

**PERUMUSAN *BLUE OCEAN STRATEGY* UNTUK STRATEGI  
BERSAING PADA PUSAT PERBELANJAAN DP MALL SEMARANG**

**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat  
Mencapai Derajat S-1  
Pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Universitas Katolik Soegijapranata  
Semarang



Disusun Oleh :  
Mauritius Thursena  
13.32.0007

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS KATOLIK SOEGIJAPRANATA SEMARANG

2016

## PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama : Mauritius Thursena

NIM : 13.32.0007

Fakultas / Jurusan : Ekonomi dan Bisnis / Manajemen Unggulan

Judul : PERUMUSAN *BLUE OCEAN STRATEGY* UNTUK  
STRATEGI BERSAING PADA PUSAT  
PERBELANJAAN DP MALL SEMARANG

Dosen Pembimbing : Dra. B. Irmawati, MS.

Semarang, 7 September 2016

Dosen Pembimbing,

(Dra. B. Irmawati, MS.)



## HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : Perumusan *Blue Ocean Strategy* untuk Strategi Bersaing pada Pusat Perbelanjaan DP Mall Semarang

Disusun oleh :

Nama : Mauritius Thursena

NIM : 13.32.0007

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis

Program Studi : Manajemen Unggulan

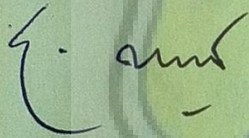
Telah dipertahankan dihadapan tim penguji pada tanggal 29 September 2016

Tim Penguji,

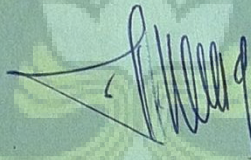
Koordinator

Anggota

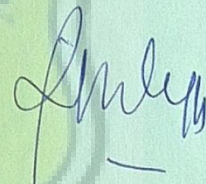
Anggota



(Drs. Y. Sugiharto, MM.)



(Meniek Sringing Prapti, SE. Msi.)



(Dra.B. Irmawati, MS.)

Mengetahui:

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis

Universitas Katolik Soegijapranata Semarang



(Drs. Sentot Suciarto A., Ph. D)

NPP : 058.1.1988.030



## PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertandatangan dibawah ini,

Nama : Mauritius Thursena

NIM : 13.32.0007

Fakultas / Jurusan : Ekonomi dan Bisnis / Manajemen Unggulan

Judul Skripsi : PERUMUSAN *BLUE OCEAN STRATEGY* UNTUK  
STRATEGI BERSAING PADA PUSAT  
PERBELANJAAN DP MALL SEMARANG

Menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya saya sendiri, dan seluruh sumber yang digunakan dalam skripsi ini telah saya nyatakan dengan benar. Apabila kelak ditemukan adanya tindakan penjiplakan / plagiat, maka saya bersedia menerima sanksi akademik.

Semarang, 7 September 2016

Yang membuat pernyataan

Mauritius Thursena

## **MOTTO**

*Therefore I tell you, whatever you ask for in prayer, believe that you have received it, and it will be yours. (Mark 11:24)*

*Do the best and pray. God will take care of the rest.*

*Everyhting happens for a reason.*



## ABSTRAK

Dunia bisnis tidak akan lepas dari yang namanya persaingan. Persaingan akan selalu ada di segala macam bisnis dan industri apapun termasuk DP Mall Semarang yang bersaing dalam industri pusat perbelanjaan di Semarang. *Blue Ocean Strategy* adalah salah satu strategi dimana perusahaan keluar dari persaingan dalam industri sekarang ini (samudra merah) dan masuk ke samudra biru dengan menciptakan ruang pasar dan permintaan baru.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui strategi bersaing yang digunakan oleh DP Mall Semarang saat ini dan untuk merumuskan strategi bersaing samudra biru bagi DP Mall Semarang. Metode dalam penelitian ini adalah penelitian kualitatif. Pengumpulan data dilakukan melalui wawancara dan observasi. Penentuan narasumber wawancara melalui teknik *purposive sampling*. Perumusan strategi samudra biru dilakukan melalui tiga tahapan, pertama adalah membuat kanvas strategi, kedua adalah melihat peluang dengan kerangka kerja enam jalan, dan yang ketiga adalah membuat kerangka kerja empat langkah.

