempat usaha. Metode tersebut dinamakan dengan Fuzzy Decision Table. Metode ini menggunakan tabel perbandingan antar kandidat lokasi tempat usaha terhadap faktor penentu kemajuan suatu usaha. Sementara itu **Natalie Cohen** dalam papernya yang berjudul **Business Location Decision-Making and the Cities: Bringing Companies Back** [5] menambahkan pemilihan lokasi usaha didasarkan atas jenis kantor apa yang akan didirikan, apakah itu kantor pusat, cabang, distribusi, pabrik atau sebagainya. Menurutnya setiap jenis kantor memiliki faktor penentu yang berbeda. Hal ini tentu menjadi masukan tersendiri bagi penulis dalam mengembangkan paper ini. Melihat dari paper-paper yang telah ada sebelumnya maka penulis mencoba untuk menggabungkan semua metode yang ada dalam sebuah metode Decision Support System yaitu metode Tree Decision.

2. Metodologi

Tree Decision merupakan metode yang banyak digunakan dan terbukti sangat efektif dalam menentukan keputusan. Dalam menentukan suatu keputusan tentunya akan terdapat berbagai faktor yang menunjang keputusan tersebut. Dari beberapa faktor tersebut akan terdapat satu faktor yang paling menunjang keputusan. Dengan menggunakan metode tree decision ini keputusan tersebut akan lebih tepat dengan mempertimbangkan faktor utama tersebut. Sebagai contoh pemilihan lokasi bisnis. Pemilihan lokasi bisnis merupakan hal yang penting dalam kemajuan bisnis yang sedang digeluti. Dalam pemilihan lokasi bisnis tentunya akan ditemui beberapa faktor yang akan menunjang. Dari beberapa faktor tersebut dapat ditentukan faktor utama sehingga lokasi yang dipilih akan lebih tepat guna.

Tree Decision adalah sebuah metode untuk menentukan faktor utama berdasarkan perbandingan antar faktor yang satu dengan yang lainnya. Dalam mengambil keputusan tentunya terdapat berbagai pertimbangan yang perlu dipikirkan terlebih dahulu. Faktor-faktor penunjang tersebut dibandingkan satu sama lainnya. Untuk mempermudah perbandingan faktor-faktor ini dikelompokkan menjadi beberapa kategori dengan membuat persentase masing-masing faktor terlebih dahulu. Dari masing-masing kategori tersebut ditentukan faktor yang paling menunjang. Setelah didapat faktor yang paling menunjang dari masing-masing kategori maka dapat dilanjutkan dengan membandingkan faktor dari kategori yang berbeda. Dari hasil perbandingan tersebut dapat ditentukan faktor utama yang paling menunjang keputusan tersebut.

Keuntungan merupakan hal utama yang perlu dipikirkan lebih lanjut dalam suatu perusahaan. Suatu usaha yang digeluti akan kandas ditengah jalan apabila keuntungan tidak didapatkan. Ataupun apabila keuntungan tidak sesuai dengan prediksi bisa saja usaha tersebut dihentikan. Tentunya terdapat banyak faktor yang menunjang keuntungan suatu perusahaan. Salah satu faktor tersebut adalah lokasi usaha. Penentuan lokasi usaha melalui pendekatan Tree Decision menghasilkan prediksi lokasi usaha yang efektif dan efisien sehingga memberikan keuntungan yang maksimal bagi perusahaan.

1) Representasi Tree Decision

Pada awal penentuan lokasi bisnis tentunya harus ditentukan terlebih dahulu adalah bisnis yang akan digeluti. Hal kedua yang perlu ditentukan adalah jenis kantor yang ingin dibuat. Setelah kedua hal ini didapatkan maka hal selanjutnya yang perlu dipikirkan adalah faktor-faktor yang menunjang lokasi bisnis sesuai dengan bidang bisnis dan jenis kantor yang ingin dibuat.

Faktor-faktor yang telah ditentukan sebagai faktor-faktor yang berhubungan dengan pemilihan lokasi bisnis dikelompokkan menjadi beberapa kelompok. Kelompok-kelompok faktor ini harus dibuat berdasarkan persamaan kategori yang dimiliki masing-masing faktor.

