

## DESCRIPTIVE ANALYSIS OF FACTORS THAT INFLUENCE LOCATION DETERMINATION OF PT YAKULT FACTORY SEREMBAN MALAYSIA

Dima Rianda<sup>1</sup> Kuncorisidi<sup>2</sup> Mutqi Sopiawadi<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Sutaatmadja Subang, Indonesia  
Dimarianda00@gmail.com

### INFO ARTIKEL

#### Histori Artikel :

Tgl. Masuk : 17 Maret 2020

Tgl. Diterima : 18 Maret 2020

Tersedia Online : 18 April 2020

#### Keywords:

Operation management,  
business location,  
manufacturing business

### ABSTRAK/ABSTRACT

*Determining the location of the business is an activity that is not easy, many factors affect the decision in determining the location because it involves the company's operational costs. This study aims to determine the factors that were taken into consideration by PT Yakult Factory Seremban Malaysia in choosing the current location of the factory. This study uses descriptive qualitative methods, data collected through interviews and observations in the field as well as reviewing secondary data related to in-depth research object information from informants who have been determined and carried out continuously until saturated. The results of the study revealed that the factors that were taken into consideration in selecting the business location of PT. Yakult Factory Seremban Malaysia namely; 1) availability of labor, 2) availability of electricity, 3) transportation facilities, 4) health, safety and fire prevention services, 5) local government regulations, 6) community attitudes, 7) land and building costs, 8) Possible expansion 9) Road Width. 10) Sewer 11) Location of raw materials 12) Market location. Factors that are not given much attention in determining the business location for PT. Yakult Factory Seremban Malaysia namely; 1) housing, education, shopping, and telecommunications facilities; 2) Parking area*

## PENDAHULUAN

Hampir semua orang berpendapat bahwa lokasi usaha sangat penting karena menyangkut efisiensi dan efektivitas usaha. Perusahaan produksi membutuhkan bahan baku, tenaga kerja dan faktor input lainnya dengan tepat, cepat, dan mudah. Bagi perusahaan dagang, memerlukan lokasi yang dekat dengan pasar guna menjangkau langsung konsumennya. Selain itu, lokasi usaha yang tepat akan menekan biaya, baik biaya tetap maupun biaya variabel. Dengan memilih lokasi usaha yang tepat, perusahaan akan mampu bersaing dengan perusahaan lain karena beroperasi secara

efisien dan efektif, serta akan menentukan keberlangsungan hidup perusahaan tersebut. Oleh karena itu, strategi penentuan lokasi usaha merupakan hal yang penting dalam proses perencanaan usaha.

Keputusan penentuan lokasi usaha bergantung pada jenis dari bisnis atau usaha yang akan dijalankan. Perusahaan produksi cenderung memilih lokasi usaha yang biaya operasionalnya lebih murah.

Dalam memilih lokasi usaha atau lokasi pabrik tidaklah mudah karena harus mempertimbangkan beberapa faktor. Faktor-faktor tersebut pada pelaksanaannya tentu akan berbeda antara usaha satu dengan usaha lainnya

sesuai dengan jenis usaha dan produk yang dihasilkan.

Faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi pabrik seperti lokasi pasar, sumber bahan baku, tenaga kerja, listrik, air, akses transportasi, sikap masyarakat, serta peraturan pemerintah setempat.

Perusahaan yang dapat dikatakan sukses dalam menentukan sebuah lokasi perusahaan adalah PT. Yakult, mengapa demikian karena PT. Yakult telah memiliki banyak cabang industri di berbagai negara Asia, yang masih bisa terus bertahan sampai sekarang. PT. Yakult adalah suatu perusahaan manufaktur yang bergerak dalam bidang produksi susu fermentasi, yang didirikan pada tahun 1930 oleh Dr Minoru Shirota, Shirota berhasil mengkulturkan berbagai jenis bakteri asam laktat dan memilih satu jenis bakteri yang paling tahan terhadap cairan pencernaan seperti asam lambung dan cairan empedu sehingga bisa sampai ke usus halus dalam keadaan hidup. Dia kemudian menjadi orang pertama yang berhasil memperkuat dan budaya strain *Lactobacillus*, yang sekarang dikenal sebagai *Lactobacillus Casei* Shirota Strain. *Lactobacillus* sendiri berarti batang, sedangkan *Casei* berarti keju dan Shirota Strain adalah penemunya. Dr Shirota, bersama dengan relawan kemudian mengembangkan sebuah produk minuman yang diberi nama Yakult. Pusat penelitian Yakult didirikan pada tahun 1967. Terdapat 300 tenaga ahli yang melakukan penelitian tentang manfaat bakteri yang menguntungkan bagi manusia. Pusat penelitian ini bernama Yakult Central Institute for Microbiological Research yang berlokasi di Jepang. Yang akan menjadi bahan penelitian saya adalah salah satu cabang dari perusahaan PT. Yakult yakni PT. Yakult Factory Seremban Malaysia. PT. Yakult Factory Seremban ini terletak di Kawasan perindustrian di Kawasan Oakland Seremban 2, Menurut informasi dari (<http://www.mpsns.gov.my/ms/mps/profil/atar-belakang>). Mengenai Seremban yang menjadi pemilihan lokasi PT. Yakult Factory Seremban Malaysia, sampai saat ini banyak perusahaan berdiri di Seremban,

salah satunya PT. Yakult Factory Seremban Malaysia, sejak dari jaman penjajahan British di Seremban tahun 1870-an Seremban telah menjadi Kawasan pusat perniagaan di Malaysia dikarenakan di dekatnya terletak sungai Linggi (*Linggi River*) yang menjadi jalur transportasi bermacam – macam jenis kegiatan perniagaan.

