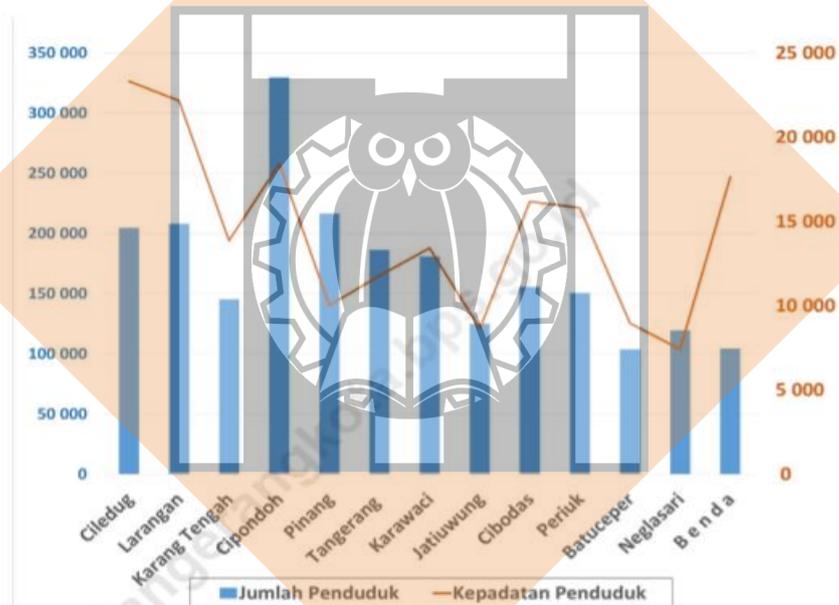


BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Merurut data BPS Kota Tangerang tahun 2020 ciledug merupakan kecamatan dengan populasi terpadat dengan total 23.305 orang/km² ini adalah salah satu faktor mulai banyaknya pembangunan hunian vertical di ciledug dikarenakan luas tanah yang terbatas dan populasi yang terus bertambah setiap tahunnya. Bukan hanya ciledug daerah di sekitarnya pun merupakan daerah dengan peningkatan penduduk yang sangat signifikan berikut data kepadatan penduduk menurut kecamatan di kota Tangerang 2019.



Sumber/Source: Badan Pusat Statistik Kota Tangerang

Tabel 1.1 disekitar lokasi perusahaan

Perusahaan dibidang property khususnya perumahan dan apartemen harus mampu memenuhi kebutuhan dan harapan konsumen. Banyak pelaku bisnis yang berusaha mengembangkan produk yang mereka tawarkan agar dapat diterima oleh masyarakat. Atas dasar pemikiran inilah yang memotivasi para pelaku bisnis untuk dapat membentuk pemikiran-pemikiran baru dalam mengembangkan produk hunian agar dapat diterima oleh konsumennya.

Dalam kegiatan pemasaran PT Bhakti Agung Propertindo Tbk menjadi faktor yang sangat penting dan wajib dilaksanakan oleh perusahaan untuk menjaga kelangsungan hidup perusahaan dan untuk pengembangan usahanya. Persaingan yang ketat menjadi tantangan bagi perusahaan untuk menciptakan strategi bersaing yang efektif. PT Bhakti Agung Propertindo Tbk memulai memasarkan produk pertamanya yaitu apartemen green cleosa yang terdapat dua tower yang terdiri dari hunian, komersial, STIKES, KLINIK, serta condotel. Green cleosa terletak di Jl Raden Fatah No. 62 Ciledug Kota Tangerang. Pada tahun 2016. Dalam radius 10 kilometer sudah banyak bangunan – bangunan apartemen yang di dikembangkan oleh beberapa developer, berikut daftar beberapa pesaing yang ada di sekitar PT Bhakti Agung Propertindo Tbk

No	Developer	Produk
1	PT Moizland	West Senayan
2	PT Jaya Real Property	Emerald Bintaro
3	PT Gaharu delapan depan property	Taman sari Bintaro Mansion
4	PT Karya Cipta Sukses Anugerah	The Nest
5	PT Esta sarana Lestari	Bintaro park View
6	PT Prima Bintaro Royale	Bintaro Icon
7	PT Ade Pede Realty	Citara

Tabel 1.2 disekitar lokasi perusahaan

Sebagaimana telah di terangkan diatas, perkembangan sebuah perusahaan dalam melakukan inovasi-inovasi produk selalu dihadapkan dalam sebuah persaingan pasar. Persaingan pasar yang dimaksud adalah perusahaan tidak mampu keluar dari persaingan yang semakin hari semakin ketat. Untuk itu maka penelitian ini menggunakan pendekatan metode BOS (Blue Ocean Strategy) metode ini dapat mengidentifikasi permasalahan mulai dari kekurangan, kekuatan, grafik, maupun dari segi internal dan eksternal. Strategi Samudra biru (Blue Ocean Strategi) adalah sebuah strategi yang dapat digunakan oleh perusahaan agar keluar dari persaingan yang makin ketat dan menciptakan pasar baru yang belum terjamah oleh perusahaan lainnya.