Apabila faktor-faktor ini tidak memiliki kesamaan yang signifikan maka sebaiknya dikelompokkan menjadi kategori yang lain. Hal ini dipergunakan agar mempermudah dalam menentukan faktor yang paling menunjang pada masing-masing kategori.

2) Tree Decision dengan Pendekatan Tabel

Dari pendekatan tabel dapat diketahui persentase masing-masing faktor yang menunjang pemilihan lokasi bisnis. Setelah persentase ini diketahui maka dapat dengan mudah ditentukan faktor yang paling menunjang dari suatu kategori. Selanjutnya membandingkan faktor-faktor yang paling menunjang dari masing-masing kategori dengan kategori lainnya.

Walaupun persentase yang dimiliki suatu kategori tinggi belum tentu faktor inilah yang merupakan faktor utama dalam pemilihan lokasi bisnis dibidang yang bersangkutan. Dalam hal ini diperlukan pendekatan parameter-parameter yang lebih terperinci. Misalnya saja pengusaha ingin memajukan ingin memajukan salah satu bagian dari bidang usaha. Tentunya kategori ini mempunyai nilai yang lebih dari kategori-kategori lain. Dari persentase faktor serta kelebihan-kelebihan inilah dapat ditentukan faktor utama yang paling menunjang pemilihan lokasi bisnis dibidang yang digeluti.

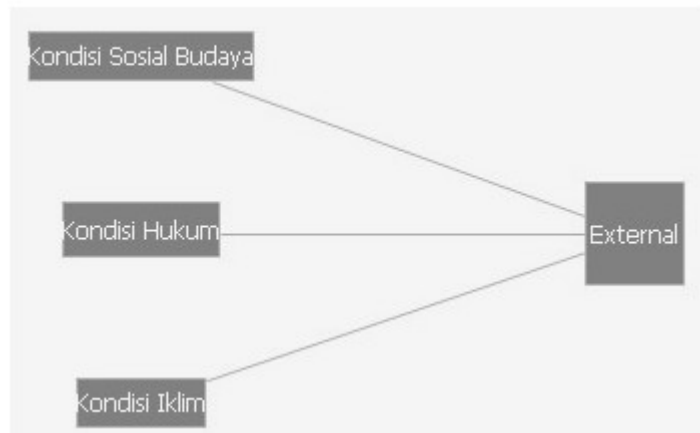
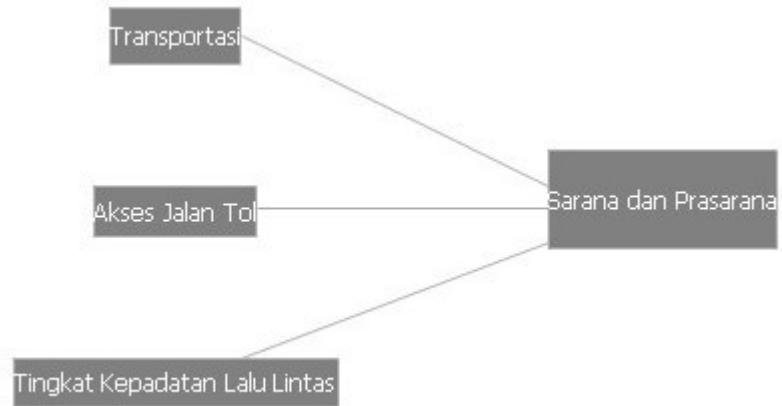


Gambar berapa, judul gambar

3. Contoh Ilustrasi

Sebagai contoh ketika seorang pengusaha restoran ingin membuka cabang baru, tentu saja akan dihadapkan oleh banyak faktor yang dapat mempengaruhi kinerja dan perkembangan cabang baru tersebut. Faktor-faktor tersebut perlu dipertimbangkan secara keseluruhan agar dapat memberikan keuntungan yang maksimal bagi perusahaan dan tentu saja dengan modal yang seminimal mungkin untuk memperkecil pengeluaran perusahaan. Hal pertama yang perlu ditentukan adalah bidang usaha serta jenis kantor yang ingin dibuat. Restoran merupakan salah satu bidang usaha jasa. Jenis kantor yang ingin dibuat adalah kantor cabang. Selanjutnya memikirkan faktor-faktor yang menunjang pemilihan lokasi restoran.





