

ISSN : 2615-1995, E-ISSN : 2615-0654
J. Madani., Vol. 7, No. 2, September 2024 (117- 131)
©2018 Lembaga Kajian Demokrasi
dan Pemberdayaan Masyarakat (LKD-PM)
<https://doi.org/10.33753/madani.v7i2.394>



Pengembangan Industri Mikro pada Rumah Dinas PT XYZ Menggunakan Analisis SWOT dan *Analytic Hierarchy Process* (AHP)

Malkia Adeelin Candiani

Fakultas Teknik dan Sains, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jawa Timur
21032010189@student.upnjatim.ac.id

Isna Nugraha

Fakultas Teknik dan Sains, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jawa Timur
isna.nugraha.ti@upnjatim.ac.id

Abstrak

*Pada pemanfaatan aset, rumah dinas yang dimiliki oleh PT XYZ memiliki potensi strategis dalam pengembangan Industri Mikro dan Kecil (IMK) yang dapat mendorong pertumbuhan ekonomi lokal. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi potensi pemanfaatan rumah dinas sebagai lokasi usaha, menganalisis keuntungan yang bisa diperoleh, serta memberikan rekomendasi strategis untuk optimalisasi penggunaan aset tersebut. Metode penelitian yang dipergunakan yaitu analisis SWOT dan *Analytic Hierarchy Process* (AHP) dengan dukungan software Expert Choice II. Temuan studi mengindikasikan jika pengoptimalan rumah dinas dapat menciptakan nilai tambah bagi perusahaan serta mendukung pelaku IMK dalam mengembangkan usaha mereka. Kesimpulan dari penelitian ini adalah kriteria aksesibilitas sebesar 41,7% dan daya saing pasar lokal 32,7%. Alternatif penggunaan rumah dinas sebagai pengembangan IMK yang dipilih adalah Usaha Stasiun Pengisian BBM (46,1%) dan Usaha Makanan dan Minuman (23,2%). Pemanfaatan rumah dinas secara strategis tidak hanya menguntungkan perusahaan tetapi pun berkontribusi pada pembangunan lapangan kerja serta peningkatan ekonomi lokal, sehingga perlu implementasi strategi yang lebih terfokus untuk mengatasi tantangan yang ada dalam pengelolaan aset.*

Kata Kunci : Pemanfaatan Aset, IMK, Analisis SWOT, AHP

Abstract

*In asset utilization, the official residence owned by PT XYZ has strategic potential in the development of Micro and Small Industries (MSE) that can drive local economic growth. This research aims to identify the potential use of the official residence as a business location, analyze the benefits that can be obtained, and provide strategic recommendations for optimizing the use of these assets. The research method employed includes SWOT analysis and *Analytic Hierarchy Process* (AHP) supported by Expert Choice II software. Study findings indicate that optimizing the official residence can create added value for the company and support MSE actors in developing their businesses. The conclusion of*

this study reveals accessibility criteria of 41.7% and local market competitiveness of 32.7%. The chosen alternative for using the official residence as MSE development is a Fuel Filling Station Business (46.1%) and Food and Beverage Business (23.2%). Strategically utilizing the official residence not only benefits the company but also contributes to job creation and local economic improvement, thus necessitating more focused strategy implementation to address existing challenges in asset management.

Keywords : Asset Utilization, MSE, SWOT Analysis, AHP

PENDAHULUAN

Pemanfaatan aset rumah dinas oleh perusahaan dapat mendukung perkembangan Industri Mikro dan Kecil (IMK) bisa menjadi solusi strategis dalam mendorong pertumbuhan sektor ekonomi lokal yang selama ini menjadi pilar penting dalam menciptakan lapangan pekerjaan dan penggerak ekonomi daerah. Industri Mikro dan Kecil (IMK) merupakan jenis usaha industri yang mayoritasnya bersifat padat karya, berperan penting dalam membuka lapangan pekerjaan dan mendorong pertumbuhan ekonomi di tingkat lokasi (Direktorat Statistik Industri, 2024).

Berdasarkan laporan dari bank dunia (2020) sebanyak 90% dari entitas bisnis di dunia merupakan Industri Mikro dan Kecil yang berperan dalam menyerap 50% tenaga kerja secara global dan menengah formal menyumbang sekitar 40% terhadap Produk Domestic Bruto (PDB) (TNP2K & LD FEB UI, 2021).

Optimalisasi aset bertujuan memaksimalkan pendayagunaan dan pemanfaatan aset untuk memberikan manfaat yang lebih besar atau menghasilkan pendapatan tambahan (Wicaksana et al., 2021). Manajemen aset bertujuan untuk pengoptimalisasian penggunaan aset memberikan manfaat dalam layanan dan pengembalian keuangan. Manajemen aset mendukung pengurangan biaya, peningkatan ketersediaan aset, serta memaksimalkan utilisasi aset (Wahyuni & Khoirudin, 2020).

Pengelolaan aset bertujuan mengendalikan biaya untuk meningkatkan efisiensi operasional dan mendukung pengambilan keputusan (Nabella et al., 2022). Pendayagunaan aset

mengintegrasikan perencanaan strategis dan taktik untuk mengoptimalkan fungsi aset perusahaan, sehingga lebih efisien dan efektif dalam mencapai tujuan perusahaan (Nugroho & Azizah, 2024).

Berdasarkan UU Nomor 20 Tahun 2008, usaha mikro yaitu bisnis mikro merupakan bisnis produktif milik individu ataupun badan usaha perorangan yang mencapai ketentuan usaha mikro sebagaimana ditetapkan pada UU tersebut (Abdurrahman et al., 2022). Menurut Kuncoro (2000) dalam buku Hasanah et al. (2020), pengusaha kecil dan menengah menghadapi masalah seperti kesulitan memanfaatkan peluang pasar, kelemahan dalam permodalan dan akses pembiayaan, kurangnya kemampuan manajemen, keterbatasan jaringan kerja sama, iklim usaha yang tidak mendukung, serta rendahnya kepercayaan masyarakat. Usaha mikro menjadi tumpuan ekonomi masyarakat terutama di tingkat lokal, meskipun memiliki peran penting, usaha mikro dihadapkan pada sejumlah tantangan yang menghambat potensi pertumbuhan mereka (Ariestiningsih & Has, 2019).

Dalam pengembangan IMK terdapat banyak tantangan seperti keterbatasan modal, lokasi usaha yang strategis hingga menarik minat pelanggan. Salah satunya adalah kemampuan pengusaha dalam memilih lokasi usaha yang strategis dan menarik minat pelanggan (Rosiana & Cahyani 2024). Dalam pengaplikasian pemanfaatan aset PT XYZ mengalami kesulitan dalam pengelolaannya. Aset PT XYZ yang berupa rumah dinas memakan banyak anggaran apabila hanya dilakukan pemeliharaan secara berkala. Untuk itu perlu dilakukan upaya

untuk pemanfaatan aset PT XYZ yang berupa rumah dinas dengan lokasi strategis yang dapat bermanfaat dan mendatangkan keuntungan.

