

Strategi Pemilihan Lokasi Usaha Yang Optimal Dan Strategis Untuk Keberhasilan Bisnis Bagi Para Perintis Usaha

Desy Rosiana

Universitas Sahid Surakarta

Rusnandari Retno Cahyani

Universitas Sahid Surakarta

Alamat : Jl. Adi Sucipto No. 154, Jajar, Kec. Laweyan, Kota Surakarta, Jawa Tengah

Korespondensi penulis : desirosiana452@gmail.com*

Abstract. *Business location is very important because it can influence the success or failure of the business. Factors such as accessibility, target market, competition, infrastructure, costs of renting or purchasing property, and local regulations are considerations in choosing the right business location, so entrepreneurs need to make careful considerations regarding choosing a strategic business location. In this era, building a business or determining a business location is not an easy thing, because the business location is very important for the sustainability of the company. If this is not the case, the company will experience a very fatal failure and could even go bankrupt. Determining a business location also requires quite a lot of costs, there are many unexpected costs and it could actually increase expenses for the entrepreneur and not get a profit from choosing the business location. The aim of this research is to find out the influence of choosing a business location on business success and success. Researchers conducted this research using research methods by means of literature reviews. Data collection was carried out by searching and collecting several articles from the internet, previous research journals that were relevant to the discussion of this research, reading books related to the title of this research, and many more. It would be a good idea for researchers to also expand their research to various companies in order to gain broader insight into choosing a good and correct business location for the success and success of the company they are building. Not only that, the researcher also got the most valid source of information because the researcher interviewed directly the relevant parties who understand how to manage and choose a good and correct business location.*

Keywords : *Business Location, Business Success, Business Pioneers*

Abstrak. Lokasi usaha sangat penting karena dapat mempengaruhi kesuksesan atau kegagalan bisnis. Faktor faktor seperti aksesibilitas, target pasar, persaingan, infrastruktur, biaya sewa atau pembelian properti, dan regulasi lokal menjadi pertimbangan dalam memilih lokasi usaha yang tepat, sehingga perlu melakukan pertimbangan yang matang bagi para pengusaha terkait dengan pemilihan lokasi usaha yang strategis. Di era sekarang membangun usaha ataupun menentukan lokasi usaha bukan lah hal yang mudah, karena lokasi usaha sangat penting bagi keberlangsungan Perusahaan. Jika tidak begitu Perusahaan akan mengalami kegagalan yang sangat fatal dan bisa saja sampai gulung tikar. Menentukan lokasi usaha juga membutuhkan biaya yang tidak sedikit, banyak biaya biaya yang tidak terduga dan bisa saja malah menambah pengeluaran bagi pengusaha dan tidak mendapatkan keuntungan dari pemilihan lokasi usaha tersebut. Tujuan dari penelitian ini yaitu ingin mengetahui adanya pengaruh pemilihan lokasi usaha terhadap keberhasilan dan kesuksesan usaha. Peneliti melakukan penelitian ini menggunakan metode penelitian dengan cara tinjauan literatur. Pengumpulan data data dilakukan dengan mencari dan mengumpulkan beberapa artikel artikel dari internet, jurnal jurnal penelitian terdahulu yang relevan dengan pembahasan penelitian ini, buku buku bacaan yang bersangkutan dengan judul penelitian ini, dan masih banyak lagi. Ada baiknya peneliti perlu juga memperluas penelitian ke berbagai Perusahaan Perusahaan agar mendapatkan wawasan yang lebih luas lagi terhadap pemilihan lokasi usaha yang baik dan benar demi keberhasilan dan kesuksesan Perusahaan yang dibangunnya. Tak hanya itu, peneliti juga mendapatkan sumber info yang paling valid karena peneliti mewawancarai langsung pihak pihak terkait yang mengerti tentang mengelola dan memilih lokasi usaha yang baik dan benar.

Kata kunci : Lokasi Usaha, Keberhasilan Bisnis, Para Perintis Usaha

LATAR BELAKANG

Pentingnya mempertimbangkan lokasi usaha menjadi salah satu factor penting untuk menentukan keberhasilan suatu usaha yang akan dibangunnya. Dalam pemilihan lokasi usaha harus sangat mempertimbangkan mana lokasi yang akan ditempatinya, karena lokasi usaha sangat berpengaruh pada keberlangsungan usaha yang dibuatnya, keberhasilan dan kesuksesan suatu usaha juga berfaktor pada pemilihan lokasi usaha.