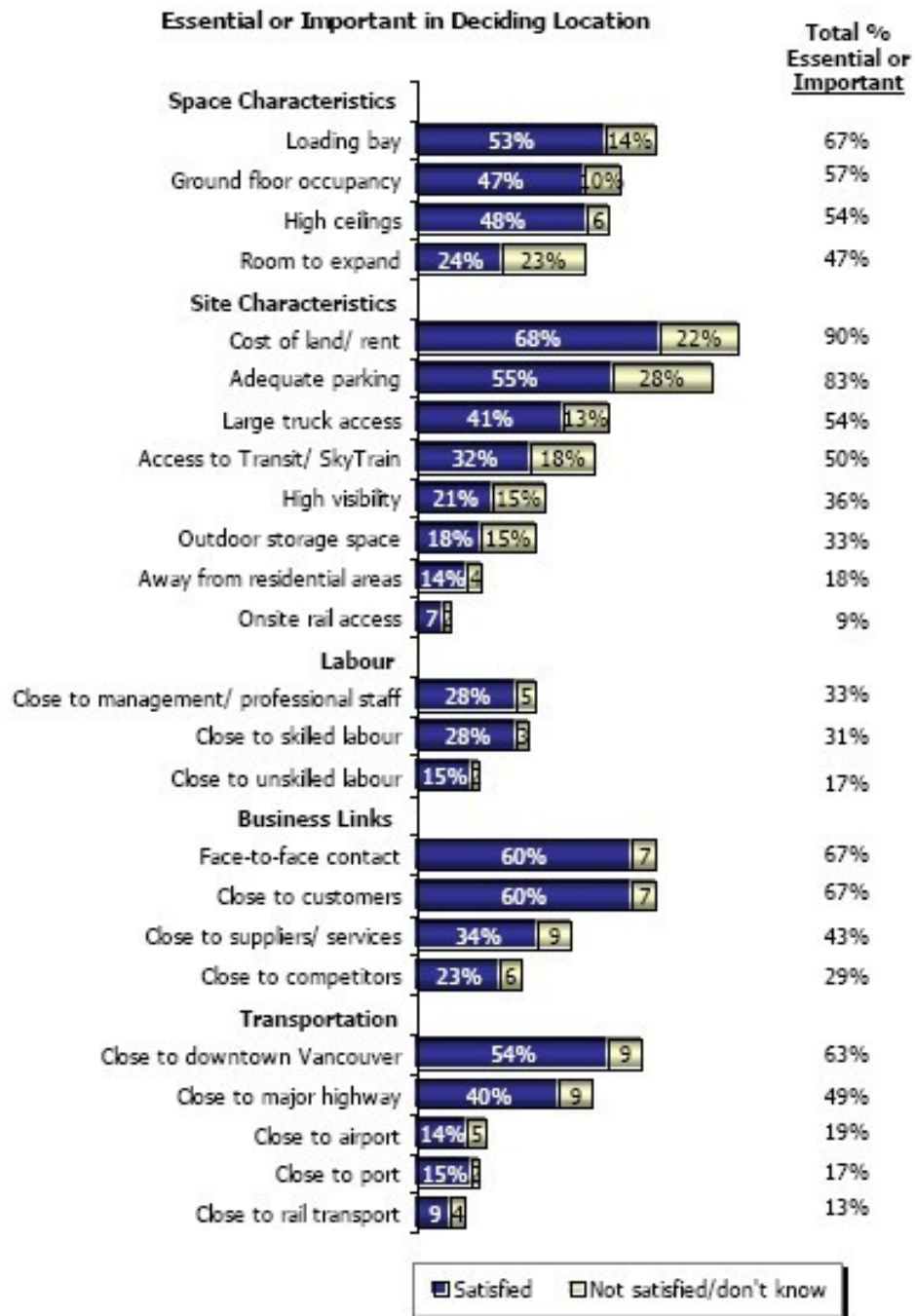
Gambar berapa, judul gambar

Bidang usaha jasa merupakan bidang usaha yang paling banyak diminati pada saat ini. Hal ini menyebabkan persaingan antar penyedia jasa semakin tinggi. Aktifitas pemilihan lokasi usaha pada bidang jasa ini dapat dimulai dengan melakukan survey lokasi yang mungkin untuk dijadikan tempat usaha. Faktor-faktor yang dapat menjadi acuan yaitu faktor tenaga kerja seperti

