

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pengambilan keputusan merupakan proses penting dalam manajemen bisnis, terutama ketika dihadapkan pada pilihan strategis seperti menyewa atau membeli lahan untuk menanam singkong. Teori Pengambilan Keputusan Rasional yang dikembangkan oleh Simon (2018), keputusan yang optimal diambil setelah mempertimbangkan semua informasi yang relevan, mengidentifikasi alternatif yang tersedia, dan memilih alternatif yang memberikan manfaat terbesar dengan risiko paling kecil. Dalam UD. Singkong Keju Sultan Malang, keputusan untuk menyewa atau membeli lahan akan mempertimbangkan faktor-faktor seperti biaya sewa, biaya pembelian, potensi keuntungan jangka panjang, dan risiko terkait. Pengambilan keputusan terkait sewa atau beli lahan memerlukan analisis yang komprehensif mengingat besarnya investasi yang dibutuhkan.

Keputusan terkait ekspansi produksi harus mempertimbangkan beberapa faktor, termasuk proyeksi pertumbuhan produksi, efisiensi biaya, serta fleksibilitas dalam jangka panjang (Heizer, Render, & Munson, 2017). Pentingnya keseimbangan antara produksi permintaan dan permintaan agar perusahaan dapat beroperasi dengan efisien dan menghindari biaya tambahan akibat kekurangan permintaan atau penumpukan stok (Slack, Brandon-Jones, & Johnston, 2016). Dengan mempertimbangkan tren kenaikan produksi, UD Singkong Keju Sultan Malang perlu melakukan analisis lebih lanjut terkait

kebutuhan produksi tambahan dan strategi terbaik untuk mengakomodasi pertumbuhan bisnis, baik melalui optimalisasi produksi atau dengan ekspansi ke lahan baru.

Produksi permintaan merupakan jumlah maksimal produk yang dapat dihasilkan oleh sebuah perusahaan dalam jangka waktu tertentu. Dalam konteks usaha singkong, produksi permintaan harus dijaga agar dapat memenuhi permintaan pasar yang terus meningkat. Menurut *Theory of Constraints* (TOC) oleh Goldratt (1984) produksi produksi, perusahaan perlu memperhitungkan faktor internal seperti jumlah bahan baku, tenaga kerja, dan teknologi, serta faktor eksternal seperti pasokan bahan baku dan perubahan permintaan di pasar.

Pohon keputusan (*decision tree*) merupakan suatu pemodelan dalam mencari solusi dari masalah atau persoalan. Dengan pohon keputusan, perusahaan dapat dengan mudah mengidentifikasi faktor-faktor kemungkinan atau probabilitas yang akan mempengaruhi alternatif-alternatif keputusan, disertai dengan estimasi hasil akhir yang akan didapat bila perusahaan mengambil alternatif keputusan tersebut. Teori Pohon Keputusan (*Decision Tree Theory*) ini dapat digunakan untuk memetakan kemungkinan-kemungkinan dan hasil dari setiap opsi yang tersedia. Hal ini didukung oleh jurnal (Rendy, Aditya., 2025) dengan metode *Decision Tree* digunakan untuk membantu dalam pengambilan keputusan antara membeli atau menyewa rumah. Serta jurnal (Alif, Nafis, Yanuar., 2024) perhitungan pada dataset harga dalam pembelian rumah. Berdasarkan hasil akhir perhitungan,

keputusan membeli rumah dinilai lebih menguntungkan dibandingkan dengan menyewa rumah. UD Singkong Keju Sultan memilih untuk menyewa lahan, biaya awal mungkin lebih rendah, tetapi mereka tidak akan memiliki kendali penuh atas aset tersebut. Sebaliknya, membeli lahan akan memberikan kepemilikan penuh, tetapi memerlukan investasi awal yang lebih besar. Metode *decision tree* dapat membantu proses pengambilan keputusan strategis dengan mempertimbangkan berbagai faktor seperti biaya, risiko, dan prospek pertumbuhan bisnis (Handayani & Sutrisno, 2023).

Sewa beli lahan merupakan salah satu model transaksi properti yang semakin populer, terutama di tengah tantangan akses modal dan tingginya harga lahan. Membuat perusahaan, petani, atau individu, kepemilikan langsung atas lahan sering kali sulit dicapai karena keterbatasan modal. Memungkinkan penyewa menggunakan lahan selama periode tertentu atau dengan membeli lahan ketika masa sewa berakhir. Dalam penelitian Prasetyo (2020), Sewa beli lahan merupakan alternatif pembiayaan aset tetap yang lebih ringan bagi UMKM dibanding pembelian langsung, karena memberikan waktu adaptasi sekaligus menjamin kepemilikan di akhir masa kontrak. Serta penelitian menurut Rahmawati & Utami (2021) Skema sewa beli dapat memperkuat keberlanjutan usaha kecil dengan menekan risiko gagal bayar dan menjaga kestabilan operasional melalui cicilan yang terstruktur.