Perbedaan pengertian antara keberhasilan dan kesuksesan usaha yaitu jika keberhasilan adalah suatu aktivitas dimana seseorang dapat mencapai suatu keberhasilan yang ditargetkan dari awal mereka merencanakan sesuatu, maka kesuksesan adalah suatu keadaan yang mengalami peningkatan usaha yang dilakukan dari hasil yang didapatkan sebelumnya.

Ada banyak faktor yang yang harus diperhatikan jika ingin memiliki pelanggan yang banyak, salah satunya yaitu para pengusaha harus pandai pandai memilih lokasi usaha yang strategis dan menarik minat pelanggan. Dalam memilih lokasi usaha, pengusaha diharuskan teliti dan jeli dalam pemilihannya, karena akan sangat berpengaruh pada proses berlangsungnya usaha yang dimilikinya serta mengurangi kerugian pada usahanya sendiri.

Memilih lokasi usaha secara baik dan benar akan mengurangi resiko resiko merugikan bagi pengusaha dalam artian pengusaha diharuskan mencari lokasi usaha dengan tingkat keuntungan yang sangat tinggi. Akan tetapi biaya dadakan akan selalu ada karena pemilihan lokasi usaha yang belum diketahui ada rintangan apa saja disekitaran daerah lokasi usaha tersebut.

Salah dalam memilih lokasi usaha pada pengusaha berujung sangat fatal karena memilih lokasi usaha sangat berpengaruh pada keberhasilan dan kesuksesan bisnis yang dikembangkannya, maka dari itu memilih lokasi usaha yang strategis sangat lah penting, selain menguntungkan bagi pengusaha, juga dapat memberi dampak positif bagi pelanggan karena lokasi yang ditempatinya mudah dijangkau darimana saja. Pemilihan tempat usaha, memperhitungkan batas atau kendala, merumuskan norma keputusan, menghubungkan norma keputusan dengan pemilihan lokasi, membentuk model pengambilan keputusan, menentukan lokasi terbaik adalah enam langkah menentukan lokasi usaha bagi pengusaha.

Perkembangan pembangunan pada daerah tertentu juga dapat memberikan pengaruh dampak positif maupun negative bagi perkembangan suatu usaha. Tidak boleh dianggap sepele, pemilihan lokasi usaha sangat penting dan menentukan nasib keberlangsungan usaha tersebut. Oleh karena itu memilih lokasi usaha harus benar benar mempertimbangkan fakta yang kongkrit, efisien, dan lengkap. Daya saing perusahaan juga dapat dipengaruhi oleh

keberadaan lokasi usaha, lokasi usaha yang strategis dapat menekan biaya investasi maupun operasional dalam jangka panjang maupun pendek.

Keuntungan perusahaan secara keseluruhan sangat dipengaruhi oleh pemilihan lokasi usaha, karena perlu di ingat adanya biaya tetap maupun tidak tetap dalam membangun usaha baik dalam waktu yang singkat ataupun waktu yang lama. Ada perbedaan tipe bisnis jika ingin menjalankannya, *cost minimizing strategy* (strategi minimalisasi biaya) biasanya dilakukan di dalam perusahaan industri. Ada juga, *revenue maximizing strategy* (strategi maksimalisasi pendapatan) yang biasanya digunakan oleh usaha jasa.

Faktor faktor prioritas dalam perusahaan mempunyai ciri khas tersendiri dan sangat berpengaruh bagi pemilihan lokasi usaha karena setiap Perusahaan mempunyai target masing masing. Terdapat beberapa perusahaan yang memilih lokasi usaha berdekatan dengan target pelanggan, akan tetapi ada pula Perusahaan yang memilih lokasi usahanya berdekatan dengan penyedia bahan atau pun barang yang akan dijualnya. Tak hanya itu, banyak Perusahaan yang memilih berdekatan dengan para tenaga kerja yang bekerja di dalam perusahaan tersebut. Dari perbedaan perbedaan prioritas tersebut dapat disimpulkan bahwa di setiap Perusahaan memiliki target pasar tersendiri dalam pemilihan lokasi usaha yang akan ditempatinya. Masing masing Perusahaan tersebut memiliki target agar bisa memperbanyak keuntungan yang didapatkan dan sukses dalam membangun usahanya.

