

Muhammad Firman Maulana

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

Level 1: Descriptive Analytics (Apa yang Terjadi?)

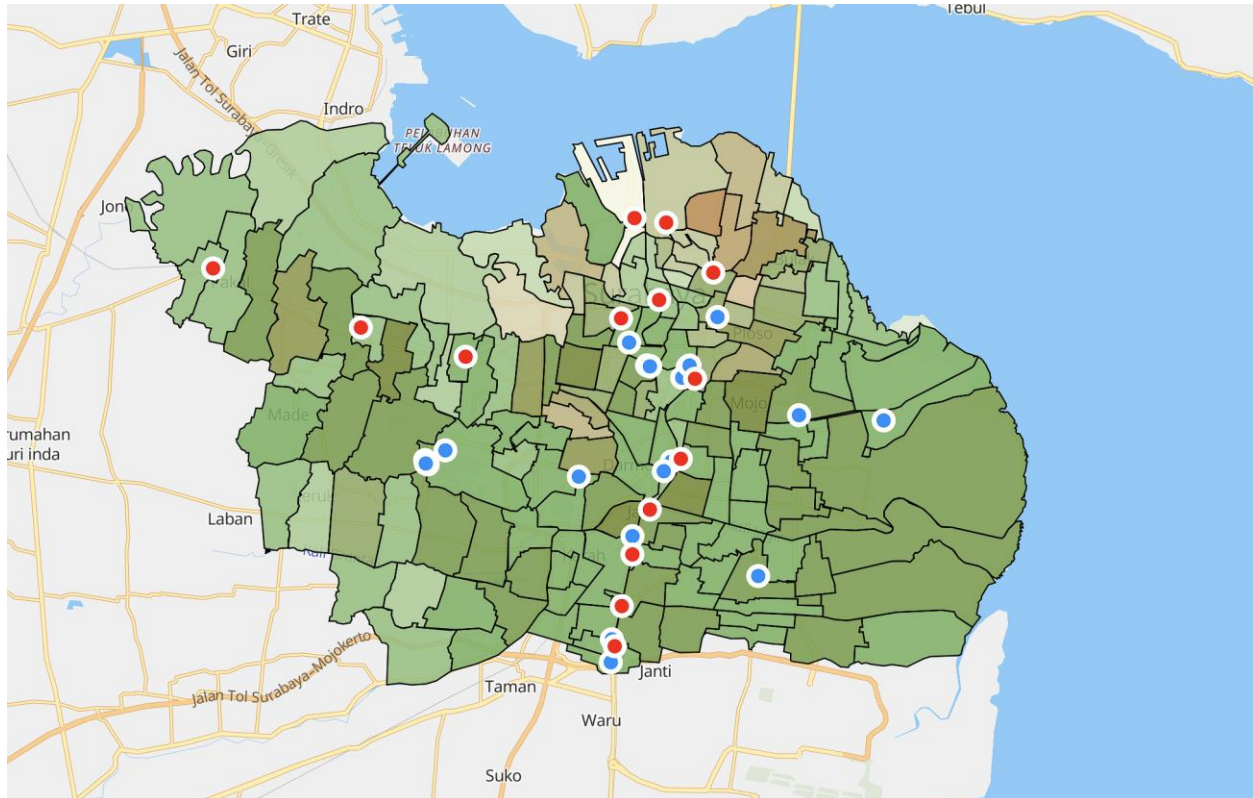
-

- **Analisis:** Sebaran bioskop di Surabaya menunjukkan pola kluster 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?)

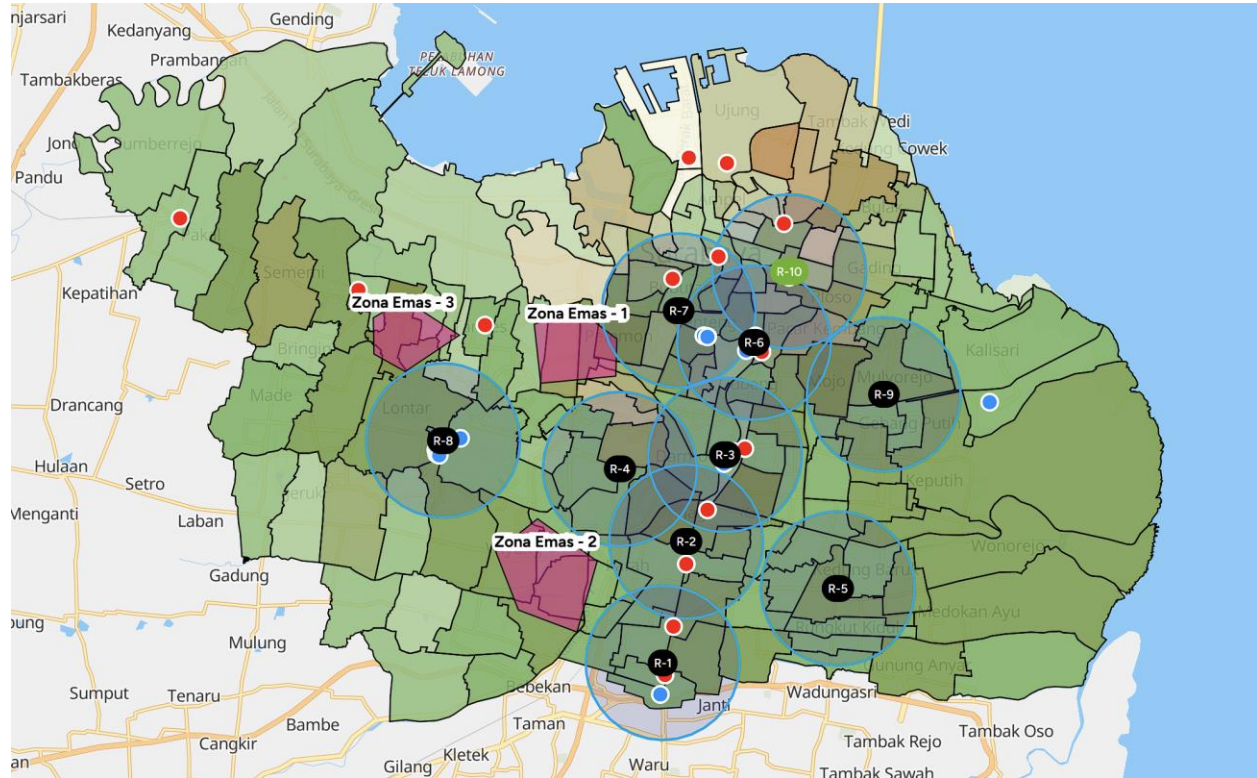
- **Pertanyaan Kunci:** Mengapa bioskop-bioskop tersebut berada di sana? Faktor apa yang menjelaskan pola sebaran saat ini?