Pemilihan sewa beli lahan sebagai solusi strategis didasarkan pada pertimbangan jangka panjang dan keberlangsungan operasional usaha. Kepemilikan atau penguasaan atas lahan akan memberikan jaminan stabilitas

lokasi, meningkatkan kepercayaan konsumen, serta menjadi aset tetap yang bernilai strategis. Pengadaan lahan tidak dapat dilakukan secara berkala atau mendadak karena melibatkan aspek legalitas, harga tanah yang fluktuatif, dan ketersediaan lokasi strategis yang terbatas. Solusi sewa beli memungkinkan pelaku usaha untuk tetap menjalankan bisnis dengan lokasi tetap, sambil mencicil kepemilikan lahannya (Riswandi & Sari, 2020)

Dalam menjalankan kegiatan operasionalnya, UD. Singkong Keju Sultan memilih untuk **tidak menggunakan sistem bagi hasil** dalam pengelolaan lahan maupun kerja sama usaha. Keputusan ini diambil dengan mempertimbangkan aspek efisiensi manajemen, kepastian biaya, serta kontrol penuh terhadap proses produksi. Sistem bagi hasil dinilai memiliki kelemahan dalam hal **ketidakpastian pembagian keuntungan**, karena sangat bergantung pada hasil panen dan fluktuasi harga pasar, yang dapat menimbulkan potensi konflik antara pihak pengelola dan pemilik lahan atau tenaga kerja. Sistem pembayaran tetap atau sewa dianggap lebih menguntungkan karena memberikan **kepastian biaya**, memudahkan penyusunan anggaran, dan memperkuat kendali manajerial terhadap seluruh proses produksi.

UD. Singkong Keju Sultan memerlukan lokasi usaha yang strategis, permanen, dan legal. Pemilihan metode sewa beli lahan dipilih sebagai solusi usaha dapat langsung berjalan, namun pada saat yang sama juga mengarah kepada kepemilikan lahan secara bertahap. Kepemilikan lahan tidak hanya menjamin keberlangsungan lokasi usaha, tetapi juga dapat menjadi aset

produktif yang mendukung akses terhadap pembiayaan formal, (Wibowo, 2019).

Kepemilikan lahan memberikan banyak manfaat, seperti tercatatnya lahan sebagai aset tetap dalam laporan keuangan, yang dapat memperkuat posisi usaha saat mengajukan pembiayaan atau menarik investor. Usaha tidak lagi bergantung pada risiko sewa jangka panjang yang dapat berubah sewaktu-waktu, sehingga pengembangan fisik usaha dapat dilakukan secara bebas. Peningkatan nilai jual usaha secara keseluruhan, karena usaha yang memiliki aset fisik dinilai lebih stabil dan menguntungkan jika ingin dijual atau diwariskan. Bahkan, lahan dapat dialihfungsikan atau dijual kembali apabila strategi usaha berubah, memberikan keuntungan bagi perusahaan. Investasi berupa kepemilikan lahan memberikan manfaat ganda, yaitu sebagai sarana permintaan dan jaminan ekonomi jika sewaktu-waktu dibutuhkan likuiditas (Fauziah & Hakim, 2021). Strategi sewa beli menjadi pilihan rasional dan berorientasi jangka panjang untuk mendukung kesinambungan dan pertumbuhan UD. Singkong Keju Sultan.

Perdagangan adalah kegiatan ekonomi yang mengaitkan antara para produsen dan konsumen. Sebagai kegiatan distribusi, perdagangan menjamin peredaran, penyebaran, dan penyediaan barang melalui mekanisme pasar (Djoened, 2002). Perdagangan merupakan aktivitas penting dalam perekonomian yang melibatkan pertukaran barang atau jasa dengan tujuan memperoleh keuntungan. Dalam konteks usaha dagang, persaingan bisnis menjadi salah satu aspek yang harus dihadapi oleh setiap pelaku usaha.

Semakin banyaknya pelaku usaha yang bergerak di bidang yang sama, semakin ketat pula persaingan yang terjadi. Menurut data Kementerian Perindustrian (2023), pertumbuhan industri makanan dan minuman mencapai 4,89% pada tahun 2023. Salah satu produk makanan ringan yang populer adalah olahan singkong, yang mengalami peningkatan permintaan sebesar 15% dalam 3 tahun terakhir (BPS, 2023). Penelitian yang dilakukan oleh Rahman et al. (2022) menunjukkan bahwa implementasi decision tree dalam analisis keputusan investasi UMKM memiliki tingkat akurasi mencapai 85%.