pemikiran apakah ditempat tersebut tersedia tenaga kerja yang dibutuhkan oleh perusahaan. Hal lain yang menjadi faktor penentu adalah ketersediaan bahan baku yang akan menentukan biaya transportasi. Semakin dekat pada sumber bahan baku akan semakin menghemat pengeluaran untuk biaya transportasi. Disamping itu ketersediaan modal juga patut menjadi pertimbangan dalam pemilihan lokasi usaha. Persaingan dengan kompetitor juga harus dipikirkan. Oleh karena itu letak pasar atau konsumen yang dituju menjadi hal yang penting dalam memilih lokasi yang akan digunakan sebagai tempat usaha. Sarana dan prasarana yang mendukung seperti akses jalan tol maupun tingkat kepadatan lalu lintas serta faktor eksternal yang lain seperti kondisi sosial budaya, hukum, iklim dan sebagainya.

Setelah mengetahui faktor-faktor yang diperlukan pada usaha ini, maka hal yang perlu dilakukan selanjutnya adalah mengelompokkan faktor-faktor tersebut sesuai persamaannya dalam sebuah kategori. Tenaga kerja dapat dikelompokkan kedalam kategori SDM, bahan baku kedalam kategori SDA, transportasi kedalam kategori sarana dan prasarana, dan lain sebagainya sesuai dengan gambar kategori penggolongan diatas.

Dari bagan **NO GAMBAR** di atas dapat diketahui bagaimana hubungan dari masing-masing faktor. Ada faktor yang memiliki kategori dan ada pula yang berdiri sendiri. Faktor-faktor yang memiliki kategori ini diharapkan dapat dipilih menjadi satu faktor yang paling menunjang bidang usaha yang digeluti. Untuk menentukan faktor mana yang menentukan maka diperlukan tabel persentase faktor-faktor yang dibutuhkan dalam memilih lokasi bisnis.