Optimalisasi pendayagunaan aset perusahaan melalui pengembangan industri mikro di rumah dinas PT XYZ adalah strategi inovatif yang dapat memberikan nilai tambah bagi perusahaan dan mendukung ekonomi lokal. Pemanfaatan rumah dinas untuk usaha mikro memaksimalkan penggunaan aset yang belum terpakai dan membuka peluang bagi pelaku IMK untuk menyewa serta mengembangkan usaha mereka. Dengan ini, PT XYZ membantu menciptakan ekosistem bisnis yang mendukung wirausaha lokal dan lapangan kerja. Analisis efektivitas strategi ini dapat dilakukan menggunakan Analisis SWOT untuk mengidentifikasi kekuatan, kelebihan, peluang dan ancaman yang dimiliki rumah dinas serta memberikan strategi pengembangan rumah dinas untuk mendukung pengembangan IMK dan metode *Analytic Hierarchy Process* (AHP) yang mengevaluasi faktor-faktor penentu dan memprioritaskan implementasi secara terstruktur dengan *software* pendukung yaitu *Expert Choice* 11.

Penelitian yang secara khusus membahas pemanfaatan rumah dinas untuk pengembangan industri mikro masih terbatas. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Darmawan et al. (2024) mengenai pemanfaatan aset ruang tunggu KA Feeder di Stasiun Bandung, penelitian ini telah memberikan wawasan penting tentang komersialisasi aset non-farebox dan prioritas jenis usaha yang dikembangkan menggunakan metode *Weighted Product* (WP).

Selain itu, Penelitian Daulay & Nurhayati (2024) mengenai pengembangan IKM di Sumatera Utara untuk mengembangkan strategi agar meningkatkan kinerja dan daya saing di pasar lokal maupun global memberikan identifikasi faktor internal dan eksternal yang mempengaruhi kinerja mereka. Untuk melengkapi penerapan pemanfaatan aset yang menciptakan peningkatan pendapatan, penelitian melakukan identifikasi potensi pemanfaatan rumah dinas yang belum teroptimalkan menggunakan

Analisis SWOT untuk memberi rekomendasi strategi optimalisasi aset dan metode AHP

(*Analytical Hierarchy Process*) untuk menganalisis prioritas keuntungan yang dapat diperoleh dari penggunaan aset tersebut. Selain itu, terdapat kebutuhan untuk mengeksplorasi keberlanjutan dan skalabilitas usaha komersial pada aset, terutama dalam konteks pertumbuhan ekonomi lokal pada rumah dinas. Sehingga, tulisan ini bertujuan untuk memberikan rekomendasi strategis bagi perusahaan dalam memaksimalkan penggunaan aset mereka, serta memungkinkan pelaku industri mikro dan kecil (IMK) untuk menyewa dan memanfaatkan rumah dinas guna mengembangkan usaha mereka.

METODE

Jenis dan Sumber Data

Pengumpulan data dilakukan melalui survey lapangan, serta dokumentasi terkait laporan keuangan dan pendayagunaan aset untuk memahami situasi rumah dinas yang dikelola PT XYZ. Data yang dilakukan pengumpulan dipisahkan ke dalam dua jenis data yaitu data terikat meliputi pendapatan dari sewa rumah dinas, sedangkan data bebas pada penelitian yaitu termasuk jumlah rumah dinas yang tersedia, penggunaannya, serta kondisi fisik rumah dinas (Baik, perlu perbaikan, atau rusak). Untuk mendukung proses ini, metode *judgment sampling* diterapkan dalam pemilihan partisipan atau narasumber, melibatkan tiga pihak internal PT XYZ yang dipilih berdasarkan keahlian dan pengetahuan mendalam mereka mengenai kondisi rumah dinas perusahaan.

Analisis SWOT

Analisis SWOT adalah alat yang efektif untuk menyusun rencana strategi dengan mengevaluasi faktor internal dan eksternal perusahaan. Faktor internal meliputi kekuatan (*Strengths*) dan kelemahan (*Weakness*), sedangkan faktor eksternal mencakup peluang (*Opportunities*) dan ancaman (*Threats*). Analisis ini membantu mengidentifikasi elemen lingkungan makro yang dapat mempengaruhi kinerja perusahaan (Cipta & Hatamar, 2020). Analisis SWOT mendukung organisasi dalam mengerti dinamika internal dan eksternal sekaligus menyusun strategi berdasarkan pada hasil analisis tersebut

(Syamsiah et al., 2023).

Metode *Analytic Hierarchy Process* (AHP)

Metode *Analytical Hierarchy Process* (AHP) merupakan pendekatan yang umum diunakan untuk menyusun dan membandingkan kriteria secara sistematis. AHP dapat membantu perusahaan memprioritaskan kriteria penting dan memberikan bobot pada setiap kriteria untuk keputusanyanglebihobjektif(Hidayat & Diartono, 2024). AHP dipilih karena keunggulannya, seperti struktur hirarki yang mendalam, toleransi terhadap inkonsistensi, dan analisis sensitivitas yang memperhatikan ketahanan hasil dalam pengambilan keputusan (Supriadi et al., 2018).

Terdapat tiga prinsip dasar AHP yaitu

Decomposition merupakan memecah masalah menjadi unsur-unsur hingga tidak dibagi lagi dengan membentuk hierarki, *Comparative Judgement* yaitu menilai kepentingan relatif antara dua elemen yang berhubungan dengan tingkat di atasnya yang disajikan dalam matriks perbandingan berpasangan, *Synthesis of Priority* adalah menghitung nilai eigenvestor dari matrik perbandingan berpasangan untuk menentukan prioritas lokal yang disintesis menjadi prioritas global (Rahmansyah & Lusinia, 2021).

Tabel skala perbandingan dalam *comparative judgement* mencakup nilai-nilai yang digunakan untuk menilai presefensi antara dua alternatif, seperti yang ditunjukkan pada Tabel 1.

Tabel 1. Skala perbandingan berpasangan

Tingkat	Kekuatan (Strengths)	Kelemahan (Weaknesses)
1	Kedua elemen sama pentingnya	Kedua elemen memberi pengaruh yang sama besar terhadap tujuan
3	Elemen yang satu emiliki tingkat kepentingan yang sedikit lebih tinggi dibandingkan elemen lainnya	Pengalaman dan penilaian usaha cenderung mendukung elemen tertentu lebih besar dibandingkan yang lain
5	Satu elemen memiliki tingkat kepentingan yang lebih tinggi dibandingkan elemen lainnya	Pengalaman dan penilaian sangat kuat dalam mendukung satu elemen dibandingkan elemen lainnya
6	Satu elemen jelas lebih mutlak penting dibandingkan dengan elemen lainnya	Satu elemen terlihat dominan dan mendapat dukungan kuat dalam praktiknya
7	Satu elemen mutlak lebih penting daripada elemen lainnya	Bukti yang mendukung s a t u elemen terhadap elemen lain dapat memperkuat penegasan secara bias
2,4,6,8	Nilai tengah diantara <i>judgement</i>	Nilai ini diberikan jika terdapat keraguan diantara dua penilaian yang berdekatan

Sumber: Data diolah, 2024.