KAJIAN TEORITIS

Dalam berbisnis memilih lokasi usaha sangat penting karena juga sangat berpengaruh pada pelanggan yang akan datang. Pelanggan sering kali mempertimbangkan lokasi usaha apabila ingin melakukan pembelian, seperti lokasi yang mudah dijangkau oleh pelanggan, transportasi disekitar lokasi usaha juga sangat mudah mendapatkannya, lokasi usaha berdekatan dengan jalan raya, dan lain sebagainya. Semua pertimbangan pelanggan tersebut sangat berkaitan dengan factor factor yang ada saat akan melakukan pemilihan lokasi usaha.

Letak strategis biasanya berada di daerah perkotaan yang terdapat pusat perbelanjaan dan gedung gedung perkantoran di pusat kota. Jika lokasi usaha berada di dekat jalan raya maka jika terjadi kepadatan lalu lintas menjadi keuntungan bagi usaha tersebut, secara tidak langsung kepadatan lalu lintas mendatangkan pelanggan untuk datang mengahampiri lokasi usaha tersebut, jika tidak mendatangkan para pelanggan setidaknya Perusahaan tersebut terlihat oleh orang orang yang ada dalam kepadatan lalu lintas disana. Ciri ciri lokasi usaha yang strategis terbagi menjadi 3 yaitu, yang pertama lokasi usaha yang berdekatan dengan lokasi pasar karena

lokasi strategis biasanya dapat dengan mudah di jangkau oleh pelanggan. Yang kedua berada di tepi jalan raya ataupun jalan jalan besar, mengapa dikatakan strategis karena lokasi tersebut mempermudah pelanggan dalam mencari, mlihat dan menemukan Perusahaan tersebut. Dan yang paling terakhir lokasi dikatakan strategis karena akses ke lokasi baik.

Keamanan, keterjangkauan, dan keterjaminan pelanggan menjadi focus utama bagi para pelanggan yang akan mengunjungi Perusahaan tersebut. Dari pernyataan diatas lokasi strategis dapat mempengaruhi daya Tarik pelanggan, sehingga sebisa mungkin bagi para pengusaha mencari lokasi usaha yang strategis. Hukum pemilihan lokasi toko memperhatikan apa yang disebut *law of retail trade movement*. Hukum ini menunjukkan bahwa konsumen tertarik untuk belanja ke toko atau ke lokasi yang mempunyai banyak jenis dan persediaan barang dagangan, dan memiliki reputasi sebagai lokasi yang memiliki barang bermutu dengan harga bersaing (Alma, 2010).

Lokasi yang strategis akan menjadi jalan pembuka yang menentukan kesuksesan sebuah perusahaan. Banyak pengusaha yang lalai dalam pemilihan lokasi sehingga mereka tidak mengadakan survei tempat terlebih dahulu dan Menyusun banyak strategi sebelum menentukan lokasi usaha yang dibangunnya nanti. Beberapa kriteria yang dapat digunakan untuk menilai suatu lokasi yang strategis adalah letak lokasi yang berada atau di sekitar (dekat dengan) pusat aktivitas perdagangan dan perkantoran (Adiwijaya, 2010).

Banyak aspek yang dipertimbangkan secara berulang kali agar matang dalam pemilihan lokasi usaha, tentunya bukan tanpa alasan, memilih lokasi usaha dapat memberikan pengaruh terhadap penjualan dan memberikan keuntungan bagi pengusaha tersebut. Factor dalam pemilihan lokasi usaha sangat lah banyak dan beragam, disetiap Perusahaan memiliki factor yang berbeda. Factor ini berdasarkan produk atau jasa yang dihasilkan dalam Perusahaan tersebut.

Pertimbangan yang sangat matang terjadi saat proses pemilihan lokasi usaha, pemilihan lokasi usaha tidak serta merta memikirkan tempat yang akan ditempatinya nanti, akan tetapi pemilihan lokasi usaha harus teliti terhadap beberapa factor yaitu seperti akses yang akan digunakan, lalu lintas dijalan sekitar Perusahaan seperti apa nantinya, luas tempat parkir bagi pelanggan maupun karyawan, lingkungan yang ada disekitar lokasi usaha ramai atau tidak, persaingan dengan Perusahaan satu dengan yang lain ketat atau tidak, dan peraturan pemerintah yang seperti apa. Apabila factor factor tersebut tidak dipertimbangkan secara matang dan teliiti, bisa jadi para pengusaha akan mengalami kerugian dan sedikit mendapatkan keuntungan.

