

# **BAB 1**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang Penelitian**

Sektor perumahan merupakan hal penting yang mendapat perhatian baik dari pihak pemerintah maupun swasta, terdapat pengembang (*developer*) perumahan baik yang di bawah naungan pemerintah langsung maupun pihak-pihak swasta. Mereka berlomba membangun perumahan dari berbagai jenis dan bentuk di lokasi-lokasi tertentu yang sesuai dengan pangsa pasar yang ingin dituju. Bentuk perumahan sekarang tidak lagi berderet/berjajar, karena keterbatasan ruang dan lahan serta mahalnnya harga tanah. Saat ini banyak dibangun rumah susun yang secara luas dikenal dengan istilah apartemen.

Pembangunan apartemen di Indonesia dilakukan oleh pemerintah melalui Perumnas dan oleh sektor swasta. Pengamatan penulis, menomona masyarakat untuk tinggal di apartemen saat ini banyak dijumpai di kota-kota besar. Apartemen yang memiliki konsep tempat tinggal yang menyatu dengan berbagai fasilitas penunjang, seperti kolam renang, sarana kesehatan dan bahkan sara perbelanjaan dinilai memiliki kelebihan dibanding perumahan biasa, yaitu gengsi (*prestice*), lokasi yang sering dekat dengan pusat kota dan kelengkapan fasilitas yang dimiliki.

Kelebihan dari apartemen membuat banyak masyarakat yang mampu tumbuh minatnya untuk memiliki salah satunya. Hal ini dinilai oleh kalangan usaha yang bergerak dalam bidang sektor perumahan

sebagai peluang usaha yang dapat menguntungkan. Hal tersebut menyebabkan saat ini banyak sekali bermunculan pembangunan apartemen-apartemen. Khususnya di kota Bandung yang menjadi tujuan wisata dan juga kota pelajar, pembangunan apartemen saat ini banyak dilakukan. Seperti apartemen Majesty (Pasteur), Setiabudhi Apartemen, Apartemen Ciumbuleuit, Cipaku, dan Apartemen *Gateway Pasteur*

Munculnya banyak apartemen di kota Bandung menimbulkan persaingan diantara sesama pengembang, sehingga menimbulkan fenomena bahwa pmasing-masing pengembang apartemen tersebut, melalui petugas *Public Relations / Marketing*.

Menurut Scott M. Cutlip, Allen H. Center, dan Glen M. Broom dalam Nova (2009: 35), definisi *Publik Relations* merupakan fungsi manajemen yang membentuk dan memelihara Pengaruh yang saling menguntungkan (simbiosis mutualisme) antara organisasi dan masyarakat, yang dijadikan sebagai sandaran tolak ukur keberhasilan atau kegagalannya.

Morissan (2008: 8), mendefinisikan PR sebagai :

*“Public relations is the art and social science of analyzing trends ,predicting their consequences, counseling organization leaders and implementing planned programs of action which serve both of organization’s and the public interest”.*

(*Public relations* adalah seni dan ilmu sosial yang memiliki tujuan untuk menganalisis, memprediksi, dan merencanakan program yang akan dilakukan sebagai arahan bagi pemimpin organisasi dan publik)

Penulis melihat bahwa banyaknya pilihan masyarakat atas apartemen yang akan dimiliki membuat pihak pengusaha (*developer*) meningkatkan kegiatan *Public Relations* dan berlomba melakukan kegiatan yang berpengaruh dengan kePRan. Seperti contohnya, PR salah satu pengembang Apartemen di daerah Bandung selatan, melakukan kegiatan *special event*, pameran, dan juga berbagai bentuk promosi seperti periklanan, *personal selling* dan *direct selling*.

Adapun kegiatan *Public Relations* yang dilakukan PR Apartemen Gateway Pasteur Bandung diantaranya melalui penyampaian pesan-pesan melalui berbagai media komunikasi yang tujuannya adalah :

- 1) Memberikan informasi kepada masyarakat tentang apartemen yang mereka bangun / miliki
- 2) Menjelaskan kepada masyarakat tentang kelebihan-kelebihan yang dimiliki oleh apartemen yang mereka dirikan, meliputi : lokasi, harga, desain, kemudahan dalam proses kepemilikan, kelengkapan fasilitas, dll,
- 3) Mempengaruhi masyarakat secara persuasive agar memutuskan untuk membeli salah satu apartemen yang mereka dirikan (sumber : Wawancara dengan Ibu Mila, PR Apartemen *Gateway Pasteur* Bandung)