PT. Yakult Factory Seremban Malaysia memilih Kota Seremban sebagai cabang usahanya tentu saja tidak hanya melihat dari letak Kota Seremban yang strategis, akan tetapi melihat dan memperhatikan faktor lainnya untuk dijadikan bahan pertimbangan pihak manajemen perusahaan.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis melakukan penelitian mengenai faktor-faktor yang menentukan pemilihan lokasi suatu usaha dengan judul "Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi PT. Yakult Factory Seremban Malaysia".

### **Tujuan Penelitian**

Tujuan yang akan dicapai dalam penelitian ini yaitu: 1) Untuk mengetahui faktor – faktor apa saja yang mempengaruhi pemilihan lokasi pabrik PT. Yakult Factory Seremban Malaysia berdasarkan hasil dari observasi langsung ke lapangan serta melakukan wawancara dengan narasumber terkait dan melakukan olah data sekunder di berbagai sumber informasi.

## **KERANGKA TEORITIS DAN PENGEMBANGAN HIPOTESIS**

### **Manajemen Operasi**

Manajemen merupakan alat untuk mencapai tujuan organisasi, baik organisasi yang orientasinya untuk mencari keuntungan maupun organisasi non-profit. Pada perusahaan produksi, hal yang patut diperhatikan adalah kegiatan operasi/produksinya, hal tersebut dikarenakan kegiatan tersebut memakan biaya yang besar dan harus terus berputar. Oleh karena itu diperlukan manajemen yang baik untuk menangani proses produksi tersebut.

Manajemen operasi didefinisikan oleh beberapa ahli, diantaranya menurut Heizer & Render (2005:4) Manajemen Operasional merupakan serangkaian kegiatan yang menghasilkan nilai dalam bentuk barang dan jasa dengan mengubah input menjadi output.

Selain itu, menurut Herjanto (2007:2) "manajemen operasional adalah suatu kegiatan yang berhubungan dengan pembuatan barang, jasa dan kombinasinya, melalui proses transformasi dari sumber daya produksi menjadi keluaran yang diinginkan".

Manajemen operasional adalah kegiatan didalam perusahaan yang bertujuan merencanakan, mengatur dan mengendalikan proses produksi yang akan menghasilkan produk baik berupa barang maupun jasa dalam jumlah, waktu, kualitas, dan harga tertentu yang sesuai dengan permintaan konsumen, mencakup kegiatan-kegiatan yang cukup luas yang menyangkut bermacam-macam keputusan, baik yang bersifat jangka pendek maupun keputusan yang bersifat jangka panjang.

#### **Lokasi Usaha**

Kegiatan usaha tidak akan lepas dari pembelian dan pengadaan tenaga kerja. Bagi usaha produksi yang menjadi fokus pembelian adalah bahan baku dan bahan penolong lainnya, dan untuk usaha dagang yang menjadi fokus pembelannya merupakan barang dagangan. Dalam melakukan pembelian tersebut tentu membutuhkan biaya-biaya untuk memperolehnya, biaya tersebut besarnya tergantung lokasi sumber bahan/barang sehingga lokasi usaha mempengaruhi biaya secara signifikan. Bagi perusahaan produksi, pemilihan tempat dengan ketersediaan bahan baku yang melimpah serta harganya yang relatif murah menjadi prioritas, mengingat bahan baku tersebut merupakan biaya tetap yang terus ada dan berputar selama perusahaan tersebut beroperasi.

Weber (1929) menyatakan bahwa: "Lokasi setiap industri tergantung pada total biaya transportasi dan tenaga kerja, dimana penjumlahan keduanya harus minimum. Tempat dimana total biaya transportasi dan tenaga kerja yang

minimum adalah identik dengan tingkat keuntungan yang maksimum." Sedangkan Tjiptono (2002:92) mengemukakan bahwa: "lokasi usaha adalah tempat perusahaan beroperasi atau tempat perusahaan melakukan kegiatan untuk menghasilkan barang dan jasa yang mementingkan segi ekonominya." Pemilihan lokasi merupakan faktor penting yang berpengaruh terhadap kesuksesan suatu usaha. Seperti yang dikemukakan oleh Buchari Alma (2003:105) "memilih lokasi usaha yang tepat sangat menentukan keberhasilan dan kegagalan usaha dimasa yang akan datang".

Lazimnya bagi pihak manajemen dalam menentukan lokasi usaha akan mencari lokasi dengan biaya operasional yang rendah serta akses terhadap sumber daya yang mudah. Pemilihan lokasi yang salah, akan berakibat biaya operasi perusahaan menjadi tinggi. Lebih lanjut, perusahaan tidak akan mampu bersaing, yang sudah barang tentu menyebabkan kerugian.

#### **Faktor-faktor Pemilihan Lokasi Usaha**

Mengingat pentingnya lokasi usaha bagi kegiatan usaha apapun, sehingga dalam memilih lokasi usaha harus dengan penuh pertimbangan. Menurut Eddy Herjanto (2007:127) dalam mendapatkan lokasi suatu perusahaan/pabrik yang tepat, perlu untuk memperhatikan faktor-faktor yang berkaitan dengan kegiatan usaha perusahaan. Faktor-faktor itu antara lain sebagai berikut:

- a. Letak pasar
- b. Letak sumber bahan baku
- c. Ketersediaan tenaga kerja
- d. Ketersediaan tenaga listrik
- e. Ketersediaan air
- f. Fasilitas pengangkutan
- g. Fasilitas perumahan, pendidikan, perbelanjaan, dan telekomunikasi
- h. Pelayanan kesehatan, keamanan, dan pencegahan kebakaran
- i. Peraturan pemerintah setempat
- j. Sikap masyarakat
- k. Biaya dari tanah dan bangunan
- l. Luas tempat parkir
- m. Saluran pembuangan
- n. Kemungkinan perluasan

o. Lebar jalan.

