## Analisis Lokasi Pembangunan CineMAX baru untuk Jaringan Bioskop CineMAX di Surabaya

Muhammad Firman Maulana

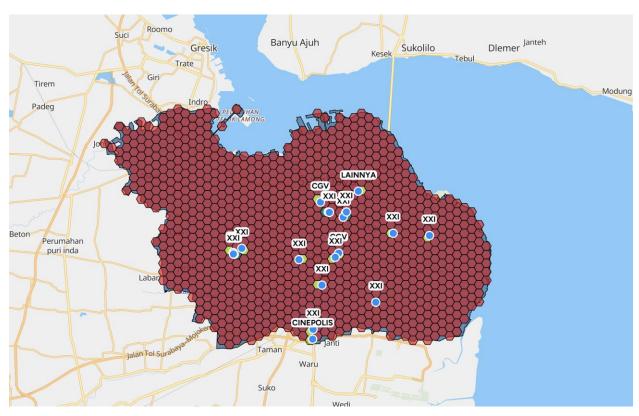
Latar Belakang: Industri bioskop sedang bangkit kembali! Jumlah penonton film Indonesia meroket, menciptakan peluang emas untuk ekspansi. Anda adalah seorang Analis Lokasi untuk CineMAX, salah satu jaringan bioskop terbesar. CEO Anda bertanya: "Jika kita ingin membangun satu bioskop baru yang paling menguntungkan di Surabaya, di mana seharusnya lokasinya dan mengapa?"

**Tujuan:** Melakukan analisis nilai lokasi (*Location Value Analysis*) secara lengkap dari deskriptif hingga preskriptif untuk memberikan satu rekomendasi lokasi baru yang didukung oleh data.

#### Kerangka Investigasi: 4 Level Analisis Nilai Lokasi

### Level 1: Descriptive Analytics (Apa yang Terjadi?)

• **Pertanyaan Kunci:** Di mana saja sebaran bioskop di Surabaya saat ini? Apakah ada pola pengelompokan (klaster) yang jelas?

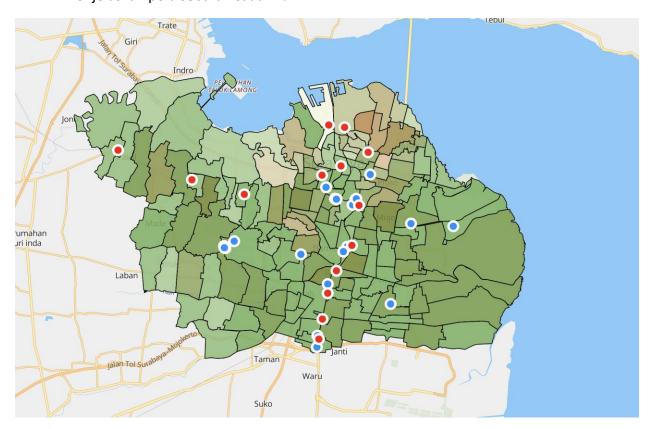


• Analisis: Sebaran bioskop di Surabaya menunjukkan pola klaster yang jelas dengan konsentrasi utama di pusat kota dan area strategis perdagangan, mencerminkan dominasi

lokasi yang terpusat pada pusat aktivitas ekonomi dan sosial guna mendukung kemudahan akses dan pertumbuhan bisnis retail di kota tersebut.

#### Level 2: Explanatory Analytics (Mengapa Itu Terjadi?)

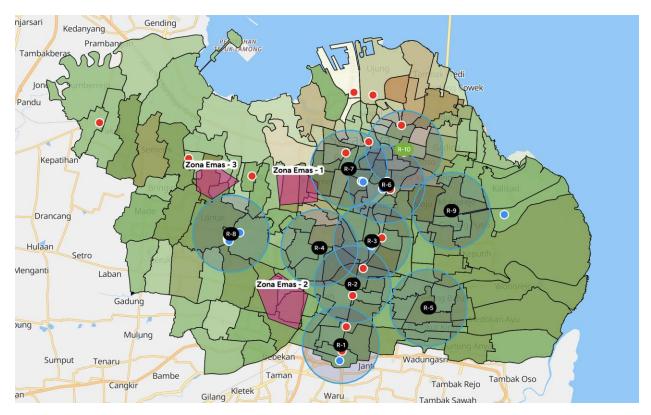
• **Pertanyaan Kunci:** Mengapa bioskop-bioskop tersebut berada di sana? Faktor apa yang menjelaskan pola sebaran saat ini?