Dari hasil penelitian ini maka dapat disimpulkan bahwa: (1) DP Mall Semarang menggunakan strategi *Tenant Mix* sebagai strategi bersaing saat ini. (2) Hasil dari perumusan strategi samudra biru pada DP Mall Semarang yaitu sebagai berikut: (a) tidak perlu ada faktor yang dihapuskan karena semua faktor penting dan mempengaruhi pengunjung dalam mengunjungi mal, (b) mengurangi keberagaman *tenant*, (c) meningkatkan keberagaman tempat makan / *restaurant / cafe*, meningkatkan kebersihan toilet, meningkatkan keberagaman tempat hiburan dan *entertainment*, meningkatkan keindahan arsitektur, dan (d) membuat acara *food festival*, membuat acara *market bazaar*, menyediakan *child day care*, dan menciptakan *new experience*.

Kata Kunci: Strategi Bersaing, Strategi Samudra Biru, Pusat Perbelanjaan

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis haturkan kepada Tuhan Yesus Kristus dan Bunda Maria, karena atas kasih dan rahmat karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan SKRIPSI dengan judul “PERUMUSAN *BLUE OCEAN STRATEGY* UNTUK STRATEGI BERSAING PADA PUSAT PERBELANJAAN DP MALL SEMARANG”

Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan dalam menyelesaikan studi S1 di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Katolik Soegijapranata Semarang. Pada kesempatan ini penulis juga ingin menyampaikan banyak terima kasih kepada pihak – pihak yang turut serta membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini, yaitu:

1. Kepada Bp. Sentot Suciarto A., Ph.D selaku dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Katolik Soegijapranata Semarang.
2. Kepada Ibu Dra. B. Irmawati, MS. selaku dosen pembimbing yang telah bersedia memberikan waktunya untuk membimbing, mengarahkan, mengajarkan, memotivasi, dan menyarankan berbagai hal, yang banyak membantu penulis menyelesaikan skripsi ini.
3. Kepada Bp. Drs. Y.Sugiharto, MM. dan Ibu Meniek Sringing Prapti, SE, Msi. selaku dosen penguji, yang telah membantu penulis dengan memberikan saran dalam menyelesaikan skripsi ini.

4. Kepada seluruh dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Katolik Soegijapranata yang telah bersedia mengajar dan menyalurkan ilmu dalam kegiatan perkuliahan yang sangat bermanfaat bagi penulis.
5. Kepada seluruh karyawan, petugas kebersihan, dan petugas keamanan Universitas Katolik Soegijapranata yang secara tidak langsung juga telah sangat membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
6. Kepada Diyan Wahyuningsih selaku Leasing Executive Staff DP Mall Semarang yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk diwawancara dan memberikan informasi seputar DP Mall Semarang yang sangat membantu penulis dalam melakukan penelitian dan menyelesaikan penulisan skripsi ini.
7. Kepada seluruh narasumber pengunjung mall yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk diwawancara dan membantu penulis dalam melakukan penelitian dan menyelesaikan penulisan skripsi ini.
8. Kepada papa dan mama, opa dan oma, kakak – kakak, kembaran, adik – adik, dan semua saudara yang sangat penulis cintai, karena telah mendoakan, mendukung, dan memotivasi penulis untuk dapat menyelesaikan studi S1 di Universitas Katolik Soegijapranata ini.
9. Kepada semua sahabat penulis yang telah banyak membantu, mendukung, dan mendoakan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
10. Kepada seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu baik itu secara langsung maupun tidak langsung telah berperan dan membantu penulis selama mengikuti perkuliahan dan menyelesaikan skripsi ini.