Pada dunia perdagangan, khususnya di sektor pangan seperti bahan baku singkong, persaingan tidak hanya terjadi dalam hal harga, tetapi juga dalam hal kualitas produk, keberlanjutan pasokan, serta produksi permintaan yang dimiliki oleh setiap produsen. Usaha dagang yang berbasis bahan pangan seperti singkong, kemampuan untuk mempertahankan pasokan yang konsisten sangat penting, mengingat singkong adalah salah satu komoditas yang banyak dicari oleh masyarakat. Kegagalan dalam menjaga kelangsungan pasokan dapat menurunkan daya saing perusahaan, terutama ketika permintaan dari konsumen meningkat. Singkong (*Manihot esculenta*) sendiri merupakan salah satu bahan pangan penting di Indonesia yang banyak digunakan sebagai bahan baku berbagai produk makanan. Selain sebagai makanan pokok, singkong juga sering diolah menjadi aneka jenis camilan seperti keripik, tape, dan berbagai produk olahan lainnya. Singkong adalah tanaman musiman, yang ketersediaannya dapat terganggu oleh kondisi cuaca

terutama selama musim kemarau, ketika pasokan singkong di pasar sering kali menurun dan harganya meningkat.

Salah satu solusi potensial untuk mengatasi ketergantungan pada pemasok tunggal adalah memanfaatkan lahan yang cocok untuk penanaman singkong sendiri. UD. Singkong Keju Sultan telah mengidentifikasi adanya lahan yang dapat disewa atau dibeli untuk ditanami singkong, sehingga dapat memiliki pasokan bahan baku yang lebih stabil dan terjamin. Dengan demikian, UD. Singkong Keju Sultan dapat mengurangi ketergantungan pada pihak ketiga dan lebih mengendalikan rantai pasokannya.

UD. Singkong Keju Sultan Malang merupakan salah satu bisnis yang bergerak dalam permintaan dan penjualan olahan singkong yang berlokasi di Malang, Jawa Timur. Seiring dengan meningkatnya permintaan produk, perusahaan menghadapi tantangan dalam memenuhi produksi produksi. Optimalisasi produksi permintaan menjadi faktor kunci dalam mempertahankan daya saing bisnis sektor makanan (Prasetyo & Wijaya, 2022). Di tengah tingginya permintaan akan produk olahan singkong, UD. Singkong Keju Sultan Malang menghadapi tantangan yang cukup signifikan, terutama dalam menjaga pasokan singkong yang cukup untuk memenuhi kebutuhan produksi. Keterbatasan lahan permintaan menjadi kendala utama yang dihadapi UD. Singkong Keju Sultan Malang.

UD. Singkong Keju Sultan bergantung pada satu pemasok tunggal untuk memenuhi kebutuhan singkongnya. Ketergantungan ini menjadi permasalahan signifikan karena jika pemasok tersebut mengalami kendala

dalam menyediakan bahan baku. Singkong sebagai variabel input bersifat tidak tetap, karena jumlah dan harganya sangat dipengaruhi oleh musim dan kondisi pasar. Saat musim kemarau, singkong menjadi langka dan harganya naik tajam, sehingga usaha mengalami kendala dalam memperoleh bahan baku dengan jumlah dan harga yang wajar. Mengakibatkan gangguan langsung terhadap proses permintaan dan kemampuan memenuhi permintaan konsumen yang justru meningkat. Ketersediaan dan kestabilan harga singkong dapat dikategorikan sebagai variabel permintaan yang fluktuatif, yang berdampak besar terhadap kontinuitas operasional usaha.

Tabel 1.1 Selisih Permintaan dan Produksi

No	Bulan	Permintaan	Produksi	Selisih
1	Januari	390	290	100
2	Februari	390	290	100
3	Maret	410	290	120

Sumber: UD. Singkong Keju Sultan (2024) diolah

Berdasarkan tabel diatas mengenai data permintaan singkong di UD. Singkong Keju Sultan periode 2024 dengan total permintaan mencapai 5.560 kwintal. Data permintaan dan produksi permintaan UD. Singkong Keju Sultan Malang sepanjang tahun 2024, terlihat adanya ketidakseimbangan antara jumlah permintaan dengan produksi permintaan yang tersedia. Pada bulan Januari dan Februari terjadi selisih sebesar 100, akan tetapi dibulan Maret terjadi peningkatan sebesar 120.

Ketidakseimbangan antara jumlah permintaan dan produksi permintaan yang tersedia di UD. Singkong Keju Sultan Malang sepanjang tahun 2024 menimbulkan risiko operasional yang perlu diantisipasi, khususnya terkait ketersediaan bahan baku. Permintaan yang melebihi

produksi, seperti yang terjadi pada bulan Mei dengan selisih 140 kwintal dan Desember dengan selisih 190 kwintal, berisiko menyebabkan kelangkaan bahan baku, penurunan kualitas produk, serta beban kerja yang tidak proporsional terhadap fasilitas dan tenaga kerja yang tersedia. Jika permintaan dipaksakan melebihi produksi, maka akan muncul risiko keterlambatan distribusi, penumpukan bahan mentah yang tidak segera diolah, dan meningkatnya potensi pemborosan atau kerusakan bahan baku seperti singkong yang mudah membusuk jika tidak segera diolah. Permintaan perlu dikendalikan agar tetap seimbang dengan produksi permintaan untuk meminimalkan risiko kerugian, menjaga efisiensi operasional, dan memastikan mutu produk tetap terjaga sepanjang waktu.

