

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sebelum pengusaha menjalankan aktivitasnya di dunia usaha, baik usaha manufaktur ataupun usaha jasa hal yang pertama di perhatikan mengenai lokasi. Dimana perusahaan tersebut akan didirikan harus sesuai dengan keadaan pasar. Banyak perusahaan-perusahaan yang beralih fungsi dari usaha sebelumnya hanya karena salah dalam pemilihan lokasi. Bahkan juga ada yang sampai gulung tikar karena salah memilih lokasi. Pemilihan lokasi untuk organisasi maupun untuk perusahaan akan mempengaruhi risiko dan keuntungan secara keseluruhan dari perusahaan tersebut. Mengingat lokasi sangat berpengaruh terhadap biaya variabel dan juga biaya tetap baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang.

Adanya perbedaan mengenai usaha-usaha yang sukses dan tidak, adanya perbedaan mengenai kekuatan dan kelemahan dari masing-masing usaha sering kali disebabkan karena faktor pemilihan lokasi. Dalam persaingan usaha yang semakin keras, lokasi merupakan faktor yang sangat penting untuk diperhatikan, agar usaha tersebut bisa bersaing secara efektif maka lokasi yang di pilih juga harus mudah dijangkau dan strategis. Pemilihan lokasi yang tepat berarti juga menghindari sebanyak mungkin risiko negatif yang akan terjadi dalam usaha tersebut dalam jangka pendek maupun dalam jangka panjang. Tujuan dari strategi lokasi secara garis besar

yaitu untuk memaksimalkan benefit dari lokasi, benefit lokasi termasuk efisiensi waktu, biaya yang minimum, citra perusahaan, keuntungan.

Kelangsungan hidup setiap perusahaan bukan saja bergantung pada kemampuannya menghasilkan barang dan jasa secara efisien, dapat menjual barangnya dengan harga yang dapat dijangkau pembeli dan terdapat pembeli yang cukup untuk menjamin operasinya yang menguntungkan. Terdapat banyak faktor lain yang akan mempengaruhi dan menentukan kemampuan perusahaan untuk memperoleh keuntungan dari kegiatannya.¹ Tempat yang strategis untuk mendirikan sebuah usaha sangat besar pengaruhnya kepada kemajuan kelancaran pelayanan jasa yang akan diberikan.

Pemilihan lokasi sangat penting karena akan mempengaruhi tingkat profitabilitas usaha dalam jangka panjang. Faktor kemampuan banyak menyangkut pengalaman, keterampilan yang dikuasai kemudian ada peluang usaha dan mampu memanfaatkannya. Peluang ini misalnya adanya kebutuhan masyarakat sekitar yang belum terpenuhi oleh perusahaan lain, atau memiliki tempat yang strategis untuk dijadikan usaha. Dalam situasi persaingan, faktor lokasi dapat menjadi faktor-faktor kritis yang membuatnya sangat penting agar usaha yang dijalankan dapat bersaing secara efektif, lokasi usaha haruslah strategis dan mudah dijangkau.

Ada banyak faktor yang menentukan kesuksesan suatu usaha. Salah satu faktor tersebut adalah ketepatan pemilihan lokasi. Ketepatan pemilihan

¹ Sadono Sukirno, *Pengantar Bisnis*, (Jakarta: Kencana, 2008), hlm.63

lokasi merupakan faktor salah satu faktor yang dipertimbangkan oleh seorang pengusaha sebelum membuka usahanya. Hal ini terjadi karena pemilihan lokasi yang tepat sering kali menentukan kesuksesan suatu usaha. Hal ini juga berlaku untuk usaha jasa karena usaha jasa diharuskan untuk memelihara hubungan yang dekat dengan pelanggan. karena salah satu kunci kesetiaan pelanggan adalah pelayanan yang diberikan oleh pengusaha jasa. Pelayanan yang baik membuat pelanggan betah mengkonsumsi jasa tersebut.²

Salah satu cara untuk menganalisa lokasi usaha adalah dengan cara analisa situasi SWOT. Analisa SWOT ini merupakan cara untuk menganalisa kelemahan, kelebihan, ancaman, peluang dari usaha yang akan didirikan. Penentuan lokasi pun bisa di analisa dengan menggunakan analisa SWOT. Menurut Buchari Alma³ Seorang wirausaha harus menganalisa keadaan intern dan ekstern perusahaannya. Keadaan intern meliputi ga,baran penjualan tahun berakhir serta analisa jumlah yang diperoleh. Kemudian juga dianalisa sumber daya lainnya yang ada dalam perusahaan. Mengenai keadaan ekstern perlu diperhatikan keadaan makro yang berhubungan dengan kepentingan perusahaan. Analisa makro ini meliputi keadaan politik, ekonomi, sosial, budaya.