Software Expert Choice

Expert Choice adalah perangkat lunak yang dirancang untuk menyelesaikan masalah menggunakan prinsip AHP, memfasilitasi pengambilan keputusan secara kolaboratif. Dengan membandingkan alternatif berdasarkan kriteria tertentu, *software* ini meningkatkan efisiensi dan analisis yang dapat dipertanggungjawabkan (Putra & Diana, 2022).

HASIL

Analisis SWOT

Analisis SWOT adalah alat yang efektif untuk menyusun rencana strategi dengan mengevaluasi faktor internal dan eksternal perusahaan. Faktor internal meliputi kekuatan dan kelemahan, sedangkan faktor eksternal mencakup peluang dan ancaman. Analisis ini membantu mengidentifikasi elemen lingkungan makro

yang dapat mempengaruhi kinerja perusahaan (Cipta & Hatamar, 2020). Analisis SWOT mendukung organisasi dalam mengerti dinamika internal dan eksternal sekaligus menyusun strategi berdasarkan pada hasil analisis tersebut (Syamsiah et al., 2023).

PT XYZ menghadapi tantangan dalam pengelolaan rumah dinas yang tidak dimanfaatkan secara efisien, mengakibatkan beban anggaran pemeliharaan yang meningkat tanpa kontribusi signifikan terhadap pendapatan. Meskipun lokasi rumah dinas strategis, kendala dalam pengelolaan dan pemanfaatan optimal masih menjadi hambatan. Oleh karena itu, analisis SWOT diperlukan untuk mengevaluasi potensi mengubah aset ini menjadi pusat pengembangan Industri Mikro Kecil (IMK), yang dapat meningkatkan nilai ekonominya dan mendukung pertumbuhan ekonomi lokal.

Tabel 2. Analisis SWOT

<i>Strenghts (S)</i>	<i>Weaknesses (W)</i>
1. Lokasi yang strategis pada rumah dinas dapat menarik minat pelaku usaha IMK dan memaksimalkan peluang bisnis. 2. Konsep pengembangan IMK dapat menjadi sumber pendapatan baru pada rumah dinas yang kurang dimanfaatkan. 3. Mendukung pengembangan pelaku usaha lokal serta menciptakan dampak sosial positif. 4. Memperluas sumber pemasukan perusahaan dengan memanfaatkan aset untuk pengembangan IMK. 5. Rumah dinas yang dimanfaatkan untuk IMK dapat mengurangi beban anggaran pemeliharaan yang tidak produktif.	1. Memerlukan biaya renovasi atau penyesuaian rumah dinas agar sesuai dengan kebutuhan pelaku IMK. 2. Untuk mengawasi penyewaan dan operasional usaha mikro membutuhkan sistem manajemen yang efektif. 3. Hambatan legalitas usaha dan hak guna bangun pada proses alih fungsi rumah dinas.
<i>Opportunity (Peluang)</i>	<i>Threat (Ancaman)</i>
1. Meningkatnya minat usaha kecil dan mikro di masyarakat menjadi peluang besar untuk penyewaan ruang usaha. 2. Terdapat peluang bermitra dengan Pemerintah atau Lembaga lain untuk mendukung pengembangan IMK. 3. Gencarnya pemerintah dalam pengembangan IMK untuk meningkatkan perekonomian yang dapat dimanfaatkan. 4. Konsep rumah dinas sebagai pusat IMK dapat menjadi model bisnis unik yang menarik bagi investor dan mitra.	1. Rumah dinas dengan lokasi strategis dapat menghadapi kompetisi dari properti komersial lain. 2. Potensi penyewaan dan keberlanjutan bisnis dapat terganggu apabila pelaku IMK kesulitan berkembang. 3. Meningkatnya risiko kerusakan properti akibat pemanfaatan secara intensif oleh pelaku usaha. 4. Kemampuan pelaku IMK dalam menyewa atau menjalankan bisnis dapat terpengaruhi oleh faktor eksternal seperti pandemi.

Sumber: Data diolah, 2024.

Tabel 2 menjelaskan bagaimana mengoptimalkan pemanfaatan rumah dinas sebagai pengembangan industri Mikro Kecil (IMK) membutuhkan strategi komprehensif yang tidak hanya meningkatkan nilai ekonomi aset pada perusahaan, tetapi juga mendukung pertumbuhan ekonomi lokal. Rekomendasi strategi yang dapat diimplementasikan untuk mencapai tujuan tersebut yaitu:

- Rumah dinas dirancang dengan fasilitas yang mendukung kebutuhan pelaku IMK.
- Bermitra dengan komunitas lokal dan pemerintah untuk menciptakan ekosistem usaha yang mendukung.
- Penggunaan sistem manajemen dan teknologi yang efektif untuk pengelolaan sewa, pelaporan dan monitoring aset.
- Pemasaran dengan konsep rumah dinas sebagai pusat IMK dengan model bisnis yang unik untuk menarik investor dan mitra.
- Menjaga keberlanjutan proyek dengan identifikasi potensi risiko dan membuat strategi mitigasi.
- Kejelasan tujuan pemanfaatan rumah dinas dalam penyusunan dokumen perjanjian guna memastikan kesepakatan yang jelas dan mendukung optimalisasi penggunaan aset sesuai rencana.

Faktor lain yang mendukung perkembangan IKM adalah penerapan strategi pemasaran yang efektif (Anggraini & Rosidah, 2023). Evaluasi dan penyesuaian strategi adalah langkah penting untuk mencapai kesuksesan bisnis, terutama di pasar yang selalu berubah. Proses ini membantu perusahaan memahami efektivitas strategi yang diterapkan dan mengidentifikasi area yang perlu

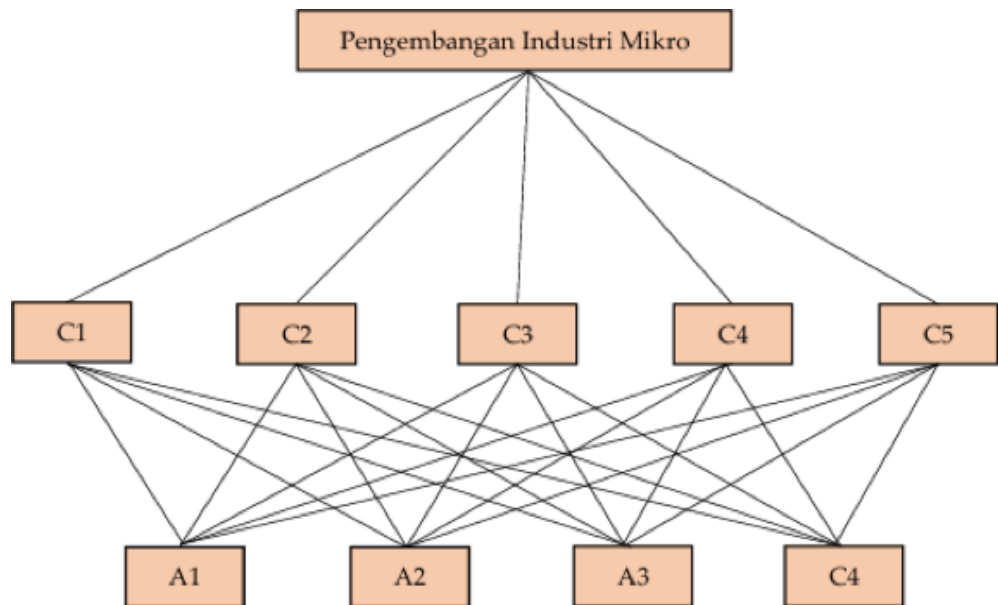
diperbaiki (Marni et al., 2024).