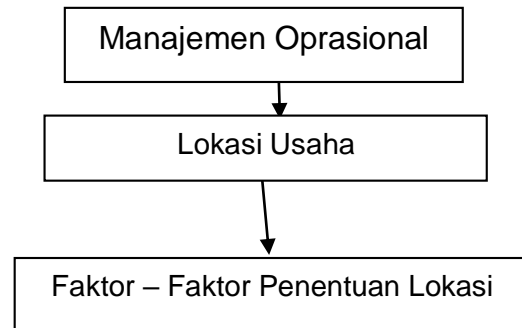
### Kerangka Pemikiran

Untuk memudahkan dalam proses analisis maka dibutuhkan kerangka pemikiran yang menjelaskan bahwa terdapat beberapa factor yang dapat menentukan pemilihan suatu lokasi usaha.

Pemilihan lokasi usaha suatu perusahaan atau organisasi merupakan salah satu keputusan yang penting bagi perusahaan. Keputusan pemilihan lokasi usaha suatu perusahaan atau organisasi merupakan keputusan untuk jangka panjang perusahaan. Hal ini akan berdampak pada keberlangsungan perusahaan tersebut. "Lokasi memiliki pengaruh yang besar pada keseluruhan risiko dan laba perusahaan. (Heizer & Render,2015)

Dalam penelitian ini,penulis ingin melihat apa saja factor – factor yang dapat mempengaruhi penentuan lokasi suatu usaha berdasarkan teori factor-faktor pemilihan lokasi usaha menurut Eddy Herjanto (2007:127).

### Bagan Kerangka Pemikiran



**Gambar 1. Bagan Kerangka Pemikiran**  
Sumber : Hasil analisis penulis (2019)

NO	PENELITIAN DAN JUDUL PENELITIAN	HASIL PENELITIAN	PERSAMAAN	PERBEDAAN
1	Zuliarni dan Hidayat tahun 2013, Analisis Faktor Pertimbangan Pebisnis Restoran Kelas Kecil di Lingkungan Kampus Universitas Riau	Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor yang sangat penting dalam pemilihan lokasi usaha adalah akses, visibilitas, lingkungan, tempat parkir. sementara faktor lain yang dianggap penting bagi pemilik usaha adalah persaingan	Faktor – Faktor Penentuan lokasi industri	Restoran
2	Wamaliya dan Wirawan tahun 2014, Perbandingan Faktor-Faktor yang Menentukan Pemilihan Lokasi Pedagang Perak dan Emas di Pasar Seni Celuk dan Ubud	Hasil penelitian menyatakan bahwa faktor-faktor yang menentukan pemilihan lokasi pedagang perak dan emas di Pasar Seni Celuk adalah faktor pertama yaitu Kompetisi/Persaingan Usaha dan faktor kedua yaitu Besarnya Modal Usaha. Sedangkan, faktor-faktor yang menentukan pedagang perak dan emas di Pasar Ubud adalah faktor pertama yaitu	Faktor – Faktor Penentuan lokasi industri	Perbandingan pedagang perak dan emas

NO	PENELITIAN DAN JUDUL PENELITIAN	HASIL PENELITIAN	PERSAMAAN	PERBEDAAN
		faktor Fasilitas Tempat Usaha dan faktor kedua yaitu faktor Kebersihan Tempat Usaha.		
3	Sastrawan tahun 2015 , Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Usaha Pedagang Kaki Lima di Pantai Penimbangan Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng	Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi usaha PKL adalah aksesibilitas, visibilitas, lalu lintas (traffic), tempat parkir, ekspansi, lingkungan, persaingan, peraturan pemerintah. (2) faktor yang paling dominan mempengaruhi pemilihan lokasi usaha PKL adalah faktor aksesibilitas sebesar 56,331%. (3) masalah yang di hadapi PKL adalah kepastian penempatan lokasi, retribusi, permodalan, tingkat kehadiran konsumen bersifat incidental dan lingkungan yg kotor. Solusi dari masalah tersebut adalah PKL sudah memiliki ijin usaha yang pasti, jumlah retribusi disesuaikan dengan pendapatan PKL, adanya fasilitas bagi PKL dalam memperoleh modal dari bank dan peningkatan pelayanan dan disediakannya petugas kebersihan oleh dinas terkait.	Faktor – Faktor Penentuan lokasi industri	Pedagang Kaki Lima

## METODOLOGI PENELITIAN

### Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini dilakukan di Yakult Malaysia Factory Seremban yang beralamat di Jalan Haruan 1, Oakland Industrial Park, 70300 Seremban, Negeri Sembilan, Malaysia

### Desain Penelitian

Metode penelitian kualitatif menurut Sugiyono (2005:1), metode penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang digunakan untuk meneliti pada kondisi objek yang alamiah. Penelitian deskriptif kualitatif berusaha menggali informasi yang sesuai gambaran kondisi, objek, atau fenomena sosial saat dilakukan penelitian.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode analisis deskriptif, metode ini dianggap relevan dan sesuai dengan penelitian yang akan dilakukan yaitu untuk memperoleh pemahaman yang sebenarnya mengenai Faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi pabrik PT. Yakult Factory Seremban Malaysia, serta dengan menggunakan metode ini dapat mengungkap secara komprehensif bagaimana proses pemilihan lokasi usaha, sehingga peneliti berkeyakinan bahwa metode penelitian kualitatif dianggap relevan.