Komunikator pada kegiatan *Public Relations* dipilih dan direkrut oleh perusahaan dengan persyaratan harus meliki latar belakang pendidikan minimal Diploma III dan memiliki keterampilan berkomunikasi dengan baik, memahami dengan baik mengenai keseluruhan dari Apartemen Gateway Pasteur. Adapun pesan yang disampaikan oleh komunikator pada kegiatan *Public Relations*, khususnya pada kegiatan penyampaian informasi dan juga pemasaran apartemen Gateway Pasteur memuat beberapa hal penting yang oleh manajemen perusahaan diwajibkan untuk diketahui oleh komunikator, yaitu : pesan harus informative, persuasive, ringkas, jelas, dan dapat dimengerti oleh masyarakat. (Sumber : Wawancara dengan Ibu Mia, PR Apartemen *Gateway Pasteur* Bandung, Maret 2013)

Berdasarkan pengamatan dan hasil wawancara, kegiatan *Public Relations* yang dilakukan PR Apartemen Gateway Pasteur Bandung yang dilakukan pun bermacam-macam, meliputi keseluruhan dari bauran promosi seperti publisitas (*PR*), Iklan (*advertising*), pemasaran langsung (*direct selling*) dan promosi penjualan (*sales promotion*). Manajemen apartemen *Gateway Pasteur* Bandung, petugas *Public Relations* mengadakan berbagai komunikasi pemasaran). Tujuan diadakan kegiatan *Public Relations* melalui berbagai bentuk komunikasi pemasaran dan menggunakan berbagai

media komunikasi adalah selain untuk mengimbangi kegiatan serupa yang dilakukan oleh pihak pengembang lain, juga sebagai upaya untuk menarik minat masyarakat agar tertarik untuk membeli salah satu unit apartemen yang tersedia.

Berdasarkan pengamatan dan hasil wawancara, kegiatan *Public Relations* yang dilakukan oleh pihak PR Apartemen *Gateway Pasteur Bandung* dikarenakan saat ini masih terdapat masalah-masalah yang dihadapi perusahaan, yaitu :

- 1) Belum seluruh masyarakat mengetahui tentang keberadaan Apartemen *Gateway Pasteur Bandung*
- 2) Tingkat penjualan yang diinginkan manajemen dinilai belum sesuai harapan. (sumber : Wawancara dengan pihak PR Apartemen *Gateway Pasteur Bandung*)

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan masalah-masalah yang telah diuraikan pada latar belakang proposal, maka perumusan masalah penelitian yang akan dilakukan adalah sebagai berikut : “Seberapa besar Pengaruh Kegiatan *Public Relations* terhadap Keputusan Masyarakat Membeli Apartemen *Gateway Pasteur Bandung*?”.

Berdasarkan rumusan masalah, maka identifikasi masalah penelitian adalah sebagai berikut :

- 1) Seberapa besar pengaruh komunikator pada kegiatan *Public Relations* terhadap keputusan masyarakat membeli apartemen *Gateway Pasteur* Bandung
- 2) Seberapa besar pengaruh media yang digunakan pada kegiatan *Public Relations* terhadap keputusan masyarakat membeli apartemen *Gateway Pasteur* Bandung
- 3) Seberapa besar pengaruh pesan yang disampaikan pada kegiatan *Public Relations* terhadap keputusan masyarakat membeli apartemen *Gateway Pasteur* Bandung

### **1.3. Tujuan Penelitian**

Penelitian yang dilakukan penulis bertujuan untuk :

- 1) Untuk mengetahui pengaruh komunikator pada kegiatan *Public Relations* terhadap keputusan masyarakat membeli apartemen *Gateway Pasteur* Bandung.
- 2) Untuk mengetahui pengaruh media yang digunakan pada kegiatan *Public Relations* terhadap keputusan masyarakat membeli apartemen *Gateway Pasteur* Bandung.

- 3) Untuk mengetahui pengaruh pesan yang disampaikan pada kegiatan *Public Relations* terhadap keputusan masyarakat membeli apartemen *Gateway Pasteur* Bandung.

## **1.4. Manfaat Penelitian**

### **1.4.1 Aspek Teoretis**

Secara teoretis penelitian ini dapat memberikan kontribusi berupa penelitian mengenai Pengaruh Kegiatan *Public Relations* terhadap Keputusan Masyarakat Membeli Apartemen *Gateway Pasteur* Bandung.