- Analisis: Sebaran bioskop di Surabaya menunjukkan kecenderungan kuat untuk terkonsentrasi di area dengan tingkat socioeconomic tinggi dan kepadatan penduduk yang padat, serta berdekatan dengan stasiun kereta, hal ini kemungkinan didorong oleh usaha memaksimalkan aksesibilitas dan potensi pasar konsumen yang lebih besar di kawasan strategis dengan mobilitas tinggi serta daya beli yang lebih kuat.
- Keterangan: Titik merah adalah sebaran stasiun kereta, Titik biru adalah sebarang bioskop.
  Makin gelap warna Polygon mengindikasikan wilayah tersebut memiliki tingkat SES dan kepadatan penduduk yang makin tingi.

#### Level 3: Predictive Analytics (Di Mana Peluang Berikutnya?)

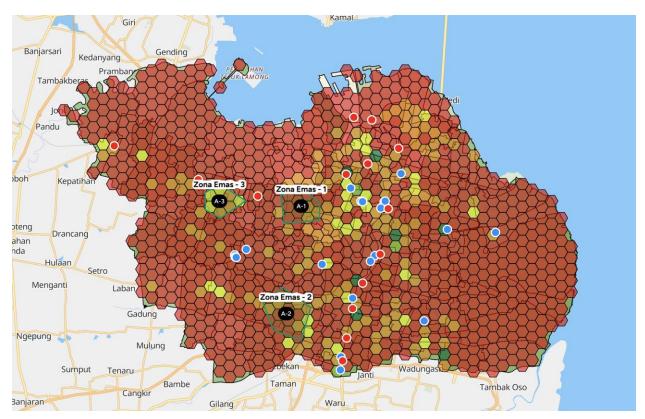
• **Pertanyaan Kunci:** Berdasarkan pola yang ada, di mana area yang memiliki karakteristik pasar yang sama (SES per Desa tinggi, padat penduduk) tetapi **belum memiliki bioskop**?

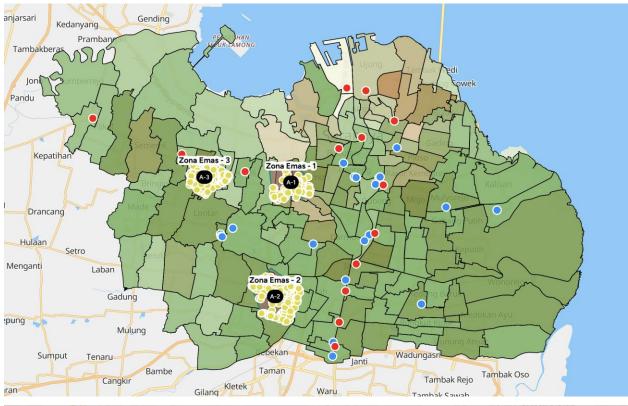


 Analisis: Zona Emas-1, Zona Emas-2, dan Zona Emas-3 semuanya merupakan area dengan potensi pasar yang kuat dan belum terlayani oleh bioskop yang ada saat ini, masingmasing menawarkan keseimbangan antara tingkat sosial ekonomi tinggi, kepadatan penduduk, akses ke stasiun kereta, dan ketiadaan bioskop dalam radius 2 km, sehingga ketiga zona ini sangat menjanjikan untuk pengembangan bioskop baru.

# Level 4: Prescriptive Analytics (Apa yang Harus Kita Lakukan?)

• **Pertanyaan Kunci:** Dari semua area potensial, di mana **satu lokasi spesifik** yang harus kita pilih, dan apa justifikasinya?







 Analisis Lokasi Detail: Usulan lokasi CineMAX baru berada di sekitar Jalan Simo Kalangan 1 hingga Jalan Simo Magersari dalam Zona Emas 1 karena posisi ini merupakan titik strategis dengan konsentrasi perdagangan dan retail tertinggi yang didukung akses jalan utama dan fasilitas publik lengkap, menjamin potensi pasar terbesar serta peluang pengembangan bisnis CineMAX yang optimal.  Analisis Zona Emas terpilih: Zona Emas 1 (A-1) sebagai lokasi pembangunan CineMAX karena keseimbangan optimal antara kepadatan perdagangan tinggi, aksesibilitas transportasi, dan pasar dengan SES unggul, yang memberikan potensi pasar kuat dengan risiko terkendali

#### • Analisis Zona Emas lainnya:

- Zona Emas 2 (A-2) memiliki kepadatan perdagangan yang baik tetapi tidak setinggi Zona Emas 1 serta akses transportasinya sedikit lebih terbatas dibanding Zona Emas 1.
- **Zona Emas 3 (A-3)** memang memiliki perdagangan retail paling padat dan heatmap yang sangat kuat, namun berisiko mengalami over-saturation pasar dan pengaruh negatif dari kepadatan berlebih, sehingga risiko bisnis lebih tinggi.