### Sumber Data Dan Metode Pengumpulan Data

Sumber dan metode pengumpulan data diperoleh berdasarkan hasil dari observasi, sesi tanya jawab Bersama pihak narasumber PT. Yakult dan dari data sekunder terkait data sekunder diperoleh dari dokumen-dokumen, arsip, serta data dan informasi lainnya yang ada hubungannya dengan pemilihan lokasi pabrik.

### Teknik Analisis Data

Ada 3 (tiga) macam kegiatan yang saling berhubungan dan berlangsung terus menerus selama penelitian berlangsung sebagaimana yang dikemukakan oleh John Creswell (1994: 153) yaitu:

1. Reduksi data, mengumpulkan informasi yang di dapat dan menyederhanakan informasi tersebut, memilih hal-hal pokok dan

memfokuskannya pada hal-hal penting, mencari tema atau pola dari laporan atau data yang didapat di lapangan. Dengan demikian data yang telah direduksi akan memberi gambaran yang lebih tajam tentang hasil pengamatan, disamping mempermudah peneliti untuk mencari kembali data yang diperoleh bila diperlukan.

2. Display data atau penyajian data, menyajikan berbagai informasi dari data yang telah dianalisis sehingga memberikan gambaran keseluruhan atau bagian-bagian tertentu dari penelitian yang dilakukan.
3. Penarikan kesimpulan dan verifikasi, merupakan kegiatan analisis data yang dimaksudkan untuk mencari makna dan membuat kesimpulan dari data yang telah dikumpulkan dengan mencari pola, tema, hubungan, persamaan, hal-hal yang sering timbul dan hipotesis kerja. Pada mulanya kesimpulan tersebut tentunya masih sangat tentatif, kabur dan diragukan, akan tetapi dengan bertambahnya data dan melalui verifikasi yang terus dilakukan selama penelitian berlangsung maka kesimpulan tersebut menjadi lebih mendalam dan akurat.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

PT. Yakult Factory Seremban Malaysia Cabang Seremban memilih lokasi usahanya dengan mempertimbangkan beberapa faktor, Menurut Eddy Herjanto (2007:127) dalam mendapatkan lokasi suatu perusahaan/pabrik yang tepat, perlu untuk memperhatikan faktor-faktor yang berkaitan dengan kegiatan usaha perusahaan. Faktor-faktor itu antara lain sebagai berikut:

1. Letak pasar  
Kedekatan dengan pasar memungkinkan sebuah organisasi memberikan pelayanan yang lebih baik kepada pelanggan, dan sering menghemat biaya pengiriman. Dari kedua keuntungan tersebut, memberikan layanan yang lebih baik biasanya adalah

lebih penting. Selain itu, letak supplier juga perlu diperhatikan, karena semakin jauh jarak supplier maka semakin tinggi biaya transportasi dan distribusi barang.

PT. Yakult Factory Seremban Malaysia mempunyai Pangsa pasar untuk kalangan masyarakat secara luas, biasanya untuk masyarakat perkotaan yang membutuhkan gaya hidup sehat yang memerlukan minuman sehat seperti yakult khususnya, sehingga faktor letak pasar yang mempengaruhi pemilihan lokasi pabrik/perusahaan patut untuk diperhatikan. Menurut informasi dari Google Maps, letak perusahaan sangat strategis dengan pangsa pasar yang di targetkan, karena letaknya dekat dengan pemukiman warga dan perkotaan. Sedangkan supplier PT. Yakult Factory Seremban Malaysia merupakan supplier tunggal, sehingga hal tersebut lebih detail dijelaskan dalam faktor lainnya, yaitu faktor letak sumber bahan baku..

## 2. Letak sumber bahan baku

Tersedianya bahan baku yang dekat dengan lokasi pabrik sangat menguntungkan perusahaan karena biaya yang timbul dalam pengadaan bahan baku bisa ditekan karena biaya transportasi lebih rendah.

Bahan baku utama PT. Yakult Factory Seremban adalah bakteri *Lactobasilus Casei* Shirota Strai yang di import langsung dari Jepang yaitu dari perusahaan induknya, PT. Yakult Honsha Jepang.

Jika dilihat dari informasi diatas dapat disimpulkan bahwa faktor sumber bahan baku sangat di perhatikan, di karenakan letak antara perusahaan dan sumber bahan baku masih 1 kawasan asia, hal ini memungkinkan tidak akan terlalu di butuhkan biaya transportasi yang tinggi.

## 3. Ketersediaan tenaga kerja

Tersedianya tenaga kerja baik tenaga kerja terdidik ataupun tenaga kerja terlatih yang cukup banyak merupakan faktor yang terpenting. Di dalam penentuan lokasi usaha harus dipertimbangkan kemungkinan tersedianya tenaga-tenaga tersebut.

Apabila dilihat dari faktor ketersediaan jumlah pencari kerja di Malaysia tahun 2004 sebanyak 12.000.000 orang *Sumber* : <https://www.gosm.gov.my/statistik-tenaga-buruh-malaysia> . . Sedangkan PT. Yakult Factory Seremban hanya membutuhkan tenaga kerja sekitar 2000 orang karyawan dan 3000 yakult lady . Selain itu upah tenaga kerja pada tahun 2004 di Malaysia rata2 sekitar 1.050 ringgit atau setara dengan 2.567.250 rupiah (kurs 2.445 Rupiah terhadap Malaysia Ringgit Tahun 2004)

*Sumber* :

- <https://www.kemendag.go.id>

- <https://m.liputan6.com>

Dengan tenaga kerja yang melimpah dan dengan upah minimum yang rata2 masih di golongkan minimum untuk Kawasan asia ,hal itu merupakan peluang yang bagus bagi perusahaan dalam penentuan lokasi usaha

## 4. Ketersediaan tenaga listrik

Bagi perusahaan, ketersediaan tenaga listrik di calon lokasi usaha merupakan hal yang mutlak harus ada, terkadang ada beberapa daerah masih belum terjangkau oleh PLN. Oleh karena itu, bisa dikatakan faktor ketersediaan tenaga listrik adalah termasuk faktor yang wajib dipertimbangkan.