Penerapan strategi pemasaran yang efektif dan evaluasi serta penyesuaian strategi merupakan faktor kunci dalam mendukung perkembangan IKM. Dengan merancang rumah dinas yang memenuhi kebutuhan pelaku IKM, bermitra dengan komunitas lokal dan pemerintah, serta memanfaatkan teknologi dan sistem manajemen yang efisien, IKM dapat meningkatkan daya saing dan keberlanjutan usaha mereka di pasar yang dinamis. Menggunakan rumah dinas untuk pengembangan IMK dengan strategi yang tepat dapat menjadi langkah inovatif, memberikan kontribusi signifikan terhadap pendapatan perusahaan dan juga mendukung pemberdayaan ekonomi lokal.

Analisis AHP

Permasalahan pada pemanfaatan rumah dinas PT XYZ telah teridentifikasi kemudian dilakukan penyusunan hirarki yang disertai dengan solusi dan tujuan yang diinginkan. Berikut ini merupakan kriteria-kriteria yang akan dijadikan pertimbangan dalam pengembangan industri kecil dan menengah:

- Kondisi fisik rumah dinas. Seberapa baik kondisi fisik rumah dinas dan tingkat pemeliharaan yang dibutuhkan.
- Aksesibilitas. Kemudahan akses menuju rumah dinas oleh calon pelanggan maupun mitra.
- Kelayakan lingkungan sosial. Kemampuan usaha tersebut untuk diterima oleh masyarakat sekitar.
- Daya saing di pasar local. Kemampuan usaha untuk bersaing dengan produk lain di sekitar.
- Kapasitas untuk inovasi. Kemampuan usaha untuk berinovasi atau menambah variasi produk.



Gambar 2. Struktur hirarki

Gambar 2 menggambarkan hubungan antar kriteria dan alternatif untuk melihat bagaimana alternatif dievaluasi berdasarkan kriteria yang digunakan. Adapun lima kriteria digunakan sebagai dasar perbandingan dalam menentukan usaha yang dapat dikembangkan pada rumah dinas yaitu Kondisi Fisik Rumah Dinas dengan simbol C1, Aksesibilitas dengan simbol C2, Kelayakan Lingkungan Sosial dengan simbol C3, Daya Saing

di Pasar Lokal dengan simbol C4, dan Kapasitas untuk Inovasi dengan simbol C5. Empat alternatif digunakan sebagai dasar perbandingan dalam menentukan usaha yang dapat dikembangkan pada rumah dinas yaitu Usaha Makanan dan Minuman dengan simbol A1, Usaha Jasa dengan simbol A2, Usaha Stasiun Pengisian BBM dengan simbol A3, Usaha Retail dengan simbol C4 yang dapat dilihat pada Tabel 3.

Tabel 3. Kriteria dan alternatif penyelesaian

No.	Kriteria	Simbol	Alternatif	Simbol
1	Kondisi fisik rumah dinas	C1	Usaha Makanan dan Minuman	A1
2	Aksesibilitas	C2	Usaha Jasa	A2
3	Kelayakan lingkungan sosial	C3	Usaha Stasiun Pengisian BBM	A3
4	Daya saing di pasar lokal	C4	Usaha Retail	A4
5	Kapasitas untuk inovasi	C5	Alternatif	Simbol

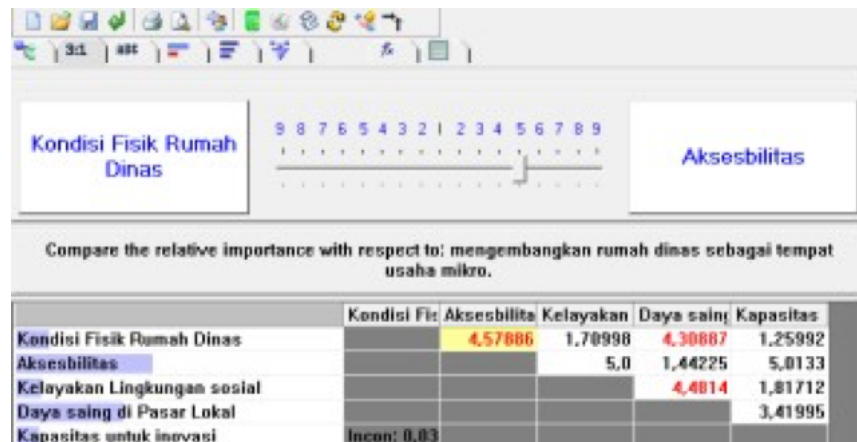
Sumber: Data diolah, 2024.

Perbandingan data

Proses pada tahap ini yaitu membandingkan antar kriteria dan alternatif menggunakan Software Expert Choice 11. Langkah pertama dalam penggunaan software Expert Choice 11 adalah melakukan pembobotan secara berpasangan dengan melibatkan perbandingan setiap elemen, baik antar kriteria

maupun antar alternatif terhadap kriteria tertentu.

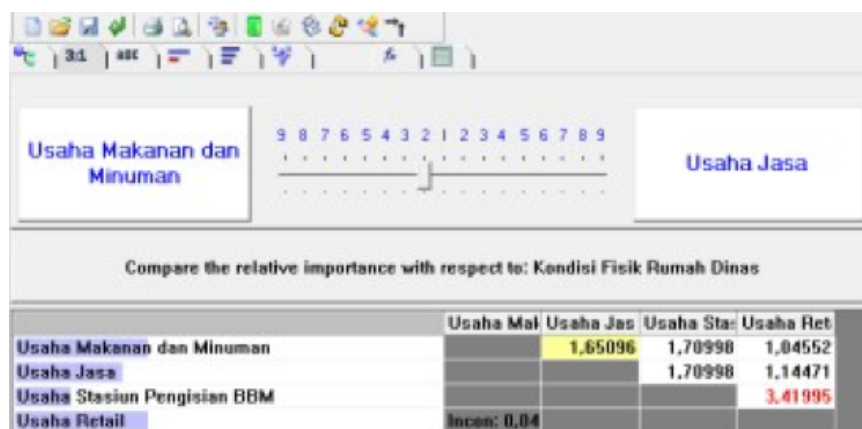
Tahapan ini bertujuan untuk menentukan bobot prioritas yang dikombinasikan untuk semua kriteria dalam pemilihan usaha mikro terbaik pada rumah dinas, yang diperoleh dari hasil wawancara dengan 3 narasumber yang dapat dilihat seperti pada Gambar 3.



