

**STRATEGI KOMUNIKASI PEMASARAN CITRA GRAND MUTIARA YOGYAKARTA  
DALAM MEMASARKAN PRODUK PERUMAHAN PERIODE TAHUN 2015-2016**

**SKRIPSI**

Diajukan Guna Memenuhi Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana S.1

Pada Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Jurusan Ilmu Komunikasi

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta



**Disusun Oleh**

**Meidianawati Wardhaningtyas**

**20130530044**

**JURUSAN ILMU KOMUNIKASI**

**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA**

**2017**

## HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan di depan Tim Penguji Skripsi Program Studi Ilmu Komunikasi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, pada :

Hari : Rabu

Tanggal : 16 Agustus 2017

Tempat : Ruang Multimedia Ilmu Komunikasi

Nilai :

### SUSUNAN TIM PENGUJI

Ketua

(Haryadi Arief Nuur Rasyid, S.IP, M.Sc)

Penguji I



(Erwan Sudiwijaya, S.Sos., MBA)

Penguji II



(Aswad Ishak, S.IP., M.Si.)

Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu persyaratan

Untuk memperoleh gelar sarjana (S-1)

Tanggal : Agustus 2017



(Haryadi Arief Nuur Rasyid, S.IP., M.Sc)

Ketua Jurusan Ilmu Komunikasi

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

## HALAMAN PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Meidianawati Wardhaningtyas

NIM : 20130530044

Jurusan : Ilmu Komunikasi

Konsentrasi : Public Relations

Universitas : Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Menyatakan dengan sebenar - benarnya bahwa skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri dan belum diajukan dalam bentuk apapun kepada perguruan tinggi manapun. Seluruh sumber yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila dikemudian hari karya saya ini terbukti merupakan hasil plagiat/ menjiplak karya orang lain maka penulis bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.


Penulis,



Meidianawati Wardhaningtyas

## HALAMAN PERSEMBAHAN

Karya tulis ini saya persembahkan untuk :  
Kedua orang tua tercinta, Bapak Sunyata dan Ibu Amanah,  
Terima Kasih selalu setia memberi doa dan dukungan.

Adik tersayang, Pradiska Alya Wardhaningtyas,  
Partner kelahi tiap hari, tapi sayang 

Untuk almamater tercinta,  
*Public Relations* Ilmu Komunikasi,  
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta,  
Terima kasih bekal ilmu dan pengalamannya.



## Terima Kasih Untuk :

1. Terima kasih untuk Allah SWT, yang telah memberikan keberuntungan-keberuntungan dalam hidup. Terima kasih telah melancarkan, memudahkan dan mensukseskan proses pengerjaan skripsi ini hingga akhir. Big Thanks GOD. Alhamdulillah.
2. Bapak dan Ibu yang selalu ngedoain aku, yang selalu memotivasi aku, yang selalu support aku, yang ga pernah lupa ingetin untuk selalu sholat 5 waktu dan selalu bersyukur. Terima kasih buat semuanya pak, bu.
3. Adikku, Diska. Walaupun kamu sering ngeselin, hampir tiap hari kita berantem, tapi mba tetep sayang. Terima kasih udah dukung mba. Makin pintar ya dek, banggain bapak ibu terus.
4. Hasna Nafisah, partner skripsian, partner gosip, partner nangis-nagisan, partner curhat, partner magang, partner nggrundel dibelakang haha, pokoknya partner semua-muanya. Thank you so much Has! Makasih udah mau jadi temenku, sahabatku, yang kadang jadi musuh juga haha. Makasih udah sabar banget temenan sama aku, bertahan dari semester 1 sampe sekarang. Ga ngerti lagi makasih untuk apa, pokoknya semuanya! Semangat dan sukses terus buat kamu. Please kalo suatu saat nanti kamu udah balik ke Tegal, keep contact ya. Sering-sering main ke Jogja!
5. Sahabatku dari SMA, yang tergabung dalam geng ala-ala bernama UPAY. Regina, April, Mutek, Mba Prad, Mia, Rifka and Tito. Thank you guys! Kalian emang paling jago bikin mood aku happy terus. Sukses buat kalian semua. Sering-sering jalan bareng, walaupun sering ga komplitnya. Haha. Love you...
6. Bonggy Family, dari temen biasa bisa jadi akrab banget kaya keluarga. Angga (Bonggy), Latifah, Nanang, Manda, Sari, Wisnu (Gembul). Thank you udah dukung aku, udah semangatn aku terus, udah banyak ngebantu. Sukses terus buat kalian dan aku tentunya, hehe. Love you...