Kebutuhan listrik PT. Yakult Factory Seremban membutuhkan tenaga listrik yang besar karena segala system proses produksi telah menggunakan mesin. Kebutuhan listrik tersebut dapat dipenuhi oleh perusahaan pembangkit listrik Tenaga Nasional Berhad (TNB) Seremban, karena di Kota Seremban, listrik sudah tersedia di hampir seluruh wilayah, terutama wilayah yang berada pada jalur transportasi/jalan dengan daya yang mumpuni.

## 5. Ketersediaan air

Tersedianya air bersih sangat diperlukan bagi kehidupan manusia, tak terkecuali bagi perusahaan, apalagi perusahaan yang memerlukan air sebagai bahan baku produknya.

Kebutuhan air PT. Yakult Factory Seremban Malaysia sangat di butuhkan, karena air menjadi salah satu

bahan dasar pembuatan yakult. tersedianya air yang melimpah yang bersumber dari air tanah maupun dari pipa perusahaan air minum daerah menjadi faktor yang menentukan dalam memilih lokasi usaha. Kebutuhan air tersebut dapat dipenuhi oleh perusahaan air minum PT Thames PAM Jaya (TPJ), maupun dengan air tanah, karena Kota Seremban merupakan daerah yang subur.

#### 6. Fasilitas pengangkutan

Fasilitas pengangkutan yang merupakan alat atau sarana pengangkutan yang tersedia di dalam penyelenggaraan proses pengangkutan itu misalnya dalam hal pengangkutan darat, maka harus tersedia alat angkutannya seperti : Bis, Truck, Sedan dan lainnya yang sesuai dengan kemungkinan volume atau jumlah penumpang yang dapat diangkut.

Selain itu, fasilitas yang akan digunakan atau dilalui oleh angkutan itu dalam melakukan fungsinya untuk mengangkut barang atau penumpang dari satu tempat ke tempat lain yang telah ditentukan untuk pengangkutan darat seperti; jalan, jembatan, terminal dan lain-lain, harus tersedia dengan baik, guna kelancaran transportasi termasuk pula untuk keperluan bongkar muat barang atau menurunkan dan menaikkan penumpang.

Berdasarkan informasi yang di dapat menurut Google Maps terdapat banyak Fasilitas pengangkutan di Kota Seremban yang sangat menunjang untuk berdirinya usaha, di Seremban Terdapat banyak akses jalan tol dan Kota Seremban merupakan kota yang terdekat dengan pelabuhan hal ini juga yang menjadi alasan banyak perusahaan mendirikan usahanya di Kota Seremban. Tak terkecuali PT. Yakult Factory Seremban Malaysia yang memerlukan fasilitas pengangkutan dalam kegiatan opsainya, baik pengangkutan bahan baku maupun pengangkutan tenaga kerja.

#### 7. Fasilitas perumahan, pendidikan, perbelanjaan, dan telekomunikasi.

Fasilitas perumahan, pendidikan, dan perbelanjaan tidak terlalu diperhatikan dalam pemilihan lokasi

usaha PT. Yakult Factory Seremban Malaysia, mengingat jenis usahanya tidak memerlukan faktor tersebut, akan tetapi faktor perumahan juga menjadi bahan pertimbangan dalam menentukan lokasi perusahaan, karena PT. yakult juga mempunyai Yakult lady yang mempunyai tugas untuk mengantarkan atau menawarkan produk ke tiap pemukiman warga, berdasarkan informasi dari google maps lokasi perusahaan berdekatan dengan wilayah pemukiman warga atau komplek perkampungan warga Seremban diantaranya kampung Baru Rasah, Kampung Dato Mansur dan terdapat beberapa wilayah taman atau pemukiman warga di dekat lokasi perusahaan hal ini untuk mempermudah kegiatan pemasaran yang dilakukan oleh yakult lady dan factor telekomunikasi juga menjadi bahan pertimbangan dalam menentukan lokasi usaha PT. Yakult Factory Seremban Malaysia, karena kondisi sekarang menuntut kecepatan arus informasi yang ditunjang oleh teknologi komunikasi.

Kota Seremban merupakan daerah yang sudah terjangkau oleh jaringan telekomunikasi baik melalui teknologi 3G, 4G, maupun melalui jaringan *fiber optic* (FO), sehingga menjadi bahan pertimbangan bagi PT. Yakult Factory Seremban Malaysia dalam mendirikan usahanya di Kota Seremban.

#### 8. Pelayanan kesehatan, keamanan, dan pencegahan kebakaran

Pelayanan kesehatan merupakan hal yang patut diperhatikan dalam memilih lokasi usaha, hal tersebut berguna untuk terciptanya pertolongan kecelakaan kerja yang cepat dan mudah dijangkau. Di Kota Seremban sudah tersedia pelayanan kesehatan yang memadai, terdapat 1 rumah sakit pemerintah yaitu Tuanku Ja'far Hospital dan 2 rumah sakit swasta yaitu Columbia Asia Hospital dan KPJ Seremban Specialist Hospital, dan juga terdapat beberapa klinik yang tersebar di tiap penjuru wilayah seremban. Jarak ke fasilitas pelayanan kesehatan pun tidak terlalu jauh.

Pelayanan keamanan juga harus diperhatikan, mengingat aset perusahaan tidaklah sedikit. Pelayanan di Kota

Seremban sangat baik, lokasi yang dijadikan calon lokasi usaha pun tidak terlalu jauh dengan kantor kepolisian setempat.