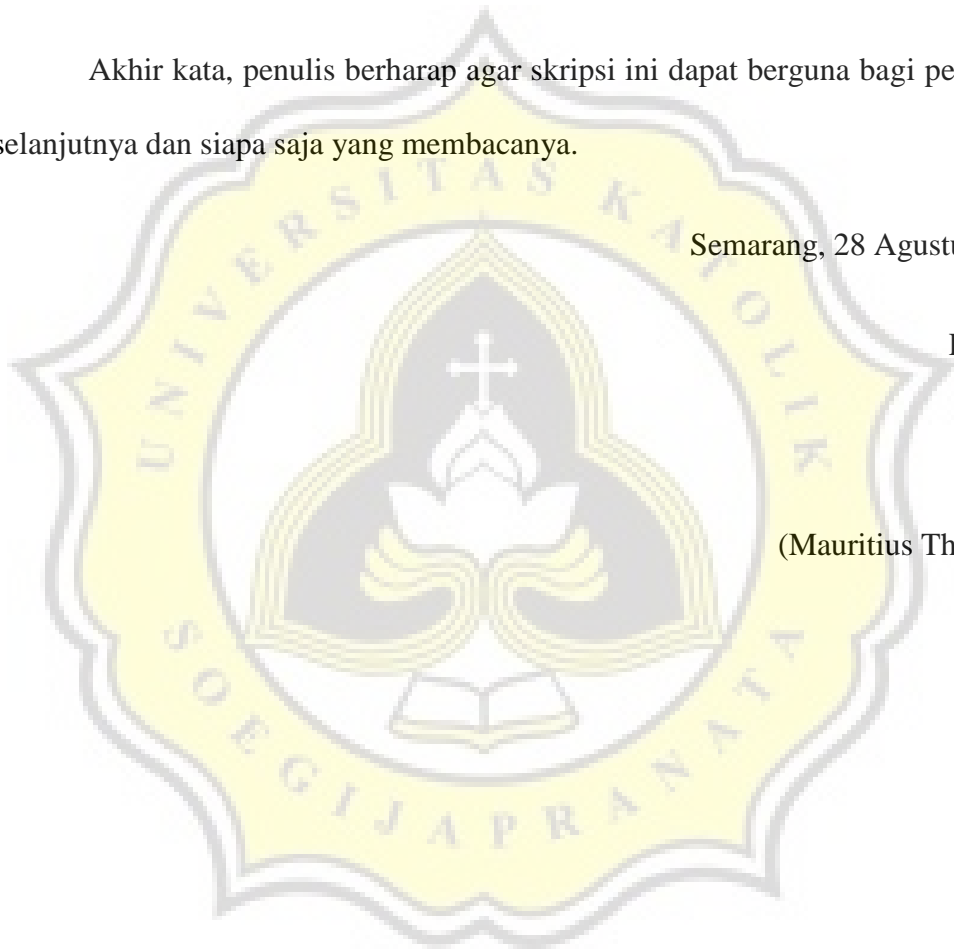
Seperti ada pepatah mengatakan ‘tak ada gading yang tak retak’, sama halnya dengan skripsi yang telah penulis buat. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak terdapat kekurangan dan jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, penulis dengan senang hati sangat menerima kritik dan saran yang membangun dari siapa saja untuk menyempurnakan skripsi ini.

Akhir kata, penulis berharap agar skripsi ini dapat berguna bagi penelitian selanjutnya dan siapa saja yang membacanya.

Semarang, 28 Agustus 2016

Penulis,

(Mauritius Thursena)



## DAFTAR ISI

|   |      |
|---|------|
| PERSETUJUAN SKRIPSI.....                                      | i    |
| HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....                               | ii   |
| PERNYATAAN ORISINALITAS.....                                  | iii  |
| MOTTO.....  | iv   |
| ABSTRAK.....  | v    |
| KATA PENGANTAR.....   | vi   |
| DAFTAR ISI.....   | ix   |
| DAFTAR TABEL.....   | xi   |
| DAFTAR GAMBAR.....  | xii  |
| DAFTAR LAMPIRAN.....  | xiii |
| BAB I PENDAHULUAN.....  | 1    |
| 1.1 Latar Belakang.....                                       | 1    |
| 1.2 Rumusan Masalah.....                                      | 6    |
| 1.3 Tujuan Penelitian.....                                    | 6    |
| 1.4 Manfaat Penelitian.....                                   | 6    |
| BAB II LANDASAN TEORI.....                                    | 8    |
| 2.1 Kewirausahaan.....  | 8    |
| 2.2 Pusat Perbelanjaan (Mal).....                             | 9    |
| 2.2.1 Klasifikasi Pusat Perbelanjaan.....                     | 10   |
| 2.2.2 Unsur – Unsur Penting dalam Pusat Perbelanjaan.....     | 13   |
| 2.3 Strategi.....   | 21   |
| 2.4 Strategi Samudra Biru ( <i>Blue Ocean Strategy</i> )..... | 22   |
| 2.4.1 Inovasi Nilai.....                                      | 23   |
| 2.4.2 Prinsip Strategi Samudra Biru.....                      | 24   |
| 2.4.3 Kanvas Strategi.....                                    | 25   |
| 2.4.4 Kerangka Kerja Empat Langkah.....                       | 26   |
| 2.4.5 Tahapan Perumusan <i>Blue Ocean Strategy</i> .....      | 29   |
| 2.5 Penelitian Terdahulu.....                                 | 35   |
| 2.6 Kerangka Pikir.....                                       | 36   |