7. Kamu, hehe gausah sebut nama yah takut pamali. Terima kasih telah hadir di hidupku, makasih udah ngewarnain hari-hariku. Makasih selalu support aku, kasih dukungan kalo aku lagi pesimis. Kamu yang ngeyakinin aku kalo skirpsi ini bakal cepet kelar, bakal cepet acc. Makasih udah nguatn aku kalo lagi down. Makasih udah selalu nemenin ngerjain. Sukses terus buat kamu, kamu punya mimpi besar dan aku yakin suatu hari nanti kamu bisa wujudin itu 😊 makasih buat semuanya. Seneng bisa kenal kamu.
8. Family eighteen, dipertemukan di kegiatan kkn. Terima kasih udah pernah jadi keluarga sebulan. Terima kasih pengalaman yang super berharga itu, makasih udah selalu dukung satu sama lain. Terima kasih atas drama-drama hingga perselisihan kecil yang terjadi haha. Jangan lupain kalo kita udah pernah tinggal seataap. Gonna miss you :”
9. Temen-temen Ilmu Komuikasi 2013, semoga kita semua selalu sukses. Jangan lupain perjuangan-perjuangan kita. Bakal kangen duduk di kelas dengerin dosen ngomong kitanya malah asik sendiri, bakal kangen nunggu kelas di lorong sambil becandaan, bakal kangen abis kelas nongkrong di lobby sambil liatin orang-orang yang lewat. Bakal kangen semuanya! Terima kasih udah kasih ilmu, pengalaman, canda tawa, suka duka, semuanya pokoknya. Sukses buat kita semua.
10. Dosen dan staff karyawan Ilmu Komunikasi, terima kasih atas ilmu, pengalaman, bantuan, dukungan, motivasi dan semuanya. Terima kasih banyak.
11. Pak Yhonas, Mba Vero dan seluruh karyawan Citra Grand Mutiara Yogyakarta, terima kasih banyak atas segala bentuk bantuannya, dukungannya.
12. Semua pihak yang udah bantuin, yang gabisa aku sebutin satu-satu. Terima kasih banyak kalian. Love you all. Sukses buat kita semua.

Love you all,

Meidiana

## MOTTO

**Don't be PUSHED by your problems,  
Be LED by your dreams.**

**-Ralph Waldo Emerson-**

**Family is the most **IMPORTANT** thing in this world.**

**-Princess Diana-**

**Work when Inspired, Rest when Tired.**

**- Meidiana-**



## KATA PENGANTAR

Puji syukur atas Kehadirat ALLAH SWT yang telah memberikan limpahan hidayah dan anugerahnya dan shalawat serta salam untuk junjungan besar Muhammad Rasullallah SAW yang selalu menjadi panutan setiap langkah yang diambil. Alhamdulillah penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan lancar dan semaksimal mungkin.

Penyusunan skripsi yang berjudul “ Strategi Komunikasi Pemasaran Citra Grand Mutiara Yogyakarta Dalam Memasarkan Produk Perumahan Periode Tahun 2015 - 2016” adalah salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana pada Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Jurusan Ilmu Komunikasi, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Dalam penyelesaian skripsi ini tentunya banyak sekali pihak yang sangat membantu. Maka pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan ucapan terima kasih kepada :

1. Bapak Haryadi Arief Nuur Rasyid, S.IP., M.Sc. selaku Ketua Jurusan Ilmu Komunikasi, sekaligus dosen pembimbing yang selalu memberi masukan dan arahan dalam pengerjaan skripsi ini.
2. Bapak Krisna Mulawarman, M.Sn selaku asisten dosen pembimbing yang juga selalu memberi masukan dan arahan pada skripsi ini.
3. Bapak Aswad Ishak, S.IP., M.Si. dan Mas Erwan Sudiwijaya, S.Sos., MBA selaku dosen penguji skripsi yang telah banyak memberikan masukan dan arahan guna menyempurnakan skripsi ini.
4. Bapak Zein Muffarih Muktaf, S.IP., M.I.Kom. selaku dosen penguji seminar proposal yang berhalangan untuk menguji skripsi saya. Terima kasih atas masukannya guna menyempurnakan skripsi ini.
5. Bapak Yhonas Oktavian, Mbak Veronica Gioliani Lumban Gaol, serta seluruh karyawan Citra Grand Mutiara Yogyakarta yang telah membantu dalam memberikan informasi untuk pengerjaan skripsi ini.