Compare the relative importance with respect to: mengembangkan rumah dinas sebagai tempat usaha mikro.

	Kondisi Fisik	Aksesibilitas	Kelayakan	Daya saing	Kapasitas
Kondisi Fisik Rumah Dinas		4,57686	1,70998	4,30887	1,25992
Aksesibilitas			5,0	1,44225	5,0133
Kelayakan Lingkungan sosial				4,4814	1,81712
Daya saing di Pasar Lokal					3,41995
Kapasitas untuk inovasi					
Incon:	0,03				

Gambar 3. Perbandingan antar kriteria



Compare the relative importance with respect to: Kondisi Fisik Rumah Dinas

	Usaha Mal	Usaha Jas	Usaha Sta	Usaha Ret
Usaha Makanan dan Minuman		1,65096	1,70998	1,04552
Usaha Jasa			1,70998	1,14471
Usaha Stasiun Pengisian BBM				3,41995
Usaha Retail				
Incon:	0,04			

Gambar 4. Perbandingan alternatif terhadap kriteria C1

Berikut adalah *input* dari penggabungan penentuan bobot prioritas guna seluruh solusi alternatif pada ketentuan aksesibilitas yang ditampilkan dalam Gambar 5.

Berikut adalah *input* dari penggabungan penentuan bobot prioritas guna semua solusi alternatif terhadap kriteria kelayakan lingkungan sosial yang dapat dilihat pada Gambar 6.

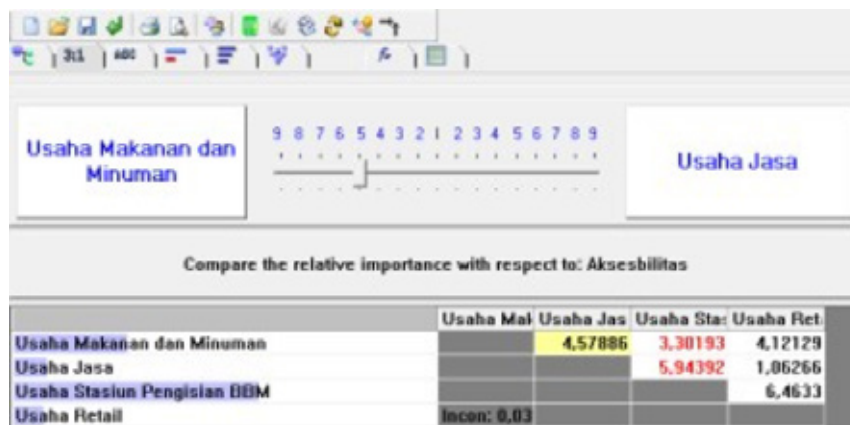
Berikut merupakan *input* dari persatuan penentuan bobot prioritas guna seluruh solusi alternatif pada ketentuan daya saing di pasar lokal yang ditampilkan dalam Gambar 7.

Di bawah ini adalah *input* dari penggabungan penentuan bobot prioritas guna seluruh solusi alternatif pada kriteria kapasitas untuk investasi yang dapat dilihat pada Gambar 8.

Temuan studi yang dilaksanakan diperoleh dari penggabungan nilai *inconsistency* pada beberapa elemen yang telah di *assessment*. Dari pengkalkulasian seluruh kriteria, diperoleh nilai *inconsistency* sebesar 0,03 (atau 3%) yang berarti bahwa tingkat ketidakkonsistenan dalam perbandingan tersebut sangat kecil dan

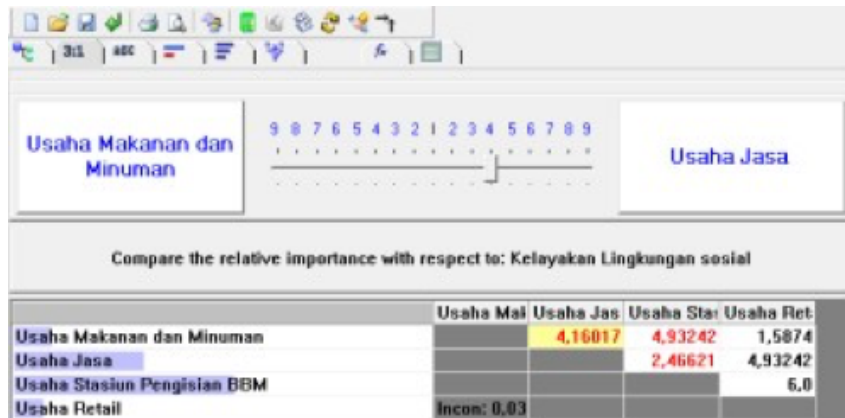
berada dalam batas diterima, dengan rincian bobot sebagai berikut: kriteria Kondisi Fisik Rumah Dinas dengan nilai bobot 0,098, kriteria Aksesibilitas dengan nilai bobot 0,417, kriteria Kelayakan Lingkungan Sosial dengan nilai bobot 0,085, kriteria Daya Saing di Pasar Lokal dengan nilai bobot 0,327, dan kriteria Kapasitas untuk Inovasi dengan nilai bobot 0,074. Adapun hasil urutan prioritas dapat dilihat pada Gambar 9.

Proses berikutnya melibatkan alternatif berdasarkan setiap kriteria yang telah diajukan. Hasil perhitungan untuk seluruh alternatif pada masing-masing kriteria. Setiap alternatif memiliki nilai *inconsistency* sebesar 0,03 (atau 3%) yang berarti bahwa tingkat ketidakkonsistenan dalam perbandingan tersebut sangat kecil dan berada dalam batas diterima, dengan rincian sebagai berikut: alternatif Usaha Makanan dan Minuman dengan bobot 0,232, alternatif Usaha Jasa dengan bobot 0,132, alternatif Usaha Stasiun Pengisian BBM dengan bobot 0,461, dan alternatif Usaha Retail dengan bobot 0,176. Hasil Urutan prioritas alternatif dapat dilihat pada Gambar 10.