Risiko kebakaran pabrik tidak bisa dihilangkan, namun hal tersebut dapat diminimalisir, salah satunya dengan adanya alat pemadam kebakaran yang memadai dan pelayanan pemadam kebakaran yang disediakan oleh pemerintah.

Di Kota Seremban memiliki mobil unit pemadam kebakaran yang memadai dengan sumber air yang cukup dekat, sehingga dapat dengan cepat menangani kebakaran yang ada di wilayah Kota Seremban. Dengan adanya pelayanan kebakaran di wilayah tempat usaha merupakan faktor yang perlu diperhatikan.

#### 9. Peraturan pemerintah setempat

Tak dapat dipungkiri bahwa pemerintah mempunyai peran andil dalam perkembangan suatu usaha. Hal tersebut dikarenakan pemerintah mengatur tentang jam kerja maksimum, upah minimum, usia kerja minimum dan termasuk pajak yang kesemuanya mempengaruhi operasional perusahaan secara keseluruhan.

Peraturan-peraturan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Malaysia cukup membantu dalam pengembangan usaha yang ada di Kota Seremban, terutama dalam hal perijinan usaha, berdasarkan informasi yang didapat dari sumber berita detik.com di Malaysia hanya memerlukan waktu 5 hari saja untuk mendapatkan perijinan mendirikan usaha hal tersebut akan memudahkan para calon pengusaha untuk membuka usaha di Kota Seremban. Faktor tersebut yang menjadi salah-satu faktor yang dipertimbangkan oleh PT. Yakult Factory Seremban dalam memilih lokasi usahanya.

#### 10. Sikap masyarakat

Kesediaan dari masyarakat disuatu daerah untuk menerima segala konsekuensi baik konsekuensi positif maupun konsekuensi negatif daripada didirikannya suatu tempat usaha didaerah tersebut merupakan suatu

syarat untuk dapat atau tidaknya didirikannya usaha tersebut didaerah itu.

Berdasarkan informasi yang didapatkan di beberapa artikel dan berita, penerimaan masyarakat sekitar lokasi pabrik yakult sangat baik dan ramah serta menurut artikel dari <https://internasional.kompas.com> dijelaskan bahwa warga Malaysia sangat menjunjung tinggi sikap torelansi, mengingat bahwa di negeririran tersebut terdiri dari berbagai macam ras suku dan budaya kemudian masyarakat sekitar pabrik PT. Yakult biasanya akan sangat baik terhadap keberadaan PT. Yakult Factory Seremban. Hal tersebut dikarenakan penduduk sekitar lokasi pabrik mendapatkan keuntungan dengan adanya pabrik tersebut, mereka akan mendapatka kualitas air jernih yang di hasilkan oleh PT. Yakult dari sumber hasil pembuangan limbah cair yang telah di proses sedemikian rupa hingga standarisasinya setara dengan standar kualitas Melbourne air yang akan diteruskan ke sungai. sumber :  
Penyerapan tenaga kerjanya pun diprioritaskan bagi warga sekitar terutama kaum perempuan atau ibu – ibu yang dulunya menganggur berkat hadirnya perusahaan yakult mereka bisa bekerja di PT. Yakult sebagai Yakult Lady. Sumber : Biaya dari tanah dan bangunan

Harga tanah dan sewa bangunan di perkotaan harganya lebih mahal dibandingkan didaerah pedesaan. Oleh karena itu, ketersediaan tanah yang luas dengan harga yang ekonomis perlu dipertimbangkan dalam pemilihan lokasi usaha jika dimasa yang akan datang pemilik usaha memiliki rencana untuk melakukan ekspansi.

Berdasarkan informasi yang di dapat Harga tanah di Malaysia rata – ratanya hampir sama dengan Indonesia harga per meter perseginya sekitar 30 jutaan diibaratkan sudah seperti di Slipi dan Kemayoran, tergantung letak lokasi tanah tersebut apakah ditengah kota atau dipinggiran. Lokasi yang digunakan untuk pendirian PT. Yakult Factory Seremban Malaysia berada di Jalan Haruan 1,

Oakland Industrial Park, 70300 Seremban, Negeri Sembilan, Malaysia

#### 11. Luas tempat parkir

Tempat parkir dengan luas yang memadai menjadikan pertimbangan lain dalam memilih lokasi usaha. Akan tetapi luas tidaknya tempat parkir ditentukan berdasarkan jenis kegiatan usahanya. Bagi PT. Yakult Factory Seremban, luas tidaknya tempat parkir dipengaruhi oleh jumlah karyawan yang dibutuhkan. Tempat parkir tersebut biasanya dibangun pada saat mendirikan usaha sehingga tidak terlalu menjadi faktor penentu dalam memilih lokasi usaha.

#### 12. Saluran pembuangan

Setiap perusahaan produksi akan menghasilkan limbah, baik limbah padat ataupun limbah cair. Limbah tersebut harus diproses terlebih dahulu sebelum aman untuk dibuang. Penanganan limbah yang baik akan menjamin kenyamanan lingkungan dan masyarakat sekitar. Oleh karena itu dibutuhkan saluran pembuangan yang memadai.

Limbah yang dihasilkan oleh PT. Yakult Factory Seremban Malaysia merupakan limbah padat berupa padatan, lumpur, bubur yang berasal dari sisa pengolahan. Limbah ini dapat dikategorikan menjadi dua bagian, yaitu limbah padat yang dapat didaur ulang, seperti plastik, tekstil, potongan logam dan kedua limbah padat yang tidak mempunyai nilai ekonomisnya dan limbah cair berupa sisa pencucian mesin atau sisa pencucian bahan dan kemasan.

