

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Landasan Teori

1. Lokasi

Menurut Heizer & Render (2015) lokasi adalah pendorong biaya dan pendapatan, maka lokasi seringkali memiliki kekuasaan untuk membuat strategi bisnis perusahaan. Lokasi yang strategis bertujuan untuk memaksimalkan keuntungan dari lokasi baru perusahaan.

Menurut Kotler (2008) Salah satu kunci menuju sukses adalah lokasi, lokasi dimulai dengan memilih komunitas. Keputusan ini sangat bergantung pada potensi pertumbuhan ekonomis dan stabilitas, persaingan, iklim politik, dan sebagainya.

Sebelum suatu perusahaan mendirikan pabrik, biasanya direncanakan sebaik mungkin sebab letak berpengaruh pada biaya operasi/produksi, harga jual, serta kemampuan perusahaan untuk bersaing di pasar (Subagyo, 2000).

2. Penentuan Lokasi

Menurut Munawaroh (2013) salah satu strategi yang perlu diperhatikan oleh perusahaan adalah pemilihan lokasi, baik lokasi pabrik untuk perusahaan manufaktur ataupun lokasi usaha untuk perusahaan jasa/retail maupun lokasi perkantornya. Pemilihan lokasi, diperlukan pada saat perusahaan mendirikan usaha baru, melakukan ekspansi usaha yang telah ada maupun memindahkan lokasi perusahaan ke lokasi lainnya.

Pemilihan lokasi sangat penting karena berkaitan dengan besar kecilnya biaya operasi, harga maupun kemampuan bersaing. Tujuan dari strategi lokasi adalah untuk memaksimalkan *benefit* perusahaan:

- a. Bagi industri, untuk meminimumkan biaya. Lokasi yang tepat mendekatkan lokasi gudang penyimpanan bahan dengan lokasi produksi bisa menghemat biaya transportasi.
- b. Bagi retail dan profesional *service* untuk maksimisasi *revenue*. Pemilihan lokasi retail dan profesional *service* yang mudah dijangkau konsumen memungkinkan terjadi penjualan dalam jumlah banyak, sehingga meningkatkan pendapatan perusahaan.
- c. Bagi lokasi gudang untuk memaksimumkan *speed delivery* dan biaya minimum. Jarak gudang dengan lokasi pabrik yang tepat akan mempercepat penyerahan barang sekaligus meminimalkan biaya.

Globalisasi mempengaruhi keputusan lokasi dalam hal:

- a. Teknologi transportasi dan komunikasi lebih baik
- b. Sistem finansial terbuka
- c. Kebutuhan barang impor meningkat
- d. Kuota impor dan hambatan menurun

Perusahaan dengan adanya globalisasi perlu mengelola operasi dalam keputusan lokasinya, yaitu dengan:

- a. Memperhatikan kesempatan pasar dan pesaing
- b. Memenuhi standar kualitas dan waktu
- c. Mampu mengkomunikasikan secara efektif, berkenaan dengan perbedaan bahasa di lokasi yang berbeda.
- d. Perbedaan norma dan kebiasaan pelanggan
- e. Manajemen tenaga kerja yang lebih baik
- f. Hukum dan peraturan yang berlaku perlu diperhatikan
- g. Perbedaan biaya, meliputi biaya tenaga kerja, bahan baku, persediaan dan *realstate*

Menurut Heizer & Render (2015), lokasi yang spesifik seringkali mempengaruhi pendapatan daripada terhadap biaya.

Terdapat 8 faktor yang menentukan volume dan pendapatan bagi perusahaan jasa:

- a. Daya beli konsumen pada area yang dituju

- b. Jasa dan gambaran sesuai dengan demografis konsumen pada area yang dituju
- c. Persaingan di dalam area
- d. Kualitas persaingan
- e. Keunikan dari lokasi perusahaan dan para pesaingnya
- f. Kualitas fisik dari tempat fasilitas dan bisnis di sekitarnya
- g. Kebijakan operasional perusahaan
- h. Kualitas dari manajemen

Pemilihan lokasi usaha merupakan salah satu keputusan bisnis yang harus dibuat secara hati-hati. Penelitian-penelitian terdahulu menemukan bahwa lokasi usaha berhubungan dengan penjualan bisnis tersebut (Indarti, 2004). Namun, penelitian-penelitian tersebut masih didominasi oleh pemilihan lokasi di sektor manufaktur, industri teknologi tinggi, dan perbisnisan besar, dimana pemilihan lokasi usaha tersebut didorong oleh pertimbangan besarnya biaya transportasi bahan produksi.

Penentuan lokasi perlu dilakukan dengan matang yang terdiri dari lokasi untuk kantor pusat, cabang, dan pabrik. Dalam kaitannya dengan studi kelayakan bisnis, hal yang paling kompleks dan rumit yaitu penentuan lokasi pabrik. Pertimbangannya yaitu apakah dekat dengan bahan baku atau pasar atau konsumen, biaya dan luas produksi (Kasmir, 2014).