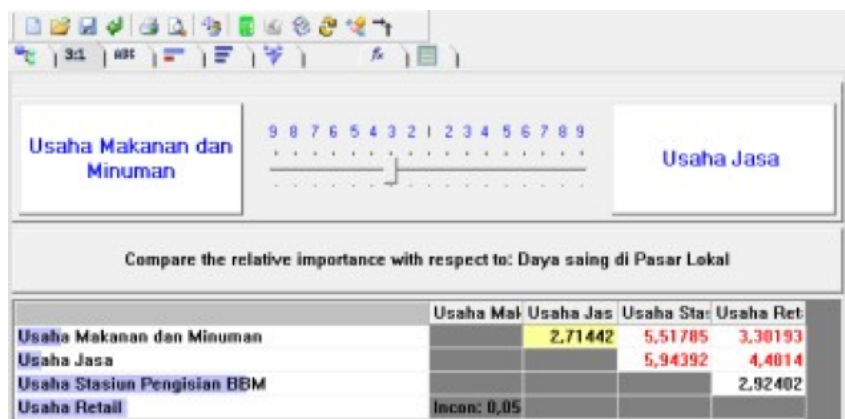


	Usaha Mal	Usaha Jas	Usaha Sta	Usaha Ret
Usaha Makanan dan Minuman		4,57886	3,30193	4,12129
Usaha Jasa			5,94392	1,06266
Usaha Stasiun Pengisian BBM				6,4633
Usaha Retail				
Incon:	0,03			

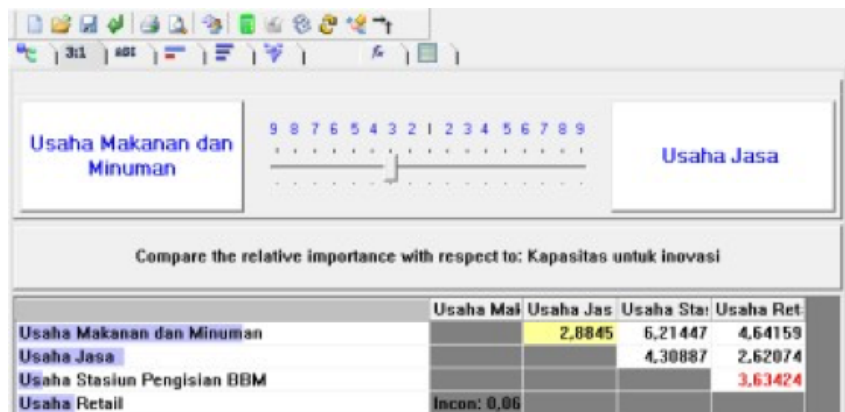
Gambar 5. Perbandingan alternatif terhadap kriteria C2



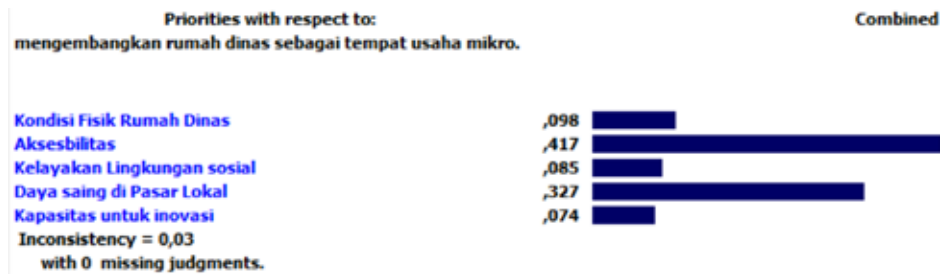
Gambar 6. Perbandingan alternatif terhadap kriteria C3



Gambar 7. Perbandingan alternatif terhadap kriteria C4



Gambar 8. Perbandingan alternatif terhadap kriteria C5



Gambar 9. Hasil urutan prioritas terhadap matriks perbandingan

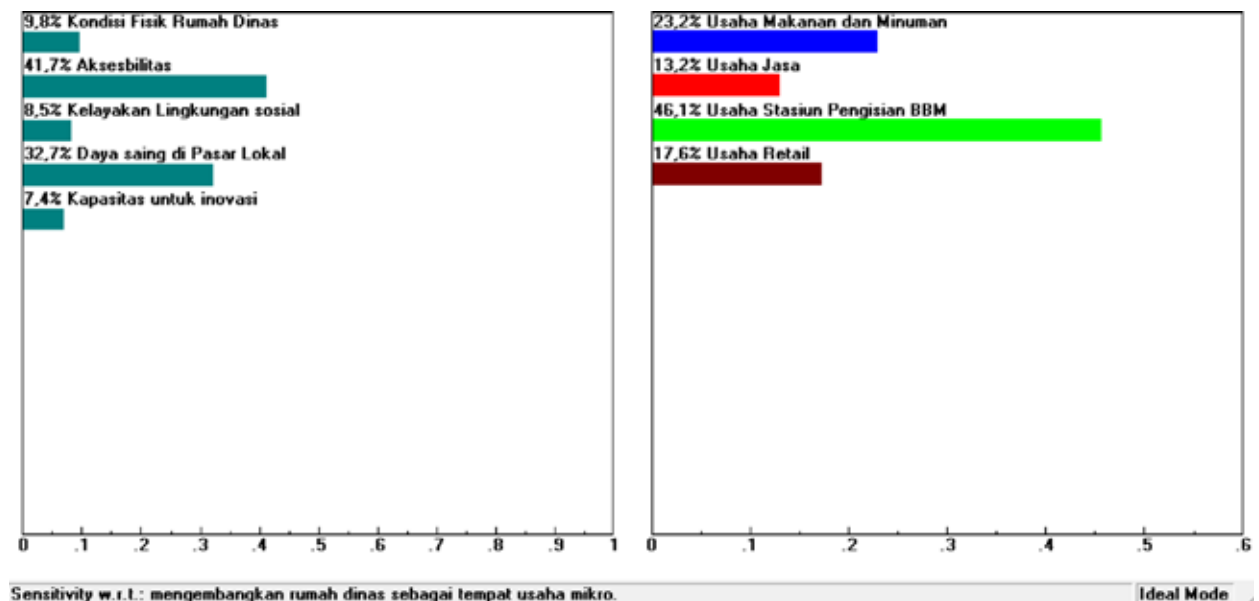


Gambar 10. Hasil urutan prioritas alternatif

PEMBAHASAN

Di bawah ini adalah *output* yang berfungsi sebagai ukuran standar hasil penelitian yang

menunjukkan dampak perubahan satu kriteria terhadap kriteria lainnya termasuk alternatif usaha yang dapat dilihat pada Gambar 11.

Gambar 11. Tampilan grafik *dynamic sensitivity*

Gambar 11 merupakan hasil analisis terhadap potensi pengembangan rumah dinas menjadi tempat usaha mikro. Berdasarkan grafik tersebut dapat dilihat bahwa Usaha Stasiun Pengisian BBM dan Usaha Makanan dan Minuman memiliki potensi pengembangan yang cukup tinggi berdasarkan analisis ini. Namun, untuk stasiun pengisian BBM hanya terbatas pada kepemilikan swasta atau stasiun berskala kecil karena keterbatasan lahan pada rumah dinas.

Kemudian aksesibilitas merupakan faktor yang paling penting dalam pengembangan usaha mikro di rumah dinas, rumah dinas yang memiliki lokasi yang mudah dijangkau oleh masyarakat sangat krusial untuk keberhasilan suatu usaha. Daya saing di pasar lokal juga memiliki bobot yang cukup tinggi, menunjukkan bahwa potensi pasar yang dimiliki pada rumah dinas dapat menjadi daya tarik untuk minat pengusaha. Kondisi fisik rumah dinas dan kapasitas untuk inovasi memiliki bobot yang lebih rendah, namun perusahaan perlu memperhatikan kriteria tersebut untuk menarik minat pengusaha.

