

TASK 3 : SITE SELECTION AND SITE ANALYSIS

Analisis Hyperlocal untuk Penentuan Lokasi Optimal Study Cafe dengan Layanan ATK dan Cetak

Aina Nurfiani



TASK 3: Site Selection and Site Analysis

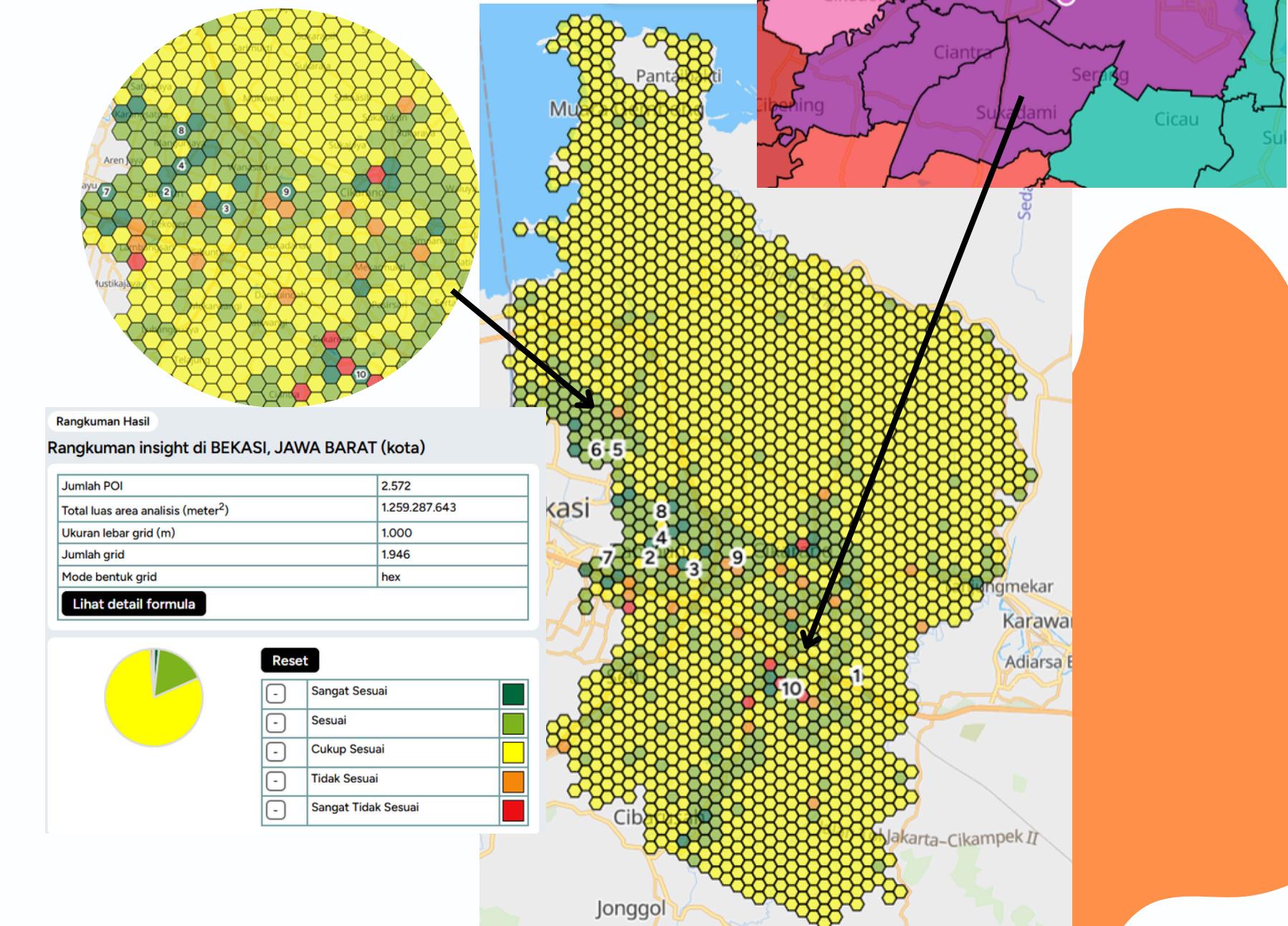
Definisi & Misi

Proyek ini bertujuan menentukan lokasi optimal untuk study café dengan layanan fotokopi dan penjualan ATK. Target utamanya adalah mahasiswa, pelajar, pekerja, dan masyarakat yang membutuhkan ruang belajar nyaman serta layanan cetak/ATK.