- **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 tinggi.

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

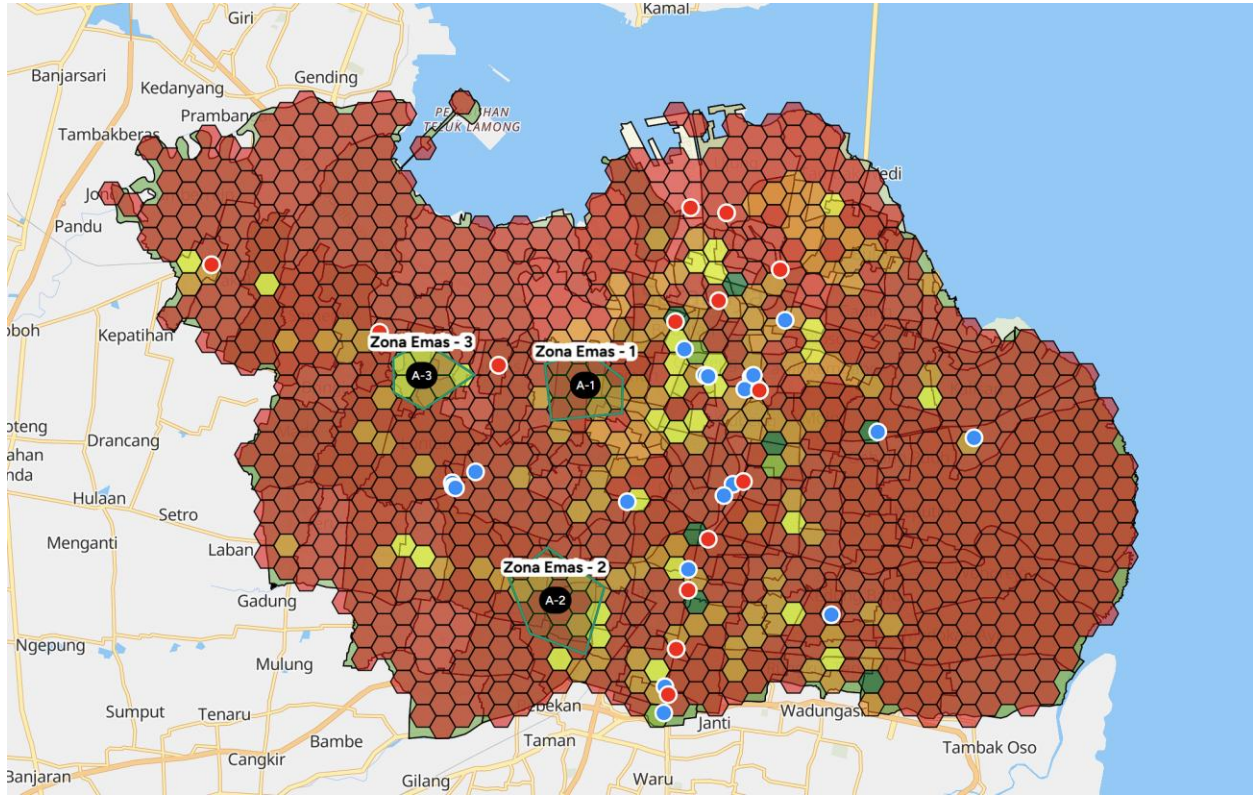
- **Pertanyaan Kunci:** Berdasarkan pola yang ada, di mana area yang memiliki karakteristik pasar yang sama (SES per Desa tinggi, padat penduduk) tetapi **belum memiliki bioskop**?



- **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, masing-masing 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 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.