|  |           |
|--|-----------|
| 2.7 Definisi Operasional.....  | 39        |
| <b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>                                      | <b>41</b> |
| 3.1 Pendekatan dan Jenis Penelitian.....                                   | 41        |
| 3.2 Objek dan Lokasi Penelitian.....                                       | 41        |
| 3.3 Informan Penelitian.....   | 41        |
| 3.4 Teknik Pengumpulan Data.....   | 43        |
| 3.5 Metode Analisis Data.....  | 44        |
| <b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....</b>                                    | <b>46</b> |
| 4.1 Gambaran Umum DP Mall Semarang.....                                    | 46        |
| 4.2 Strategi Bersaing DP Mall Semarang.....                                | 47        |
| 4.3 Perumusan Strategi Bersaing dengan Pendekatan Blue Ocean Strategi..... | 51        |
| 4.3.1 Kanvas Strategi.....   | 51        |
| 4.3.2 Melihat Peluang dengan Kerangka Kerja Enam Jalan.....                | 63        |
| 4.3.3 Kerangka Kerja Empat Langkah.....                                    | 73        |
| <b>BAB V PENUTUP.....</b>  | <b>84</b> |
| 5.1 Kesimpulan.....  | 84        |
| 5.2 Saran.....   | 88        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>   | <b>91</b> |
| <b>LAMPIRAN.....</b>   | <b>93</b> |