Kriteria & Bobot MCDA

- Analisis menggunakan dua kelompok parameter: Attractors (faktor positif) dan Detractors (faktor negatif), total bobot 100%.
 - Attractors (70%) : Perguruan Tinggi (20%), SMA/Sederajat (12%), Kantor (10%), Kos (10%), Transportasi (8%), Perpustakaan (5%), Demografi Penduduk (5%).
 - Berfokus pada sumber pasar utama dan kemudahan akses.
 - Detractors (30%) : TPS (8%), Toko ATK (7%), Coffeeshop lain (8%), Minimarket (7%).
 - Penentuan parameter untuk menunjukkan potensi persaingan dan gangguan kenyamanan.
- Bobot ditetapkan sesuai relevansi dengan target pasar dan pengaruhnya terhadap potensi pendapatan.

Hasil Analisis Makro



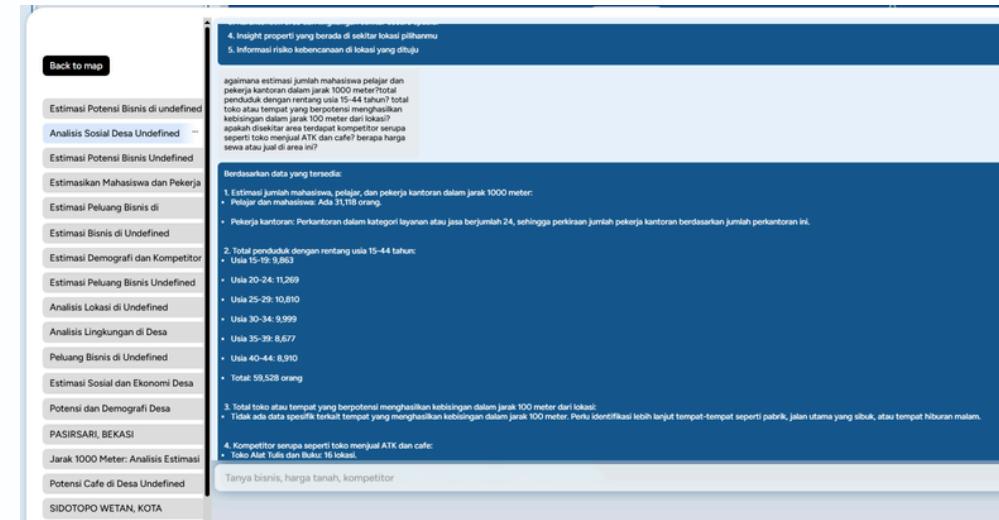
Hasil analisis makro menunjukkan bahwa Zona Emas terkonsentrasi di sekitar Kecamatan Cikarang Selatan, khususnya Desa Pasirsari. Wilayah ini memiliki kepadatan tinggi mahasiswa dan pekerja kantoran, serta keberadaan kos dan apartemen yang signifikan.

TASK 3: Site Selection and Site Analysis

• • • • •

Hasil Analisis Mikro

Masing-masing dari setiap site selection yang telah ditemukan dilakukan hyperlocal analisis dengan memanfaatkan fitur SINI AI dengan pertanyaannya yang sama.



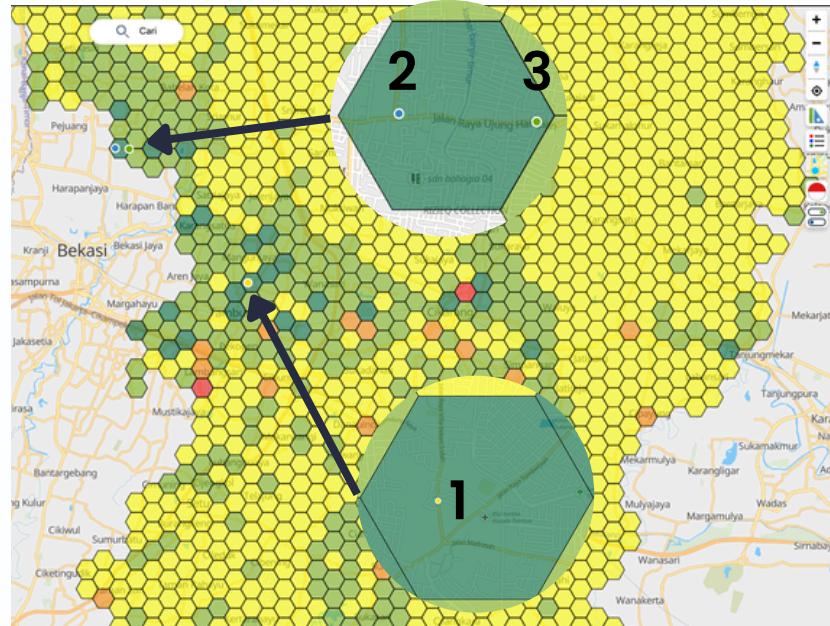
sehingga didapatkan data pendukung tambahan seperti



Estimasi jumlah siswa SMA/sederajat, Mahasiswa dan Pekerja Kantoran



Perkiraan jumlah kompetitor yang serupa



Didapatkan 3 titik lokasi strategis dari 21 titik. Dengan mempertimbangkan data pendukungnya.