### **1.4.2 Aspek Praktis**

- 1) Memberikan manfaat bagi manajemen PT. PT. Istana Group dan PT. Binakarya Propertindo sebagai masukan mengenai Pengaruh Kegiatan *Public Relations* terhadap Keputusan Masyarakat Membeli Apartemen *Gateway Pasteur* Bandung.
- 2) Menjadi sarana bagi peneliti untuk memahami, mendalami, dan mempelajari praktek dari Komunikasi, *Public Relations*, Komunikasi Pemasaran dan *Public Relations* secara umum dan pengaplikasian secara khusus dalam suatu organisasi yang nyata di lapangan.
- 3) Bagi pihak-pihak lain, dapat digunakan sebagai bahan penelitian selanjutnya dengan topik yang sejenis.

## 1.5 Tahapan Penelitian

Penelitian ini dibagi menjadi beberapa tahap-tahap yang dilakukan dalam jangka waktu kurang lebih 4 (empat) bulan. Tahapan-tahapan dalam melakukan penelitian tersebut adalah :

a) Observasi

Observasi adalah “Teknik mengumpulkan data dengan cara mengamati setiap kejadian yang sedang berlangsung dan mencatatnya dengan alat observasi tentang hal-hal yang akan diamati atau diteliti”. (Sanjaya, 2010:86)

Menurut Kriyantono (2008 : 106), observasi dapat diartikan sebagai kegiatan mengamati secara langsung tanpa mediator, sesuatu objek untuk melihat dengan dekat kegiatan yang dilakukan objek tersebut.

Dalam penelitian ini, observasi dilakukan dengan cara mencari pokok permasalahan yang akan diangkat menjadi topik dalam penelitian. Setelah topik penelitian ditemukan kemudian menentukan judul penelitian.

b) Merumuskan & Mengidentifikasi Masalah

Judul penelitian yang telah ditentukan lalu diturunkan menjadi rumusan masalah dan kemudian diturunkan kembali menjadi pertanyaan-pertanyaan ilmiah dalam identifikasi masalah. Hal ini menjadi fokus dan batasan dari penelitian.

- c) **Menentukan Populasi dan Sampel**  
Penentuan populasi dan sampel disesuaikan dengan masalah yang diangkat sebagai topik penelitian karena sampel atau responden disini adalah sumber utama dari data yang akan diolah dalam penelitian ini.
- d) **Pengumpulan Data**  
Data penelitian didapatkan dari survei, yaitu dengan menyebarkan kuesioner kepada responden. Selain itu data juga didapatkan dari penelitian terdahulu dan data-data dari perusahaan yang dapat membantu kelengkapan penelitian ini.
- e) **Menganalisis Data**  
Data yang telah terkumpul kemudian dianalisis dengan cara menggunakan rumus-rumus statistik yang tentunya harus berkaitan dengan topik penelitian.
- f) **Menyajikan dan Membahas Data**  
Dari hasil data yang telah dihitung secara sistematis kemudian disajikan dan dibahas secara detail ditambah dengan pengaplikasian teori-teori yang dapat memperkuat pembahasan masalah dalam penelitian.
- g) **Kesimpulan dan Saran**  
Menyimpulkan seluruh proses penelitian dari awal hingga akhir, lalu memberikan saran berupa alternatif-alternatif yang

ditawarkan kepada perusahaan menyangkut masalah yang diangkat dalam penelitian, dengan harapan dapat bermanfaat bagi perusahaan, peneliti, juga pembaca. (Sumber : Fatimah, 2013 : 7-8)

Tahapan penelitian yang dilakukan, dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 1.1  
Tahapan Penelitian

No	Kegiatan Penelitian	Bulan			
		Apr	Mei	Jun	Jul
1	Observasi				
2	Merumuskan & Mengidentifikasi Masalah				
3	Menentukan Populasi dan Sampel				
4	Pengumpulan Data				
5	Menganalisis Data				
6	Menyajikan dan Membahas Data				
7	Kesimpulan dan Saran				

## **1.6 Lokasi Dan Waktu Penelitian**

Lokasi penelitian mengenai “Pengaruh Kegiatan *Public Relations* terhadap Keputusan Masyarakat Membeli Apartemen *Gateway Pasteur Bandung*”, adalah berlokasi di Istana Pasteur Regency Nomor 29-30, Jalan Gunung Batu Bandung.

Penelitian dilakukan selama 4 bulan, yaitu mulai April - Juli 2013.