Di PT Yakult sendiri penanganan limbah padat dilakukan dengan cara didaur ulang, daur ulang yang terjadi di mana secara ekonomi dan lingkungan yang layak seperti sisa limbah dari botol yang rusak dilumatkan dan dicampur dengan resin lain yang akan dibuat menjadi berbagai produk plastik, misalnya kursi dan meja. Bagi limbah padat yang tidak punya nilai ekonomis dapat ditangani dengan berbagai cara antara lain ditimbun pada suatu tempat, diolah kembali kemudian dibuang dan dibakar. Limbah cair – Setiap limbah cair masuk ke dalam sebuah tangki penampungan di fasilitas pengolahan air. Keasaman (pH) air disesuaikan dengan

asam atau alkalin untuk memenuhi standar Melbourne Air sebelum dilepaskan ke sistem pembuangan limbah.

Berdasarkan hal di atas PT. Yakult memperhatikan faktor saluran pembuangan, mengingat jumlah limbah cair dan padat yang di hasilkan cukup banyak karena satu kali produksi dapat menghasilkan lebih dari 3 juta botol yakult, per harinya dan tentu dari 3 juta itu akan menghasilkan limbah padat maupun cair yang cukup banyak. Berdasarkan informasi yang di dapat dari Google Maps, di dekat perusahaan terdapat sungai Linggi River yang tentu saja menjadi saluran pembuangan limbah cair hasil dari system pembuangan limbah cair yang sebelumnya telah di atur tingkat keasamannya dan telah memenuhi standar Melbourne air sebelum di lepaskan ke sungai. sehingga faktor saluran pembuangan sangat perlu diperhatikan dalam pemilihan lokasi usaha PT. Yakult Factory Seremban Malaysia.

*Sumber* : Kemungkinan perluasan

Kebanyakan investor dalam memilih lokasi usaha di suatu daerah akan melihat dari segi kemungkinan apakah lokasi tersebut memungkinkan untuk perluasan atau tidak. Jika di sekeliling lokasi usaha sudah penuh, sedangkan perusahaan memerlukan perluasan pabrik, maka alternatif yang bisa ditempuh adalah dengan membangun gedung yang bertingkat. Hal tersebut tentu akan menyulitkan jalannya proses produksi.

Berdasarkan hasil yang di dapat langsung dari pengamatan observasi lapangan, PT. Yakult Factory Seremban Malaysia memilih lokasi di Jalan Haruan 1, Oakland Industrial Park, 70300 Seremban, Negeri Sembilan, Malaysia sudah tepat, mengingat lokasi tersebut masih tersedianya lahan kosong, baik tiap sisi maupun dibelakangnya, sehingga apabila akan memperluas lokasi usaha sangat leluasa.

#### 13. Lebar jalan

Lebar jalan sangat menentukan bagi kelancaran transportasi bahan baku

maupun barang jadi, semakin lebar jalan yang ada, semakin menguntungkan bagi pemilik usaha. Kegiatan usaha PT. Yakult Factory Seremban Malaysia sangat membutuhkan jalan yang lebar, mengingat armada untuk mengangkut bahan baku maupun barang jadi cukup tergolong kendaraan besar, pemilihan lokasi di Seremban sudah tepat karena berdasarkan hasil observasi di lapangan ruas jalan di daerah Seremban cukup besar bahkan muat untuk 2 ukuran container sedang sekaligus. Sehingga lebar jalan merupakan faktor penting dalam penentuan lokasi usaha bagi PT. Yakult Factory Seremban Malaysia.

Dari beberapa faktor dalam menentukan lokasi usaha yang diuraikan diatas, tidak semua faktor menjadi bahan pertimbangan bagi PT. Yakult Factory Seremban Malaysia. Beberapa faktor yang menjadi bahan pertimbangan dalam menentukan lokasi usahanya antara lain;

1. Letak pasar
2. Ketersediaan tenaga kerja
3. Ketersediaan tenaga listrik
4. Fasilitas pengangkutan
5. Pelayanan kesehatan, keamanan, dan pencegahan kebakaran
6. Peraturan pemerintah setempat
7. Sikap masyarakat
8. Biaya tanah dan bangunan  
Kemungkinan perluasan
9. Letak Bahan Baku
10. Saluran Pembuangan
11. Lebar Jalan

Sedangkan faktor yang tidak terlalu menjadi bahan pertimbangan antara lain:

1. Fasilitas perumahan, pendidikan, perbelanjaan, dan telekomunikasi
2. Luas tempat parkir

Berdasarkan uraian tersebut diatas, dapat dipahami bahwa tidak semua faktor dalam menentukan lokasi usaha digunakan, hal tersebut mengingat tiap usaha berbeda-beda kegiatannya, ada yang sangat membutuhkan lokasi yang dekat dengan bahan baku, ada yang mencari lokasi dengan upah yang rendah, lokasi yang dekat dengan pasar, dan lain sebagainya.

## KESIMPULAN

Penelitian ini mencoba untuk mengetahui dan menganalisis faktor-faktor dalam menentukan lokasi usaha. Hasil penelitian ini dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Faktor-faktor yang menjadi bahan pertimbangan bagi PT. Yakult Factory Seremban Malaysia dalam menentukan lokasi usahanya yaitu; 1) letak pasar, 2) ketersediaan tenaga kerja, 3) ketersediaan tenaga listrik, 4) fasilitas pengangkutan, 5) pelayanan kesehatan, keamanan, dan pencegahan kebakaran, 6) peraturan pemerintah setempat, 7) sikap masyarakat, 8) biaya tanah dan bangunan, 9) Kemungkinan perluasan, 10) Letak Bahan Baku, 11) Saluran Pembuangan, 12) Lebar Jalan
2. Faktor-faktor yang tidak terlalu diperhatikan dalam menentukan lokasi usaha bagi PT. Yakult Factory Seremban Malaysia yaitu; 1) fasilitas perumahan, pendidikan, perbelanjaan, dan telekomunikasi, 2) luas tempat parkir.