- 1 jumlah total mahasiswa, siswa dan pekerja kantoran lebih tinggi dibandingkan yang lainnya
- 2 memiliki harga tanah yang paling murah



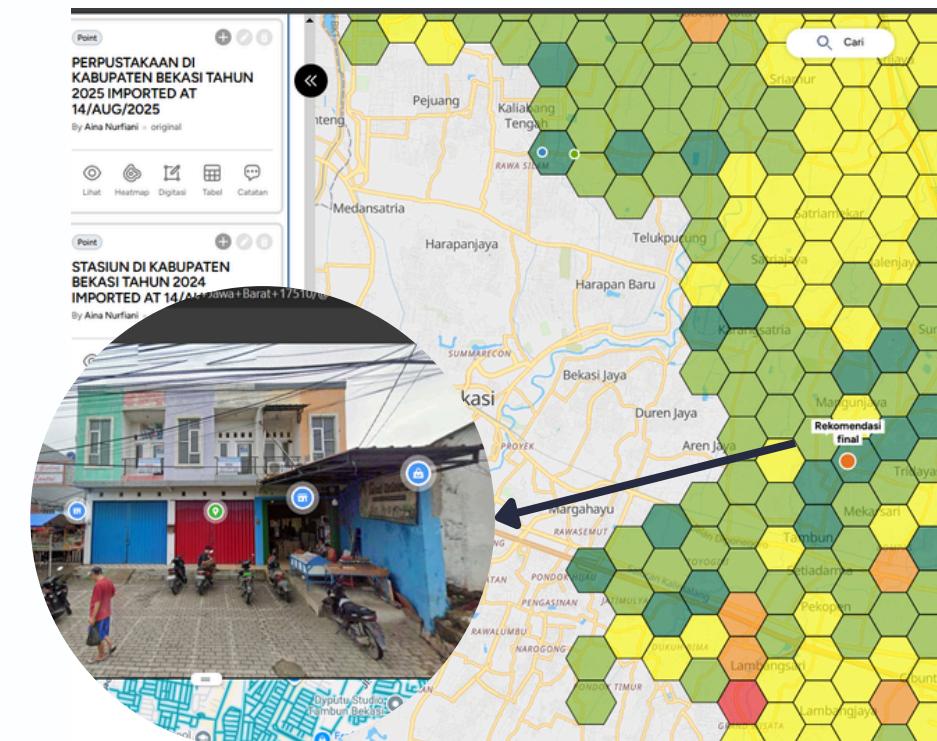
Data kebisingan masih belum bisa di dapatkan dari SINI AI



Perkiraan harga sewa ruko

Parameter	Titik 2	Titik 3	Titik 1	Keterangan Analisis
Total penduduk usia 15-44	67.552	60.88	70.191	C tertinggi → basis pasar produktif terbesar
Pelajar & Mahasiswa (1 km)	34.807	31.62	37.017	C unggul untuk segmen edukasi & kreatif
Arena/Lapangan	21	19	27	C punya fasilitas publik terbanyak, penarik keramaian
Fast food/Cafe	14	11	16	C lebih banyak tempat nongkrong → traffic tinggi
Toko ATK (kompetitor)	10	9	11	C sedikit lebih tinggi, tapi proporsional dibanding pasar
Harga tanah (Rp/m²)	2-4 juta	1,8-3,5 juta	2-5 juta	C berada di kisaran menengah-atas, nilai investasi masih masuk akal
Ketersediaan properti komersial	Rumah, ruko	Rumah, ruko	Rumah, ruko, gudang	C punya opsi properti lebih beragam

Rekomendasi Preskriptif



Berdasarkan analisis makro dan hyperlocal, Titik C dipilih karena memenuhi kombinasi terbaik antara potensi pasar, aksesibilitas, dan daya tarik lingkungan. Titik ini memiliki jumlah penduduk usia produktif (15-44) tertinggi, basis pelajar/mahasiswa terbesar dalam radius 1 km, serta konsentrasi fasilitas publik dan komersial (lapangan, kafe, fast food) yang mampu mendorong traffic harian tinggi.

Meskipun memiliki kompetitor seperti toko ATK, proporsinya masih sebanding dengan potensi pasar yang besar. Ketersediaan beragam properti komersial dan kisaran harga tanah yang kompetitif juga memberi fleksibilitas investasi dan ekspansi. Dengan daya tarik yang kuat bagi segmen edukasi, kreatif, dan umum, Titik C menawarkan peluang terbaik untuk keberlanjutan dan pertumbuhan bisnis.