Dalam pemilihan lokasi untuk usaha juga harus disesuaikan antara jenis usahanya. Usaha-usaha yang bergerak di bidang jasa harus lebih

² Muhammad Firdaus, *Dasar & Strategi Pemasaran Syari'ah*, (Jakarta: Renaisan Anggota IKPAI, 2005), hlm.53

³ Buchari Alma, *Kewirausahaan*, (Bandung: Alfabeta, 2008), hlm.193

mendekatkan diri dengan semua pelanggan mereka sehingga mereka bisa memberikan pelayanan yang lebih baik untuk para pelanggan. Keberadaan kampus-kampus, kantor dan juga sekolah merupakan peluang bagi seorang wirausaha untuk mendirikan sebuah usaha jasa disekitarnya. Banyaknya mahasiswa, pelajar dan juga pekerja kantor merupakan pasar yang potensial untuk dijadikan lahan bisnis. Hal inilah yang menyebabkan fenomena menjamurnya usaha jasa yang didirikan termasuk salah satunya di daerah desa plosokandang di sekitar kampus IAIN Tulungagung.

Faktor-faktor yang penting dipertimbangkan dalam pemilihan lokasi masing-masing perusahaan berbeda. Bagi suatu perusahaan mungkin faktor yang terpenting adalah dekat dengan pasar. Tetapi mungkin yang lebih penting bagi perusahaan lain adalah dekat dengan sumber-sumber penyediaan bahan dan komponen. Beberapa perusahaan lainnya mungkin mempertimbangkan faktor lokasi dimana tersedia tenaga kerja, sikap, produktivitas, dan biaya tenaga kerja yang mencukupi kebutuhan perusahaan, ataupun biaya transportasi yang sangat tinggi bila produk berat dan besar. Jadi alasan utama terjadinya perbedaan dalam pemilihan lokasi adalah adanya perbedaan kebutuhan masing-masing perusahaan.

Pemilihan lokasi usaha dapat melalui pendekatan *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. Dalam 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 serta dapat memberikan manfaat pada masyarakat sekitarnya.⁴

Sistem pendukung keputusan adalah sistem yang digunakan untuk membantu dalam penyelesaian masalah dan dukungan keputusan. Metode Promethee adalah suatu metode penentuan lokasi usaha dengan berbagai kriteria penentuan. Penentuan lokasi dengan memperhatikan aspek-aspek daya saing merupakan strategi penting yang harus dilakukan secara kritis. Identifikasi kriteria-kriteria penting menjadi pertimbangan dalam penentuan lokasi mutlak dibutuhkan. Aspek-aspek terkait permintaan, persaingan dan instansi-instansi pendukung perlu diidentifikasi untuk mengetahui seberapa besar pengaruh aspek –aspek tersebut terhadap usaha serta diketahui performansi dan potensi lokasi-lokasi alternatif⁵.

Menurut Buchari Alma, hal utama yang harus diperhatikan dalam pemilihan lokasi usaha ada dua, yaitu *backward linkage* dan *forward linkage*. *Backward Linkage* berarti pertalian ke belakang, yaitu bagaimana sumber daya yang akan digunakan. Ini termasuk bahan baku, tenaga kerja, suasana dan kondisi masyarakat setempat. Sedangkan *Forward Linkage*

⁴ Harya Iswara,dkk, *Pemilihan lokasi dengan pendekatan Metode Tree Decision*, (Universitas Gunadarma, 2007).

⁵ Cindra Onggo dan Fiftin Noviyanto, *Sistem Pendukung Keputusan Untuk Pemilihan Lokasi Pembukaan Cabang Usaha Variasi Mobil Dengan Metode Promethee* . Universitas Ahmad Dahlan Yogyakarta , 2013. Vol 1 N0 1

berarti pertalian ke depan, yaitu daerah pemasaran hasil produksi. Apakah tersedia konsumen yang cukup untuk menyerap hasil produksi.