3. Faktor Penentu Pemilihan Lokasi usaha

Menurut Swastha dan Irawan (2008) faktor yang harus dipertimbangkan dalam menentukan daerah bisnis adalah :

- a. Luas daerah perdagangan
- b. Dapat dicapai dengan mudah
- c. Potensi pertumbuhannya
- d. Lokasi saingan

Menurut Schmenner dalam jurnal Zuliarni dan Hidayat (2013), mengembangkan suatu pendekatan untuk mempelajari pemilihan lokasi usaha. Pendekatan tersebut terdiri atas dua tahap, pertama memilih area yang akan dijadikan tempat bisnis secara umum, dan kedua memilih lokasi usaha dengan pertimbangan tertentu. Pertimbangan tersebut dibedakan menjadi dua yakni "*musts*" dan "*wants*", dimana pemilik bisnis menentukan lokasi usaha yang telah memenuhi kriteria "*musts*", kemudian mempertimbangkan kriteria "*wants*" dari lokasi usaha.

Menurut Yazid (2001) kriteria yang perlu diperhatikan dalam memilih lokasi adalah:

- a. Karakteristik dan ukuran populasi
- b. Ketersediaan tenaga kerja
- c. Kedekatan dengan sumber produksi
- d. Promosi

- e. Basis ekonomi
- f. Kesesuaian dengan sarana
- g. Situasi persaingan
- h. Kemudahan lokasi toko

Sedangkan menurut Kasmir (2014), secara umum pertimbangan dalam menentukan letak suatu lokasi sebagai berikut:

- a. Jenis usaha yang dijalankan
- b. Apakah dekat dengan pasar atau konsumen
- c. Apakah dekat dengan bahan baku
- d. Apakah tersedia tenaga kerja
- e. Tersedia sarana prasarana
- f. Apakah dekat dengan pusat pemerintahan
- g. Apakah dekat dengan lembaga keuangan
- h. Apakah berada di kawasan industri
- i. Kemudahan untuk melakukan ekspansi/perluasan lahan
- j. Kondisi adat istiadat/budaya/sikap masyarakat setempat
- k. Hukum yang berlaku

Menurut Subagyo (2000) pemilihan letak pabrik dipengaruhi oleh beberapa faktor:

- a. Letak konsumen/pasar
- b. Letak sumber bahan baku
- c. Sumber tenaga kerja
- d. Tersedianya air

- e. Suhu udara
- f. Tenaga listrik
- g. Fasilitas transportasi
- h. Lingkungan masyarakat
- i. Peraturan pemerintah
- j. Pembangunan limbah industri
- k. Fasilitas untuk pabrik
- l. Fasilitas untuk karyawan

4. Faktor-Faktor yang Perlu dipertimbangkan dalam Penentuan Lokasi

Menurut Munawaroh (2013) pemilihan lokasi akan mempertimbangkan beberapa faktor, disesuaikan dengan jenis dan kondisi perusahaan.

a. Faktor Dominan/Utama pada lokasi usaha manufaktur

- 1) Tenaga kerja
- 2) Pasar
- 3) Kualitas kehidupan
- 4) Kedekatan dengan suplier dan sumber
- 5) Pajak, listrik dan air

Faktor lain:

- 1) Tersedianya tempat untuk ekspansi kemudian
- 2) Aturan polusi

- 3) Iklim
 - 4) Undang-undang
 - 5) Lain-lain
- b. Faktor dominan/utama pada lokasi perusahaan jasa
- 1) Kedekatan dengan konsumen
 - 2) Biaya transformasi
 - 3) Kualitas kehidupan
 - 4) Lokasi pesaing

Faktor spesifik:

- 1) Lalu lintas
- 2) Kelayakan
- 3) Areal parkir

Menurut Kasmir (2014), ada dua faktor yang harus dipertimbangkan untuk lokasi pabrik:

- a. Faktor utama (primer)
- 1) Dekat dengan pasar
 - 2) Dekat bahan baku
 - 3) Tersedia tenaga kerja
 - 4) Terdapat fasilitas pengangkutan seperti jalan raya, kereta api
 - 5) Tersedia sarana prasarana
 - 6) Sikap masyarakat

b. Faktor sekunder

- 1) Biaya investasi lokasi
- 2) Prospek perkembangan harga atau kemajuan di lokasi tersebut
- 3) Kemungkinan perluasan lokasi
- 4) Terdapat fasilitas penunjang seperti pusat perbelanjaan dan perumahan
- 5) Iklim dan tanah
- 6) Pajak dan peraturan perubahan di daerah setempat

Menurut Kasmir (2014), ada dua faktor yang harus dipertimbangkan untuk lokasi kantor pusat:

- a. Dekat pemerintah
- b. Dekat lembaga keuangan
- c. Dekat dengan pasar
- d. Tersedia sarana prasarana

Menurut Kasmir (2014), ada dua faktor yang harus dipertimbangkan untuk lokasi gudang yang umum dilakukan:

- a. Kawasan industri
- b. Dekat lembaga keuangan
- c. Dekat bahan baku
- d. Tersedia sarana prasarana