METODE PENELITIAN

Penelitian yang peneliti amati yaitu dengan metode penelitian tinjauan literatur. Yang dimaksud, metode penelitian dengan tinjauan literatur adalah metode Dimana prosesnya dengan cara mengumpulkan, atau menganalisis sumber sumber informasi atau pengetahuan yang ada dalam sebuah sumber ilmu tertulis yaitu seperti jurnal ilmiah, buku bacaan yang mempunyai topik pembahasan yang sama dalam penelitian, artikel yang ada di internet, dan ada pula dokumen yang cocok dimasukkan dengan topik penelitian. Pendekatan ini melibatkan langkah langkah sistematis untuk memahami pengetahuan yang sudah ada tentang subjek yang akan diteliti.

Proses ini melibatkan langkah langkah sebagai berikut :

1. Identifikasi topik penelitian : Menentukan topik yang akan diteliti dan ruang lingkup informasi yang dibutuhkan.
2. Pengumpulan literatur : Mencari dan mengumpulkan bahan bacaan terkait dari berbagai sumber seperti jurnal, buku, dan artikel untuk mendapatkan sudut pandang yang komprehensif tentang topik.
3. Evaluasi sumber : Menilai kredibilitas, keakuratan, dan relevansi setiap sumber informasi yang dikumpulkan untuk memastikan validitas data.
4. Sintesis informasi : Menyusun, merangkum, dan mengintegrasikan temuan dari sumber sumber literatur yang berbeda untuk membentuk pemahaman yang lebih mendalam tentang topik.
5. Analisis data : Menganalisis informasi dari berbagai sumber untuk menemukan pola, tren, atau kekosongan pengetahuan yang dapat membimbing penelitian lebih lanjut.
6. Penulisan tinjauan literatur : Menyusun laporan atau tinjauan literatur yang merangkum temuan temuan penting dari literatur yang dikaji.

Metode ini memungkinkan peneliti untuk memahami konteks teoritis dan praktis suatu topik sebelum memulai penelitian baru. Hal ini dapat membantu dalam menentukan kerangka teoritis, merumuskan pertanyaan penelitian yang relevan, dan mengidentifikasi area area di mana pengetahuan lebih lanjut dibutuhkan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pemilihan lokasi usaha yang optimal memegang peranan penting dalam kesuksesan bisnis. Beberapa strategi yang dapat diterapkan untuk memilih lokasi yang tepat adalah dengan melakukan riset pasar untuk memahami profil konsumen potensial, preferensi, dan kebutuhan mereka. Informasi ini membantu dalam menentukan lokasi yang dapat menjangkau dan

menarik target pasar yang diinginkan. Memilih lokasi yang mudah diakses oleh pelanggan potensial serta karyawan. Faktor faktor seperti akses transportasi umum, parkir, dan aksesibilitas fisik sangat berpengaruh dalam menarik pengunjung. Menganalisis pesaing yang sudah ada di daerah tersebut. Lokasi yang memiliki kepadatan pesaing tinggi mungkin menandakan pasar yang sudah jenuh, sementara lokasi dengan sedikit pesaing bisa menjadi peluang untuk pertumbuhan bisnis. Memperhitungkan biaya sewa atau pembelian properti, pajak, regulasi, dan biaya operasional lainnya yang mungkin bervariasi berdasarkan lokasi tertentu. Memilih lokasi yang memungkinkan untuk mengendalikan biaya operasional dapat berdampak positif pada keuntungan bisnis. Memperhatikan ketersediaan fasilitas umum seperti listrik, air bersih, akses internet, dan layanan lain yang diperlukan untuk operasional bisnis yang lancar. Mempertimbangkan faktor faktor perkembangan masa depan di sekitar lokasi, seperti rencana pembangunan infrastruktur baru atau proyek proyek yang dapat meningkatkan nilai properti. Memahami regulasi dan perizinan lokal yang berlaku di area tersebut. Kepatuhan terhadap regulasi dapat menghindarkan masalah hukum dan operasional di masa depan. Kesuksesan pemilihan lokasi bisnis juga tergantung pada konteks bisnisnya. Pendekatan yang tepat dapat melibatkan kombinasi dari strategi di atas dan pengambilan keputusan yang cermat untuk menentukan lokasi yang tepat dan sesuai dengan tujuan Perusahaan.

KESIMPULAN

Dalam menentukan lokasi usaha yang optimal untuk keberhasilan bisnis, strategi pemilihan yang tepat sangat penting. Analisis pasar yang mendalam, aksesibilitas yang baik, pemahaman terhadap persaingan, pengelolaan biaya operasional, pertimbangan infrastruktur, potensi pertumbuhan, dan pemahaman tentang regulasi lokal merupakan elemen kunci dalam proses ini. Kesuksesan bisnis sangat tergantung pada kemampuan untuk memilih lokasi yang sesuai dengan karakteristik bisnis serta memenuhi kebutuhan pasar dan pelanggan potensial. Dengan menerapkan strategi pemilihan lokasi yang optimal, bisnis memiliki peluang yang lebih besar untuk berkembang dan sukses.