Lokasi merupakan elemen penting dalam menentukan posisi aktivitas manusia. Aksesibilitas yang baik memungkinkan konsumen mengunjungi tempat tersebut dengan efisien, memberikan kenyamanan. Selain itu, lingkungan sekitar yang kondusif juga berperan penting dalam pemilihan lokasi usaha, karena dukungan dari lingkungan dapat mendukung perkembangan bisnis di masa mendatang (Khoirul et al., 2019).

Lokasi adalah faktor kunci dalam keberhasilan usaha, namun banyak pengusaha yang kurang menyadari pentingnya survei lokasi dan perencanaan yang matang. Menurut Adiwijaya (2010), aspek seperti kedekatan dengan pusat aktivitas perdagangan sangat penting dalam menentukan lokasi strategis. Alma (2010) menambahkan bahwa lokasi yang baik mempermudah akses konsumen dan meningkatkan rasa aman, yang berdampak langsung pada kemampuan menarik pembeli. Kasmir (2014) menyebutkan bahwa lokasi strategis memberikan berbagai keuntungan, termasuk pelayanan yang lebih baik kepada

konsumen, kemudahan akses tenaga kerja dan bahan baku, serta potensi ekspansi di masa depan (Puspitaningrum & Damanuri, 2022).

Rumah dinas PT XYZ yang terletak di lokasi strategis dan ketersediaan fasilitas yang memadai menjadi kekuatan yang dapat menarik pelaku usaha. Namun, kondisi fisik beberapa rumah dinas yang tidak cukup optimal dapat mengurangi daya tarik bagi penyewa potensial. Lokasi, aksesibilitas serta lingkungan pada rumah dinas PT XYZ memiliki peluang adanya permintaan yang meningkat untuk ruang usaha mikro di daerah tersebut. Lokasi yang dimiliki rumah dinas PT XYZ memiliki ancaman persaingan dari lokasi usaha lain yang lebih menarik atau fasilitas yang lebih lengkap dapat menjadi tantangan bagi pemanfaatan rumah dinas.

Pengembangan Industri Kecil dan Menengah (IKM) di Indonesia dipengaruhi oleh pemilihan lokasi strategis. Lokasi yang baik dapat menarik pelanggan dan meningkatkan efisiensi operasional, namun pelaku IKM menghadapi tantangan dalam memilih dan mengelola lokasi usaha. Lokasi strategis menjadi salah satu faktor kunci keberhasilan bisnis, lokasi yang mudah dijangkau masyarakat seperti yang dimiliki rumah dinas PT XYZ dengan aksesibilitas yang tinggi sangat penting untuk mendukung keberhasilan pengembangan usaha mikro. Selain itu, daya saing di pasar di pasar lokal juga memiliki bobot yang cukup tinggi dalam analisis yang berarti potensi pasar rumah dinas PT XYZ dapat menjadi daya tarik utama bagi pengusaha.

Lokasi yang strategis memberikan kemudahan bagi konsumen dalam mengakses tempat usaha, menciptakan rasa aman, serta secara langsung meningkatkan daya tarik konsumen. Hal ini mendukung temuan dalam analisis yang menempatkan faktor aksesibilitas sebagai elemen krusial dalam pengembangan usaha mikro pada rumah dinas PT XYZ. Meskipun faktor seperti kondisi fisik rumah dinas dan kapasitas untuk inovasi memiliki bobot yang lebih rendah, perusahaan perlu memperhatikan aspek-aspek tersebut untuk memastikan daya tarik rumah dinas bagi pengusaha dengan mengingat bahwa

lokasi strategis tidak hanya berkontribusi pada keberhasilan usaha tetapi juga pada peningkatan nilai dan potensi ekonomi kawasan secara keseluruhan.

Hasil pengembangan Industri Mikro dan Kecil pada rumah dinas yang didapatkan pada penelitian ini melengkapi penelitian terdahulu. Pada penelitian yang dilakukan oleh Darmawan et al. (2024) tentang pemanfaatan aset ruang tunggu KA Feeder di Stasiun Bandung memberikan wawasan mengenai komersialisasi aset non-farebox. Sedangkan, pada penelitian yang dilakukan oleh Daulay & Nurhayati (2024) tentang pengembangan IKM di Sumatera Utara memberikan pemahaman mengenai faktor internal dan faktor eksternal yang mempengaruhi kinerja IKM.

Hasil yang ditemukan pada penelitian ini memperluas cakupan aset rumah dinas menggunakan analisis SWOT dan AHP untuk memberikan rekomendasi strategis yang lebih komprehensif, dan juga mengadopsi pendekatan serupa pada penelitian terdahulu dengan mengidentifikasi faktor-faktor yang relevan dalam pemanfaatan rumah dinas. Pemanfaatan rumah dinas yang belum optimal memiliki potensi menciptakan peningkatan pendapatan aset seperti yang menjadi perhatian dalam penelitian-penelitian sebelumnya. Hasil penelitian ini tidak hanya memberikan rekomendasi strategis bagi perusahaan dalam memaksimalkan penggunaan aset mereka, tetapi juga memungkinkan pelaku industri mikro dan kecil (IMK) untuk menyewa dan memanfaatkan rumah dinas guna mengembangkan usaha mereka.

SIMPULAN

Pemanfaatan rumah dinas PT XYZ sebagai lokasi usaha mikro memiliki potensi yang signifikan untuk pengembangan Industri Menengah dan Kecil. Melalui metode AHP yang dibantu dengan *software Expert Chocie 11* didapatkan hasil untuk pengembangan IKM pada rumah dinas PT XYZ bahwa kriteria aksesibilitas 0,417 atau 41,7% dan kriteria daya saing di pasar lokal dengan nilai bobot 0,327 atau 32,7%. Adapun alternatif yang dipilih sebagai penggunaan rumah dinas

adalah Usaha Stasiun Pengisian BBM dengan bobot 0,461 atau 46,1% dan Usaha Makanan dan Minuman dengan bobot 0,232 atau 23,2 %.

Prioritas strategi yang dihasilkan Analisis SWOT menunjukkan bahwa kondisi fisik rumah dinas dan aksesibilitas lokasi adalah faktor kunci dalam meningkatkan daya tarik bagi pelaku usaha mikro yang dapat memberikan keuntungan peningkatan pendapatan sewa juga optimalisasi aset untuk perusahaan serta kesempatan untuk berkembang dalam lingkungan yang mendukung untuk pelaku usaha mikro.