## IMPLIKASI DAN KETERBATASAN Implikasi Teori Lokasi Terhadap Penentuan Lokasi Industri

Teori lokasi yang banyak di jadikan landasan bagi peletakan kawasan industry adalah teori lokasi industri yang dikemukakan oleh Weber. Hal ini dapat dilihat dari penjabaran mengenai teori lokasi industri yang dikemukakan oleh Weber (1929) bahwa: "Lokasi setiap industri tergantung pada total biaya transportasi dan tenaga kerja, dimana penjumlahan keduanya harus minimum. Tempat dimana total biaya transportasi dan tenaga kerja yang minimum adalah identik dengan tingkat keuntungan yang maksimum."

### Keterbatasan Penelitian

Penelitian ini telah diusahakan dan dilaksanakan sesuai dengan prosedur ilmiah, namun demikian masih memiliki keterbatasan yaitu:

1. Faktor – faktor yang mempengaruhi penentuan lokasi industry dalam

penelitian ini hanya terdiri dari 15 variabel yaitu :

1. Letak pasar
2. Letak sumber bahan baku
3. Ketersediaan tenaga kerja
4. Ketersediaan tenaga listrik
5. Ketersediaan air
6. Fasilitas pengangkutan Fasilitas perumahan Pendidikan
7. Perbelanjaan dan telekomunikasi
8. Pelayanan kesehatan Keamanan dan pencegahan kebakaran
9. Peraturan pemerintah setempat
10. Sikap masyarakat
11. Biaya dari tanah dan bangunan
12. Luas tempat parkir
13. Saluran pembuangan
14. Kemungkinan perluasan
15. Lebar jalan.

Dari 15 faktor tersebut masih ada beberapa faktor lain yang dapat mempengaruhi penentuan lokasi industri.

2. Adanya keterbatasan penelitian dengan menggunakan metode observasi dan olah data berdasarkan data sekunder tentu akan masih banyak menghasilkan jawaban yang belum tentu sesuai dengan apa yang dirasakan oleh objek penelitian contohnya data terkait sikap masyarakat, kemudian data yang diambil dari data sekunder mempunyai keterbatasan dalam runtun waktu yang di tentukan,terkadang data yang di hasilkan tidak sesuai dengan data tahun yang penulis inginkan,maka dari itu penulis harus banyak melakukan banyak penyesuaian.

#### Saran

1. Sebaiknya dalam memilih lokasi usaha disesuaikan dengan jenis usahanya dan dilihat dari apa yang menjadi prioritas utamanya, apakah bahan baku, tenaga kerja atau pasar.
2. Apabila ada alternatif lain mengenai calon lokasi usaha, gunakanlah beberapa metode seperti Pemeringkatan factor, Analisis nilai ideal Analisis ekonomi, Analisis volume-biaya, Pendekatan pusat gravity, Metode transportasi, untuk menilai mana yang lebih menguntungkan bagi perusahaan

berdasarkan faktor-faktor yang dianggap penting.

## REFERENCES

Heizer,Render.2015.*MANAJEMEN OPERASI Manajemen Keberlangsungan dan Rantai Pasokan EDISI 11*. Salemba Empat.

Herjanto, Eddy. 2007. *Manajemen Operasi Edisi Ketiga*. Jakarta : Grasindo  
<http://www.mpsns.gov.my/ms/mps/profil/latar-belakang>

<https://www.gosm.gov.my/statistik-tenaga-buruh-malaysia>

<https://www.kemendag.go.id>

<https://m.liputan6.com>

<https://m.detik.com/finance/berita-ekonomi-bisnis/d-2468854/urusi-izin-usaha-di-malaysia-hanya-5-hari-di-ri-berapa-lama-ya>

<https://sabadesa.id/2018/06/20/konservasi-daerah-aliran-sungai-berbasis-penguatan-ekonomi-melalui-csr-pt-yakult>

[https://www.yakult.co.jp-english-pdf-csr2018\\_en](https://www.yakult.co.jp-english-pdf-csr2018_en)

<https://economy.okezone.com/read/2015/10/19/470/1234511/harga-tanah-di-singapura-paling-murah-rp100-juta-meter>

<http://lupnes90.blogspot.com/2012/04/penangan-limbah-yakult.html>

<https://economy.okezone.com/read/2015/10/19/470/1234511/harga-tanah-di-singapura-paling-murah-rp100-juta-meter>

[https://www.yakult.co.jp-english-pdf-csr2018\\_en](https://www.yakult.co.jp-english-pdf-csr2018_en)

<https://sabadesa.id/2018/06/20/konservasi-daerah-aliran-sungai-berbasis->

*penguatan-ekonomi-melalui-csr-pt-yakult*

<http://lupnes90.blogspot.com/2012/04/penangan-limbah-yakult.html>

<https://m.detik.com/finance/berita-ekonomi-bisnis/d-2468854/urus-izin-usaha-di-malaysia-hanya-5-hari-di-ri-berapa-lama-ya>

Sugiyono. 2005. *Metode Penelitian Administrasi*. Bandung : Alfabeta.

Wamaliya dan Wirawan tahun 2014, Perbandingan Faktor-Faktor yang Menentukan Pemilihan Lokasi Pedagang Perak dan Emas di Pasar Seni Celuk dan Ubud

Zuliarni dan Hidayat tahun 2013, Analisis Faktor Pertimbangan Pebisnis Restoran Kelas Kecil di Lingkungan Kampus Universitas Riau