SARAN

Terkait dengan strategi pemilihan lokasi usaha yang optimal untuk keberhasilan bisnis, ada beberapa saran yang bisa diterapkan yaitu dengan melakukan riset mendalam, lakukan analisis pasar yang cermat untuk memahami profil konsumen potensial, trend pasar, dan preferensi lokal guna menentukan lokasi yang paling sesuai. Dapatkan saran dari profesional, seperti ahli properti komersial, penasihat keuangan, atau konsultan bisnis, untuk membantu

dalam evaluasi dan pemilihan lokasi yang tepat. Lakukan penilaian dengan mencoba lokasi secara sementara atau melalui survei pasar sebelum melakukan investasi besar. Evaluasi hasilnya untuk memastikan kecocokan dan potensi keberhasilan. Bergabung dengan jaringan bisnis lokal atau komunitas industri untuk mendapatkan wawasan dan rekomendasi tentang lokasi yang potensial. Pertimbangkan aspek pertumbuhan masa depan, perubahan lingkungan bisnis, dan rencana pengembangan area sekitar dalam pemilihan lokasi. Pilih lokasi yang memungkinkan perubahan atau penyesuaian strategis di masa depan untuk mengikuti perkembangan bisnis. Untuk bisnis online atau yang bergantung pada platform digital, pertimbangkan juga faktor seperti infrastruktur teknologi dan kehadiran online yang dapat memengaruhi keberhasilan bisnis. Menerapkan saran saran ini secara holistik dapat membantu dalam pemilihan lokasi usaha yang optimal, yang pada gilirannya dapat mendukung keberhasilan dan pertumbuhan bisnis.

DAFTAR REFERENSI

- Hanggita, A. T. (2018). Analisis faktor pemilihan lokasi usaha jasa pada UMKM di Kecamatan Paciran. *Manajemen Bisnis*, 8(2).
- Chelviani, K. M., Meitriana, M. A., & Haris, I. A. (2017). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Toko Modern Di Kecamatan Buleleng. *Jurnal Pendidikan Ekonomi Undiksha*, 9(2), 257-266.
- Puspitaningrum, Y., & Damanuri, A. (2022). Analisis Lokasi Usaha Dalam Meningkatkan Keberhasilan Bisnis Pada Grosir Berkah Doho Dolopo Madiun. *Niqosiya: Journal of Economics and Business Research*, 2(2), 289-304.
- Wahyudi, N. (2014). Analisis faktor-faktor pemilihan lokasi usaha terhadap kesuksesan Usaha jasa mikro di kecamatan sungai kunjang. *Ekonomia*, 3(3), 136-143.
- Macpal, H. L., & Novi, C. (2018). Pemilihan Lokasi Usaha Pada Bisnis Chicken Tong. *Jurnal Performa: Jurnal Manajemen dan Start-up Bisnis*, 3(2), 163-169.
- Fadillah, N., Winarno, S. T., & Hendrarini, H. (2021). Analisis Faktor Pemilihan Lokasi Usaha Pedagang Ikan Asap Di Sekitar Pantai Kenjeran, Kecamatan Bulak. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa AGROINFO GALUH*, 8(3), 936-945.
- Musrifah, M., Arief, M., & Andriani, N. (2017). Penentuan Lokasi Usaha Berdasarkan Pendekatan Mystique (Study Fenomenologi). *Jurnal Studi Manajemen dan Bisnis*, 4(1), 288-294.
- Fu'Ad, E. N. (2016). Pengaruh pemilihan lokasi terhadap kesuksesan usaha berskala mikro/kecil di komplek shopping centre Jepara. *Media Ekonomi Dan Manajemen*, 30(1).

- Maulana, Y. S. (2018). Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi pabrik Pt Sung Chang Indonesia cabang Kota Banjar. *Jurnal Ilmiah ADBIS (Administrasi Bisnis)*, 2(2), 211-222.
- Diana, D. Kunang, S. O. Seprina, I. (2020). SISTEM PENDUKUNG KEPUTUSAN PEMILIHAN LOKASI USAHA JASA UMKM MENERAPKAN ANALYTICAL HIERARCHY PROCESS-WEIGHTED PRODUCT METHOD. *Jurnal Ilmiah Matrik*. 22 (2), 224-231.