Meningkatkan aksesibilitas lokasi melalui pengembangan infrastruktur, melakukan perbaikan dan pemeliharaan terhadap kondisi fisik rumah dinas, dan pemasaran rumah dinas sebagai lokasi usaha mikro dapat dijadikan strategi untuk optimalisasi rumah dinas PT XYZ. Keterbatasan data kondisi pasar dan preferensi pelaku usaha mikro serta penelitian ini mungkin tidak mempertimbangkan faktor-faktor eksternal yang dapat mempengaruhi keberhasilan usaha mikro secara menyeluruh menjadi kelemahan dalam penelitian ini. Penelitian selanjutnya disarankan untuk melakukan studi longitudinal guna mengevaluasi dampak jangka panjang dari pemanfaatan rumah dinas terhadap pertumbuhan industri mikro, serta eksplorasi lebih lanjut mengenai aspek sosial dan lingkungan dari pemanfaatan rumah dinas yang akan sangat bermanfaat dalam merumuskan strategi pengembangan yang berkelanjutan.

PENGHARGAAN

Penelitian ini dibiayai secara mandiri. Penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan dalam menyelesaikan penelitian ini. Terutama kepada perusahaan yang telah mempersilahkan penulis untuk melakukan penelitian.

DAFTAR PUSTAKA

Abdurrahman, G., Zakiyyah, A. M., Umilasari, R., & Sahrudin. (2022). *Sosialisasi Strategi Branding Produk Untuk IMK Binaan PDNA Kabupaten Sorong*. Journal of Community Development, 3(2), 167-174.

- Anggraini, W. A., & Rosidah, E. (2023). *Tantangan Dalam Pengembangan UMKM di Kabupaten Tasikmalaya*. BALANCE: JURNAL AKUNTANSI DAN BISNIS, 8(1), 49-59.
- Ariestiningsih, E. S. & Has, D. F. S. (2019). *Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat melalui Membangun Mental Kewirausahaan Istri Petani Tambak yang Tergabung dalam Organisasi PKK Desa Paci Kecamatan Glagah Kabupaten Lamongan*. Academics in Action Journal, 1(2), 77-87.
- Cipta, H. & Hatamar. (2020). *ANALISIS SWOT Integrasi Industri Halal dan Perbankan Syariah di Indonesia*. Bangka: Shiddiq Press.
- Darmawan, E S., Firdaus, L. F., Ependi, A., & Priyanto, S. (2024). *Kajian Pemanfaatan Aset Ruang Tunggu Ka Feeder di Stasiun Bandung dalam Rangka Peningkatan Pendapatan Non-Farebox*. Co-Value: Jurnal Ekonomi, Koperasi & Kewirausahaan, 15(4), 1-7.
- Daulay, M. A. Z., & Nurhayati. (2024). *Strategi Dinas Perindustrian, Perdagangan, Energi Dan Sumber Daya Mineral Sumatera Utara Dalam Mengembangkan Industri Kecil Menengah*. Neraca (Jurnal Ekonomi, Manajemen dan Akuntansi) 2(2): 544–51.
- Direktorat Statistik Industri. (2024). *Profil Industri Mikro Dan Kecil 2023*. Jakarta: Badan Pusat Statistik.
- Hasanah, N., Muhtar, S., & Muliasari, I. (2020). *Mudah Memahami Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM)*. Ponorogo: Uwalis Inspirasi Indonesia.
- Hidayat, J. T., & Diartono, D. A. (2024). *Perancangan Sistem Pendukung Keputusan Pemilihan Supplier Dengan Metode Analytical Hierarchy Process (AHP) Pada CV. Safina Abadi*. Jurnal Indonesia: Manajemen Indormatika dan Komunikasi, 5(3), 2145-3376.
- Khoirul, M., Yudana, G., & Rahayu, P. (2019). *Faktor Utama Pemilihan Lokasi Kafe di Kota Surakarta*. Jurnal Perencanaan Wilayah, Kota, dan Permukiman, 1(2), 108-120.
- Marni, M., Belo, Y., & Liber, P. (2024). *Menjadi Entrepreneur Sukses : Strategi Dan Maindset Untuk Menghadapi Tantangan Diera Digital*. Journal of Student Research, 2(6), 01–12.
- Nabella, L., Safaruddin., & Santoso, R. (2022). *Analisis Pengaruh Manajemen Aset dalam Optimalisasi Aset Tetap Semen Baturaja (PERSERO) Tbk*. Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam (AT-TARIIZ), 1(3), 132-141.
- Nugroho, T. B. A., & Azizah, N. (2024). *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Adanya Pendayagunaan Aset pada Perusahaan BUMN (Studi Kasus pada PT PAL Indonesia)*. Economics And Business Management Journal (EBMJ), 3(2), 160-165.
- Prasetyo, A. T., & Kirono, I. (2023). *Pemilihan Supplier Jam Tangan Pada Toko Watchnineindo Menggunakan Metode Analytical Hierarchy Process*. Digital Bisnis: Jurnal Publikasi Ilmu Publikasi Ilmu Manajemen dan E-Commerce, 2(3), 406-416.
- 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.
- Putra, B. R., & Diana, A. (2022). *Rancang Bangun Sistem Pendukung Keputusan Pemilihan Karyawan Terbaik Dengan Metode Analytical Hierarchy Process (AHP) Pada Rumah Makan Ciganea Pusat*. RADIAL : Jurnal Peradaban Sains, Rekayasa dan Teknologi, 9(2), 250–64.
- Rahmansyah, N., & Lusinia, S. A. (2021). *Buku Ajar Sistem Pendukung Keputusan*. Padang: Pustaka Galeri Mandiri.
- Rosiana, D. & Cahyani, R. R. (2024). *Strategi Pemilihan Lokasi Usaha Yang Optimal dan Strategis Untuk Keberhasilan Bisnis Bagi Para Perintis Usaha*. Jurnal Inovasi Manajemen, Kewirausahaan, Bisnis dan Digital (JIMaKeBiDi), 1(2), 114-121.
- Supriadi, A., Rustandi, A., Komarlina, D. H. L., & Ardiani, G. T. (2018). *Analytical Hierarchy Process (AHP) Teknik Penentuan Strategi Daya Saing Kerajinan Bordir*. Yogyakarta: Deepublish.
- Syamsiah, Y. A., Donoriyanto, D. S., & Nugraha, I. (2023). *Analisis Resiko Pada UMKM*

- XYZ Menggunakan Analisa SWOT*. Student Scientific Creativity Journal (SSCJ), 1(5), 425-440.
- TNP2K & LD FEB UI. (2021). *Pemetaan Program Usaha Mikro, Kecil, Dan Menengah (UMKM)*. Jakarta: Tim Nasional Percepatan Penanggulangan Kemiskinan.
- Wahyuni, S., & Khoirudin, R. (2020). *Pengantar Manajemen Aset*. Makassar: Nas Media Pustaka.
- Wicaksana, A., Harmono., & Yuniarti, S. (2021). *Pengaruh Inventarisasi Aset, Penggunaan Aset, Pengamanan dan Pemeliharaan Aset Terhadap Optimalisasi Aset Tetap Tanah Melalui Pemanfaatan Aset Pada Pemerintah Kabupaten Malang*. Jurnal Ilmu Administrasi Publik, 6(1), 1-14.