Penelitian ini bermaksud untuk memberikan saran kepada perusahaan agar dapat mengguakan Strategi Samudra Biru sebagai alternative cara bersaing dan juga membedah kesulitan kesulitan yang timbul selama proses mengeksekusi strategi tersebut. Data dalam penelitian ini di analisis secara kualitatif yaitu data primer yang di peroleh dari wawancara dan pengamatan di perusahaan kemudian digunakan analisis internal dan eksternal yang diterjemahkan memakai analisis SWOT dan data skunder yang berupa teori definisi dan substansinya dari berbagai literature. Prinsip Blue Ocean Strategy memiliki empat prinsip yang mendorong kesuksesan penerapan dan pelaksanaannya. Setiap strategi pasti melibatkan peluang dan resiko didalamnya, begitu juga dengan Blue Ocean Strategy pada keempat prinsip Blue Ocean Strategy juga terdapat resiko resiko yang akan ditangani oleh setiap prinsipnya. Hal ini juga di maksudkan untuk mendapatkan strategi yang tepat untuk di terapkan dalam perusahaan dan diharapkan mendorong penjualan PT Bhakti Agung Propertindo Tbk

1.2 Rumusan Masalah

Dari uraian diatas dapat dirumuskan :

1. Bagaimana strategi yang tepat untuk diterapkan sebagai strategi persaingan pemasaran PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk, berdasarkan *Blue Ocean Strategy* ?
2. Bagaimana pengaruh metode *Blue Ocean Strategy* dalam menentukan posisi kuadran dalam upaya memenangkan persaingan bisnis dengan pengembang lain ?

1.3 Tujuan Penelitian

Dengan permasalahan yang telah dirumuskan, tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah,

1. Untuk mengetahui dan menganalisis posisi perusahaan dalam menentukan strategi yang tepat untuk bertahan dalam persaingan
2. Dengan upaya memenangkan persaingan dalam bisnis property PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk. menghasilkan suatu strategi marketing baru dengan menggunakan pendekatan *Blue Ocean Strategy*

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini adalah :

1. Bagi Peneliti
Mampu menerapkan ilmu yang didapat selama kuliah dengan kondisi dilapangan, dalam kaitannya strategi pemasaran dengan *Blue Ocean Strategy*
2. Bagi Perusahaan
Digunakan sebagai usulan masukan dan sebagai sumber informasi bagi perusahaan untuk memberikan masukan strategi pemasaran dengan *Blue Ocean Strategy* sehingga dapat mengevaluasi kinerja secara lebih baik.
3. Bagi Peneliti lain
Sebagai referensi lain pada penelitian berikutnya, khususnya untuk menyelesaikan kasus yang berkaitan strategi pemasaran dengan *Blue Ocean Strategy*.

1.5 Batasan Penelitian

Batasan masalah yang harus dilakukan agar memfokuskan penelitian yang akan dilaksanakan, yaitu sebagai berikut :

1. Penelitian dilakukan pada PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk, serta beberapa developer lain yang bergerak dibidang yang sama di kota tangerang.

2. Strategi Samudra Biru (Blue Ocean Strategy) digunakan sebagai alternative solusi dalam penyelesaian masalah.
3. Data yang di ambil adalah data internal dan eksternal dari PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk

1.6 Sistemasi Penulisan

Untuk lebih terstrukturnya penulisan Tugas Akhir ini, maka sistematika penulisan disusun sebagai berikut

BAB I PENDAHULUAN

Memuat kajian tentang latar belakang dilakukannya penelitian, rumusan masalah, batasan permasalahan dalam penelitian, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian serta sistemasi penulisan laporan Tugas Akhir.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Merupakan penjelasan secara terperinci mengenai teori-teori yang digunakan sebagai landasan untuk pemecahan masalah. Memberikan garis besar metode yang digunakan oleh peneliti sebagai kerangka pemecahan masalah

BAB III METODE PENELITIAN

Membuat materi penelitian, objek dan lokasi penelitian, prosedur yang digunakan, data yang akan dikaji, serta cara menganalisis yang dipakai sesuai bagan alur penelitian yang dibuat.

BAB IV PENGUMPULAN DAN PENGOLAHAN DATA

Membuat data-data yang diperoleh selama melakukan penelitian beserta pengolahannya dengan metode yang telah ditentukan. Pengolahan data yang dimaksud termasuk analisis yang dilakukan terhadap hasil yang diperoleh.

BAB V ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Memuat pembahasan kritis mengenai hasil penelitian yang berupa table, grafik, model, maupun analisis dari pengolahan data. Pembahasan berupa penjelasan teoritis dari hasil pengolahan data. Pembahasan berupa penjelasan hasil penelitian untuk menjawab rumusan masalah yang diajukan dan menghasilkan rekomendasi.

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN

Memuat kesimpulan dan saran. Kesimpulan merupakan pernyataan singkat dan tepat yang dijabarkan dari hasil penelitian dan pembahasan untuk menjawab rumusan masalah yang dikemukakan. Sedangkan saran adalah pemikiran yang diajukan berdasarkan pertimbangan penulis, diajukan kepada para peneliti dalam bidang sejenis yang ingin mengembangkan penelitian yang telah dilakukan.

DAFTAR PUSTAKA

Daftar pustaka memuat semua sumber kepustakaan yang digunakan dalam penelitian, baik berupa buku, jurnal, maupun sumber-sumber kepustakaan lainnya.