Keberadaan kampus IAIN Tulungagung merupakan magnet bagi seorang pengusaha untuk mendirikan usaha jasa disekitarnya. Hal ini tidak terlepas dari terciptanya pasar yang sangat potensial dari keberadaan kampus IAIN itu sendiri. Banyaknya mahasiswa yang kuliah di IAIN Tulungagung merupakan pasar yang sangat potensial untuk dijadikan lahan bisnis. Hal inilah yang menyebabkan fenomena menjamurnya usaha jasa yang didirikan di sekitar kampus IAIN Tulungagung. Usaha yang didirikan juga berbagai jenis usaha dan banyak yang mendirikan usaha sejenis.

Lokasi yang strategis seringkali lebih penting bagi pengusaha jasa, hal ini berarti bahwa pengusaha rela membayar biaya yang lebih besar untuk pemilihan lokasi yang tepat. Hal ini juga terjadi pada usaha jasa yang berdiri disekitar kampus IAIN Tulungagung, para pengusaha tidak peduli dengan harga sewa yang mahal karena dekat dengan kampus IAIN Tulungagung serta berada di pinggiran kota. Mereka rela membayar mahal untuk membuka usaha dilokasi ini dengan mengharapkan pendapatan yang besar mengingat adanya pasar potensial akibat adanya mahasiswa yang kuliah di kampus IAIN Tulungagung.

Dewasa ini, sektor jasa telah mengalami peningkatan yang dramatis dibanding *decade* sebelumnya. Dari sekian banyak jenis jasa yang berkembang diantaranya adalah asuransi, telekomunikasi, pendidikan dan jasa finansial. Tidak terkecuali usaha jasa berskala mikro-kecil di sekitar

kampus IAIN Tulungagung. Banyak usaha jasa baru ataupun usaha jasa lama yang telah dilengkapi dengan fasilitas modern bermunculan. Usaha-usaha jasa tersebut adalah usaha *fotocopy*, jasa persewaan, internet, *café*, baik yang dilengkapi dengan *area hot spot* maupun tidak, *laundry*, bengkel, *counter Handphone*, dan pencucian montor.

Usaha jasa yang meskipun berskala mikro kecil memiliki usaha yang strategis merupakan suatu kebutuhan pokok bagi setiap usaha tersebut dan perlu dipertimbangkan oleh pemilik usaha. Penelitian mengenai pemilihan lokasi lebih sering dilakukan untuk pemilihan lokasi pabrik, gudang, dan bisnis ritel. Namun pemilihan lokasi usaha tidak hanya dibutuhkan oleh perusahaan-perusahaan besar.usaha bersklaa mikro kecil pun juga perlu memilih lokasi usaha yang strategis agar dapat terus berjalan. Dari hasil pengamatan yang dilakukan diperoleh data berikut dari berbagai macam jenis usaha jasa mikro-kecil yang berada disekitar kampus IAIN Tulungagung.

TABEL 1.1

Jenis Usaha Jasa Yang Berada di Sekitar Kampus IAIN Tulungagung

Jenis Usaha	Jumlah
Fotocopy	8

Cuci Montor	2
Counter Handphone	4
Loundry	3

Sumber : Hasil Observasi

Berdasarkan data jenis usaha yang berada di kampus IAIN Tulungagung tersebut, maka peneliti akan meneliti strategi pemilihan lokasi usaha jasa Fotocopi dan counter. Karena banyak fenomena usaha jasa yang bermunculan di bidang fotocopi dan *counter handphone*. Peneliti akan melakukan penelitian di bidang tersebut dengan 1 usaha jasa fotocopi dan 1 usaha jasa *counter handphone*. Dengan latar belakang yang telah disebutkan diatas, maka mengantarkan peneliti untuk melakukan penelitian yang berjudul: **“STRATEGI PEMILIHAN LOKASI USAHA JASA MIKRO KECIL DI WILAYAH KAMPUS IAIN TULUNGAGUNG”**

B. Fokus Penelitian

Beranjak dari latar belakang diatas, maka penulis memfokuskan ruang lingkup penelitian sebagai berikut :