Permintaan ini menjadi pertimbangan utama dalam pengambilan keputusan terkait ekspansi produksi. Salah satu solusi yang dapat diambil oleh UD Singkong Keju Sultan Malang adalah melakukan investasi dalam bentuk sewa atau beli lahan baru untuk meningkatkan produksi. Dalam upaya meningkatkan produksi, UD. Singkong Keju Sultan Malang memilih bentuk sewa beli lahan baru bukan karena kekurangan pasokan dari pemasok, melainkan sebagai langkah strategis untuk mengendalikan proses permintaan secara lebih menyeluruh. Mencari supplier tambahan dapat menjadi solusi jangka pendek untuk mengatasi kekurangan bahan baku tetapi memiliki risiko, seperti ketergantungan pada pihak luar, fluktuasi harga, kualitas bahan baku yang tidak konsisten, serta potensi keterlambatan pasokan. Dengan memiliki lahan sendiri melalui

skema sewa beli, usaha dapat memanfaatkan lahan tersebut untuk membangun fasilitas tambahan yang menunjang peningkatan produksi produksi, seperti ruang pengolahan, gudang penyimpanan bahan baku, atau bahkan menanam sebagian kebutuhan singkong sendiri.

Pemilik UD. Singkong Keju Sultan juga harus mempertimbangkan risiko fluktuasi harga singkong dan kemungkinan adanya kelangkaan singkong di masa depan. Dengan menyewa atau membeli lahan sendiri, UD Singkong Keju Sultan Malang dapat memperlakukan singkong secara mandiri, mengurangi risiko ketergantungan pada pemasok tunggal. Hal ini sejalan dengan penelitian Kusuma et al. (2023) yang menyatakan bahwa 65% UMKM makanan di Jawa Timur mengalami kendala terkait keterbatasan lahan produksi. Untuk mengatasi masalah tersebut, perusahaan dihadapkan pada pilihan untuk melakukan sewa atau pembelian lahan baru.

Berdasarkan analisis di atas, bahwa UD Singkong Keju Sultan Malang perlu mengambil keputusan yang tepat mengenai sewa atau beli lahan. Alternatif sewa beli lahan muncul sebagai bentuk kompromi antara kebutuhan akan kepemilikan lahan dan keterbatasan modal, terutama pada sektor UMKM (Prasetyo, 2020). Skema ini dirancang agar pelaku usaha dapat mengakses lahan secara langsung sekaligus mencicil nilai kepemilikannya dalam jangka waktu tertentu. Keputusan ini sangat penting karena permintaan terus meningkat, sedangkan ketergantungan pada satu pemasok singkong menimbulkan risiko besar bagi kelangsungan operasional bisnis. Mengembangkan lahan sendiri untuk menanam singkong dapat menjadi

solusi yang lebih efisien dan efektif di masa depan. Berdasarkan data dan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Analisis Pengambilan Keputusan Sewa Beli Lahan UD Singkong Keju Sultan Malang”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang yang telah dirumuskan, maka rumusan masalah yang dapat diambil adalah sebagai berikut:

“Bagaimana hasil pengambilan keputusan yang dilakukan oleh UD. Singkong Keju Sultan?”

C. Batasan Masalah

Agar pembahasan lebih tertata dan tidak keluar dari bahasan utama penelitian, maka dalam penelitian ini dibutuhkan batasan masalah sebagai berikut:

1. Penelitian ini dilakukan pada UD. Singkong Keju Sultan Malang.
2. Metode yang digunakan dalam penelitian ini terbatas pada metode pohon keputusan (*Decision Tree*) untuk membantu menentukan alternatif keputusan yang dikenalkan Heizer & Render (2015).
3. Penelitian menggunakan data perusahaan periode 2024.

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang dipaparkan, maka tujuan dari penelitian ini sebagai berikut:

“Hasil pengambilan keputusan yang dilakukan oleh UD Singkong Keju Sultan Malang”.

E. Manfaat Penelitian

1. Manfaat praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi langsung bagi UD. Singkong Keju Sultan Malang dalam menentukan kebijakan pengambilan keputusan membeli lahan.

2. Manfaat teoritis

Hasil penelitian dapat dijadikan acuan dan bahan pertimbangan dalam penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan pengambilan keputusan dalam membeli lahan.