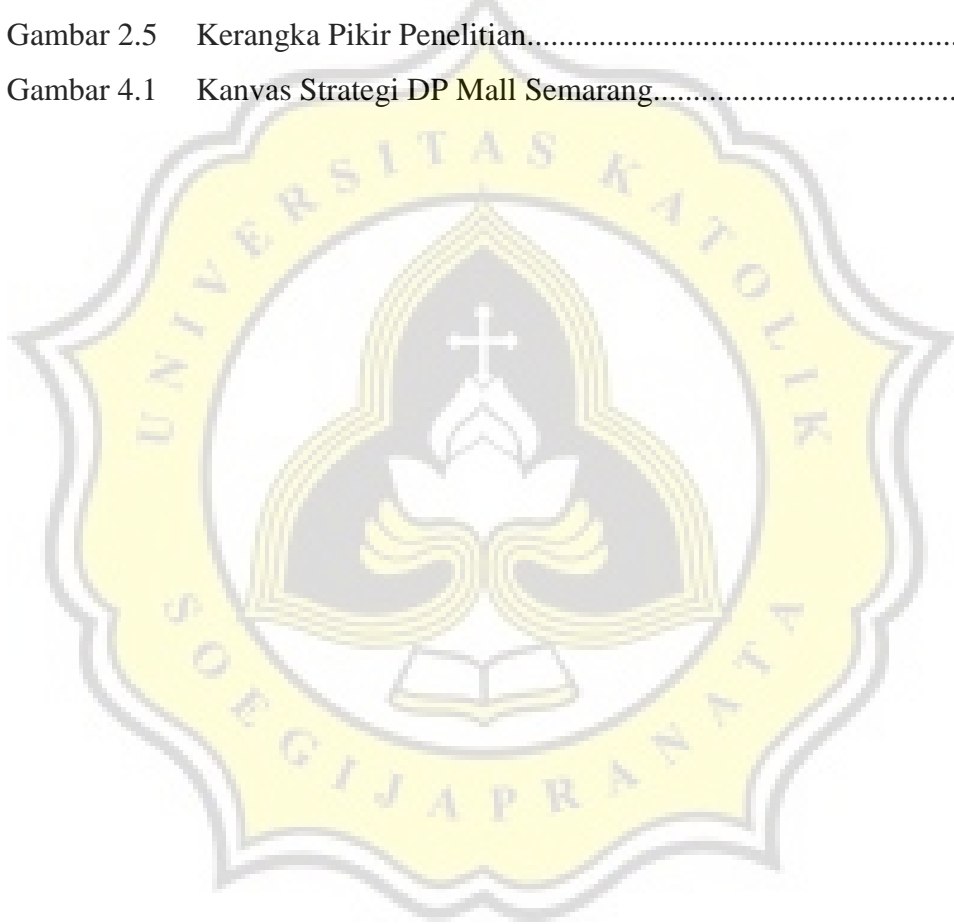
## DAFTAR TABEL

|           |   |    |
|-----------|---|----|
| Tabel 1.1 | Perbedaan Strategi Samudra Merah dan Strategi Samudra Biru.....   | 2  |
| Tabel 1.2 | Faktor – Faktor Persaingan Industri Pusat Perbelanjaan Saat Ini.....  | 5  |
| Tabel 2.1 | Enam Prinsip Strategi Samudra Biru.....   | 25 |
| Tabel 3.1 | Kategori Pendapat Responden Pengunjung.....   | 43 |
| Tabel 3.2 | Langkah - Langkah Analisis.....   | 44 |
| Tabel 4.1 | Letak Pengaturan dan Komposisi Tenant DP Mall Semarang.....   | 48 |
| Tabel 4.2 | Pendapat Responden Pengunjung Mengenai Keberadaan Supermarket yang Berada di DP Mall, Paragon City Mall, dan Mal Ciputra.....                                     | 55 |
| Tabel 4.3 | Pendapat Responden Pengunjung Mengenai Keberagaman Tempat Makan / <i>Restaurant</i> / <i>Cafe</i> yang Berada di DP Mall, Paragon City Mall, dan Mal Ciputra..... | 56 |
| Tabel 4.4 | Pendapat Responden Pengunjung Mengenai Kebersihan Toilet yang Berada di DP Mall, Paragon City Mall, dan Mal Ciputra.....  | 57 |
| Tabel 4.5 | Pendapat Responden Pengunjung Mengenai Keberagaman Tempat Hiburan / <i>Entertainment</i> yang Berada di DP Mall, Paragon City Mall, dan Mal Ciputra.....          | 57 |
| Tabel 4.6 | Pendapat Responden Pengunjung Mengenai Keberagaman <i>Tenant</i> yang Berada di DP Mall, Paragon City Mall, dan Mal Ciputra.....                                  | 58 |
| Tabel 4.7 | Pendapat Responden Pengunjung Mengenai Kapasitas Parkir yang Berada di DP Mall, Paragon City Mall, dan Mal Ciputra.....   | 59 |
| Tabel 4.8 | Pendapat Responden Pengunjung Mengenai Arsitektur yang Berada di DP Mall, Paragon City Mall, dan Mal Ciputra.....   | 60 |
| Tabel 4.9 | Kerangka Kerja Empat Langkah DP Mall Semarang.....  | 83 |



## DAFTAR GAMBAR

|            |  |    |
|------------|--|----|
| Gambar 2.1 | Inovasi Nilai: Batu – Pijak Strategi Samudra Biru.....                     | 24 |
| Gambar 2.2 | Kanvas Strategi Industri Perusahaan Anggur Amerika Serikat tahun 1990..... | 26 |
| Gambar 2.3 | Kerangka Kerja Empat Langkah.....  | 28 |
| Gambar 2.4 | Rangkaian Strategi Samudra Biru.....                                       | 33 |
| Gambar 2.5 | Kerangka Pikir Penelitian.....   | 38 |
| Gambar 4.1 | Kanvas Strategi DP Mall Semarang.....                                      | 61 |



## DAFTAR LAMPIRAN

|            |                                 |    |
|------------|---------------------------------|----|
| Lampiran 1 | Hasil Wawancara Pra Survey..... | 93 |
| Lampiran 2 | Hasil Wawancara.....            | 99 |