B. Hasil Penelitian Terdahulu

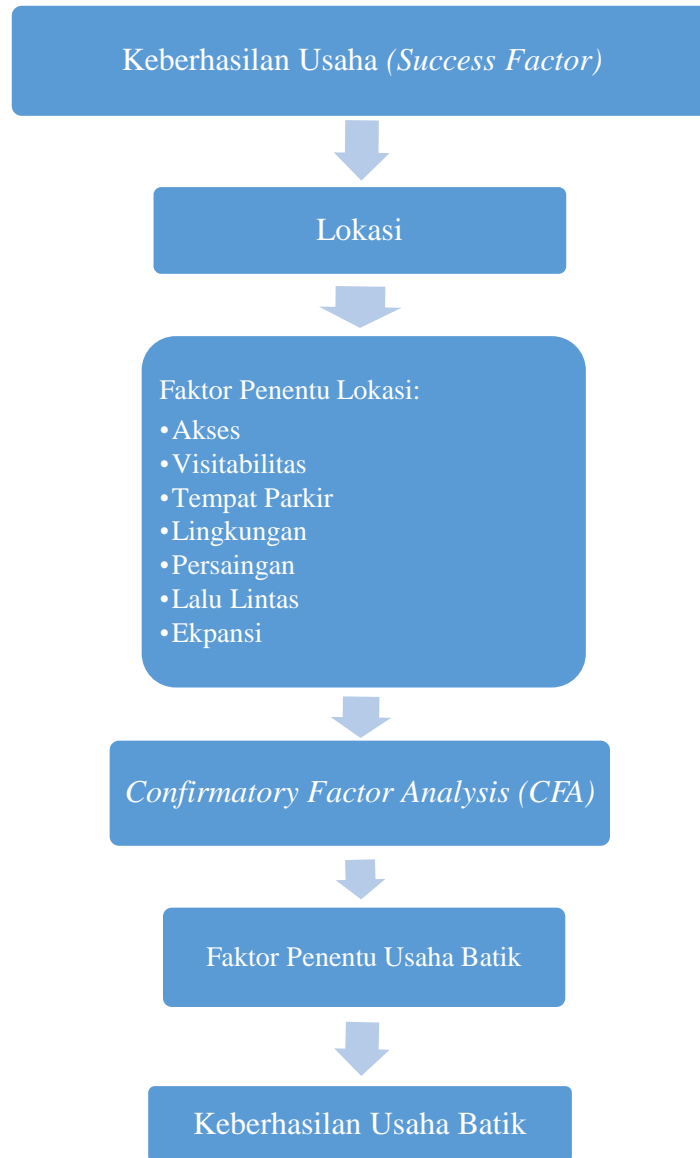
1. Menurut Zuliarni dan Hidayat tahun 2013 dalam penelitiannya yang berjudul Analisis Faktor Pertimbangan Pebisnis Restoran Kelas Kecil di Lingkungan Kampus Universitas Riau dalam Pemilihan Lokasi Usaha, pemilihan lokasi usaha merupakan salah satu keputusan bisnis yang harus dibuat secara hati-hati, karena ketepatan pemilihan lokasi usaha memiliki kekuatan untuk membuat (atau menghancurkan) suatu strategi bisnis. Dalam penelitian ini terdapat 5 faktor pemilihan lokasi dan dijadikan subvariabel yaitu, akses, visibilitas, tempat parkir, lingkungan dan persaingan. Penarikan sampel sebanyak 46 responden dengan menggunakan metode sensus. 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.
2. Menurut Wamaliya dan Wirawan tahun 2014 dalam penelitiannya yang berjudul Perbandingan Faktor-Faktor yang Menentukan Pemilihan Lokasi Pedagang Perak dan Emas di Pasar Seni Celuk dan Ubud, penelitian ini bertujuan membandingkan faktor-faktor yang menentukan pemilihan lokasi pedagang perak dan emas di pasar seni Celuk dan Ubud. Ukuran sampel yang digunakan dalam penelitian ini, di masing-masing lokasi adalah 36. Pengambilan sampel di Pasar seni Celuk menggunakan metode *Proportional Random Sampling* dan di Pasar Ubud menggunakan metode *Nonproportional Random*

Sampling. Data yang digunakan pada penelitian ini adalah data primer, sedangkan teknik analisis yang digunakan untuk menentukan faktor-faktor pemilihan lokasi di masing-masing tempat adalah analisis faktor eksploratori. 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 Fasilitas Tempat Usaha dan faktor kedua yaitu faktor Kebersihan Tempat Usaha.

3. Menurut Sastrawan tahun 2015 dalam jurnalnya yang berjudul Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Usaha Pedagang Kaki Lima di Pantai Penimbangan Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui (1) faktor-faktor apakah yang mempengaruhi pemilihan lokasi usaha pedagang kaki lima (PKL), (2) faktor apa yang paling dominan mempengaruhi pemilihan lokasi usaha PKL, (3) masalah yang dihadapi PKL di Pantai Penimbangan dan bagaimana solusinya. Data dikumpulkan dengan metode dokumentasi, kuesioner dan wawancara kemudian dianalisis dengan analisis faktor. 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 dihadapi 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 pelayan dan disediakannya petugas kebersihan oleh dinas terkait.

C. Kerangka Penelitian



Gambar 2.1

Kerangka Pemikiran