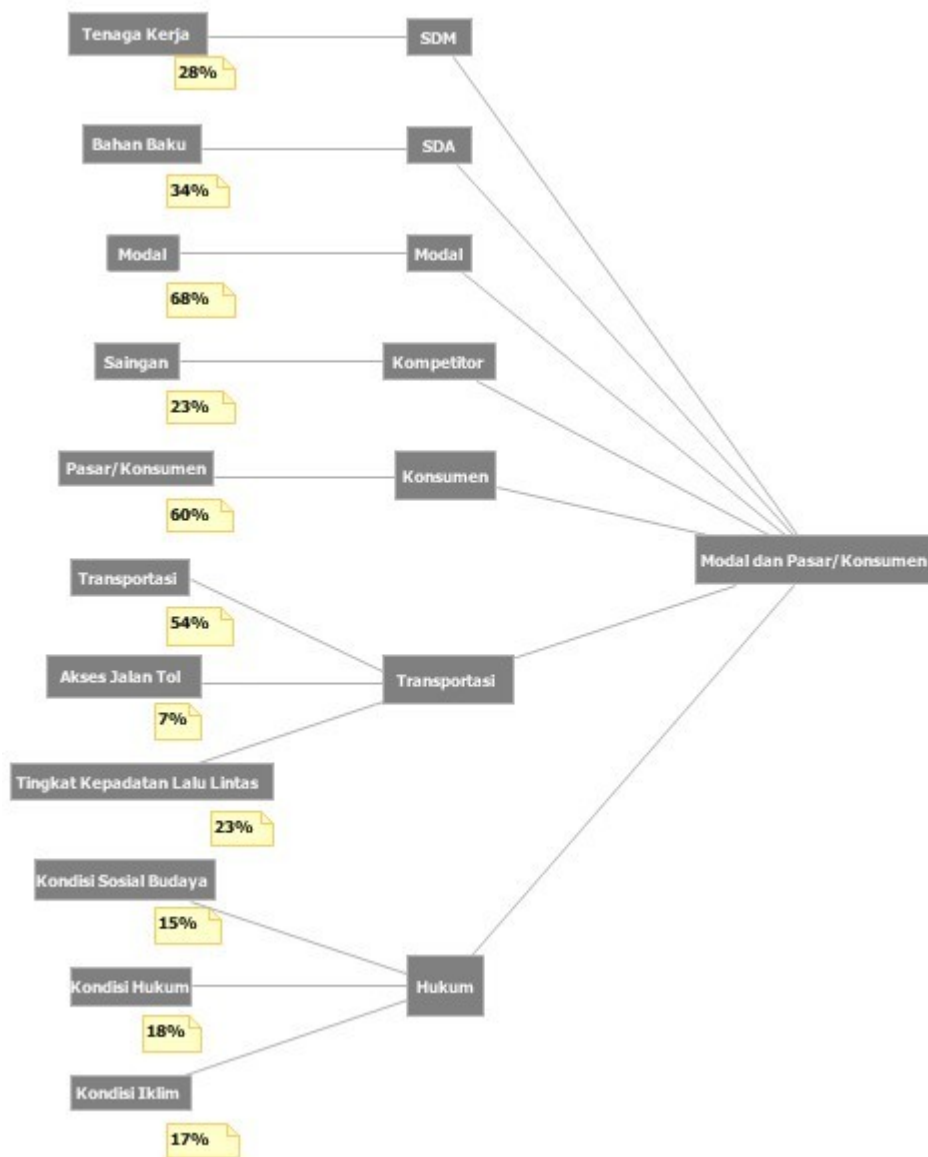


Gambar berapa diambil dari mana??

Setelah persentase faktor-faktor tersebut diketahui maka dengan lebih mudah mencari faktor yang paling menentukan pada masing-masing kategori tersebut ditentukan. Selanjutnya yang perlu dilakukan oleh pengusaha adalah mempertimbangkan kategori yang ingin ditonjolkan.

Tempat yang strategis sering kali menjadi pertimbangan awal bagi perusahaan yang ingin membuka cabang ataupun kantor baru. Akan tetapi, hal itu sering terbentur dengan masalah biaya yang mahal. Selain itu kondisi lalu lintas yang padat pada lokasi yang strategis dapat menghambat kemajuan usaha tersebut atau bahkan bisa sebaliknya karena sangat tergantung dari jenis usaha.

Dari pertimbangan serta persentase masing-masing faktor maka dapat ditentukan faktor utama dari pemilihan lokasi bisnis bidang jasa ini. Faktor utama yang didapat ini mungkin saja lebih dari satu faktor karena terkait dengan kategori yang ingin ditonjolkan pada bidang bisnis yang digeluti.



Gambar berapa, judul gambar

4. Penutup

Tree Decision adalah salah satu cara yang dapat digunakan untuk menelusuri faktor utama yang paling menunjang dari suatu kegiatan. Dari penelusuran literatur dan pengujian sederhana yang kami lakukan terhadap algoritma yang dibuat dengan menggunakan usaha restoran sebagai sampelnya dapat dilihat bahwa metode tree decision ini menunjukkan faktor modal dan konsumenlah yang paling menentukan.

Manfaat dari metode Tree Decision adalah efektifitas dalam membuat keputusan dalam menentukan tindakan yang perlu diambil para pengusaha. Metode Tree Decision ini dapat dijadikan sebagai algoritma dalam pengembangan sebuah tools untuk memecahkan problem para pengusaha dalam memilih lokasi bisnis yang tepat, terutama untuk inputan keputusan yang bisa relatif statis dan bisa dikuantisasi.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] <http://www.bmac-peake.com/selection/location.htm>
- [2] [http://organisasi.org/variabel faktor perencanaan dan pemilihan lokasi usaha bisnis pabrik kewirausahaan ilmu ekonomi](http://organisasi.org/variabel_faktor_perencanaan_dan_pemilihan_lokasi_usaha_bisnis_pabrik_kewirausahaan_ilmu_ekonomi)
- [3] Geert WETS, Frank WITLOX, Harry TIMMERMANS, Jan VANTHIENEN. (1996). A Fuzzy Decision Table Approach for Business Site Selection, *1605-1610*.
- [4] Mustel Group. False Creek Flats Business Survey, *23-33*.
- [5] Natalie Cohen. (2000). Business Location Decision-Making and the Cities: Bringing Companies Back.