1. Bagaimana Strategi yang digunakan pengusaha dalam memilih lokasi usaha jasa di wilayah kampus IAIN Tulungagung?
2. Apa kendala yang dihadapi pengusaha jasa dalam pemilihan lokasi di wilayah kampus IAIN Tulungagung?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian yang harus dicapai adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui strategi yang digunakan pengusaha dalam memilih lokasi usaha jasa di wilayah kampus IAIN Tulungagung
2. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi pengusaha jasa dalam pemilihan lokasi

D. Batasan Masalah

Dengan memperhatikan adanya fenomena munculnya usaha baru yang bergerak di bidang jasa yang ada di wilayah kampus IAIN Tulungagung terkait dengan pemilihan lokasi , penelitian ini membatasi ruang lingkup penelitian sebagai berikut :

1. Penelitian ini dilakukan hanya pada usaha jasa mikro kecil di wilayah kampus IAIN Tulungagung.
2. Penelitian ini dilakukan hanya pada usaha jasa fotocopi dan *counter* handphone yang ada di wilayah kampus IAIN Tulungagung.
3. Penelitian ini terbatas pada strategi pemilihan lokasi usaha jasa

E. Manfaat penelitian

Adapun manfaat penelitian ini diharapkan yaitu :

1. Manfaat Praktis

- a. Bagi peneliti, penelitian ini dapat memperdalam pengetahuan tentang strategi pemilihan lokasi usaha terutama untuk usaha jasa, studi kasus yang berkaitan dengan strategi pemilihan lokasi usaha dan kendala dalam pemilihan lokasi usaha.
- b. Bagi perusahaan, sebagai bahan pemikiran untuk pengusaha jasa yang ada di wilayah kampus IAIN Tulungagung dan di wilayah lainnya, sebelum mendirikan usahanya yang dilakukan terlebih dahulu adalah menganalisa lokasi yang akan dijadikan tempat usaha, karena hal itu akan mempengaruhi perkembangan usaha yang dijalankan.

2. Manfaat Teoritis

Penelitian ini merupakan kesempatan untuk menambah wawasan informasi dan mengembangkan ilmu pengetahuan yang didapatkan dari bangku kuliah untuk melatih berpikir secara logis dan mengaplikasikan teori yang didapatkan dari bangku kuliah dengan keadaan dilapangan serta mampu mengamati teori-teori pemilihan lokasi, serta mampu menganalisa dampak yang terjadi apabila salah dalam pemilihan lokasi usaha.

F. Penegasan Istilah

- a. Lokasi usaha merupakan tempat perusahaan beroperasi atau tempat perusahaan melakukan kegiatan untuk menghasilkan barang dan jasa yang mementingkan segi ekonominya.⁶
- b. Jasa merupakan barang ekonomi yang sifatnya tidak dapat dinilai secara fisik, sehingga yang menjadi pengukuran dari pemanfaatan jasa adalah kinerja dari jasa tersebut.⁷
- c. Usaha mikro kecil merupakan usaha yang skalanya relatif kecil, meskipun batas atas kategori usaha kecil maksimal 1 miliar rupiah, namun dalam kenyataanya sebagian besar usaha kecil memiliki omset dibawah 500 juta rupiah.⁸

G. Sistematika Penulisan Skripsi

Penulis membuat skripsi ini berdasarkan pedoman penulisan tugas akhir skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Tulungagung. Penulisan Skripsi ini terdiri dari VI (enam) bab. Adapun isi dan pembahasan disajikan dalam pembahasan sistematika berikut :

⁶ Fandy Tjiptono, *Manajemen Operasional*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009), hlm. 92

⁷ Nirwana, *Prinsip-prinsip Pemasaran Jasa*, (Malang : Dioma Anggota IKAPI, 2004), hlm. 4

⁸ Imamul Arifin, *Membuka Cakrawala Ekonomi*, (Bandung: PT Setia Purna Inves, 2007), hlm. 101

BAB I : PENDAHULUAN

Meliputi latar belakang masalah, fokus penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan skripsi.

BAB II : KAJIAN PUSTAKA

Meliputi landasan teori dan hasil penelitian terdahulu

BAB III : METODE PENELITIAN

Meliputi jenis penelitian, lokasi penelitian, instrument penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, analisis data, dan teknik pengujian keabsahan data.

BAB IV : HASIL PENELITIAN

Berisi tentang paparan data, temuan penelitian, dan pembahasan temuan penelitian.

BAB V : PEMBAHASAN**BAB VI : PENUTUP**

Berisi tentang kesimpulan dan saran dari hasil penelitian.