6. Seluruh dosen pengajar Ilmu Komunikasi UMY, terima kasih atas ilmu dan pengalamannya. Serta Mbak Siti, Pak Jono, dan Pak Muryadi yang selalu setia membantu rekan mahasiswa.
7. Bapak Sunyata dan Ibu Amanah tercinta yang senantiasa memberikan kasih sayang dan dukungan, serta tak pernah berhenti untuk memberikan doa. Serta adik tersayang Pradiska Alya Wardhaningtyas yang selalu memberikan semangat dan doa.
8. Terimakasih kepada Keluarga besar Ilmu Komunikasi UMY, seluruh teman mahasiswa ilmu komunikasi UMY angkatan 2013, keluarga besar *Public Relations* 2013, terima kasih atas dukungan, canda tawa, suka duka, ilmu, pengalaman dan kerjasamanya. Sukses untuk kita semua.
9. Seluruh pihak yang terlibat dan membantu terlaksanakannya penelitian ini yang tidak bisa disebutkan satu persatu.

Akhirnya penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kesempurnaan dan masih banyak kekurangannya, karena itu penyusun mengharapkan kritik dan saran yang bersifat konstruktif untuk perbaikan menuju kesempurnaan. Semoga skripsi ini dapat berguna dan dapat membantu bagi yang membutuhkan. Amiin.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 16 Agustus 2017

Penulis

Meidianawati Wardhaningtyas

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN PERNYATAAN .....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iv
MOTTO .....	vii
KATA PENGANTAR .....	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
ABSTRAK.....	xiv
ABSTRACT.....	xv
BAB I	
PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian .....	11
D. Manfaat Penelitian .....	12
E. Kajian Teori .....	12
1. Strategi Komunikasi Pemasaran .....	12
2. Segmentasi Pasar .....	27
3. Bauran Promosi.....	28
3.1. Periklanan ( <i>Advertising</i> ) .....	29
3.2. Promosi Penjualan ( <i>Sales Promotion</i> ) .....	30
3.3. Event .....	31
3.4. <i>Public Relations</i> dan Publisitas.....	32
3.5. Penjualan Langsung ( <i>Direct Marketing</i> ) .....	33
3.6. Internet Marketing .....	35
3.7. <i>Personal Selling</i> .....	36
4. Evaluasi Dalam <i>Integrated Marketing Communications</i> .....	38
F. Metode Penelitian .....	39
1. Jenis Penelitian .....	39
2. Subjek Dan Objek Penelitian.....	40
3. Metode Pengumpulan Data.....	42

3.1. Jenis Data.....	42
3.2. Teknik Pengumpulan Data.....	43
4. Metode Analisis Data.....	44
5. Metode Keabsahan Data .....	45
BAB II	
GAMBARAN UMUM CITRA GRAND MUTIARA YOGYAKARTA .....	46
A. Profil Perusahaan .....	46
B. VISI Dan MISI.....	48
C. Logo Dan Semboyan .....	49
D. Struktur Organisasi .....	51
E. Aturan Karyawan.....	51
F. Fasilitas CGMY .....	52
G. Produk CGMY .....	52
H. Spesifikasi Teknis Produk CGMY .....	59
I. Lokasi dan Contact Person .....	60
BAB III	
SAJIAN DAN ANALISIS DATA.....	62
A. Sajian Data.....	62
B. Analisis Data.....	92
BAB VI	
KESIMPULAN DAN SARAN .....	118
A. Kesimpulan .....	118
B. Saran .....	120
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Data Penjualan Pertahun CGMY & Pembanding .....	8
Tabel 1.2 Matriks SWOT.....	19
Tabel 3.1 Sajian Data Matriks SWOT .....	69
Tabel 3.2 Segmentasi Pasar Citra Grand Mutiara Yogyakarta .....	79



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Proses Perencanaan & Aplikasi Marketing Communications .....	25
Gambar 2.1 Logo Citra Grand Mutiara Yogyakarta.....	49
Gambar 2.2 Semboyan Citra Grand Mutiara Yogyakarta .....	50
Gambar 2.3 Struktur Organisasi .....	51
Gambar 2.4 Produk Citra Grand Mutiara Yogyakarta.....	58
Gambar 2.5 Denah Lokasi Citra Grand Mutiara Yogyakarta.....	60
Gambar 2.6 Contact Citra Grand Mutiara Yogyakarta.....	61
Gambar 3.1 Tampilan Brosur Citra Grand Mutiara Yogyakarta .....	83
Gambar 3.2 Tampilan Billboard Citra Grand Mutiara Yogyakarta.....	84
Gambar 3.3 Tampilan Iklan Di Majalah Rumah Jogja.....	84
Gambar 3.4 Tampilan Promosi Penjualan CGMY .....	85
Gambar 3.5 Event Citra Grand Mutiara Yogyakarta.....	87
Gambar 3.6 Tampilan Website Citra Grand Mutiara Yogyakarta.....	88
Gambar 3.7 Tampilan Facebook, Instagram, & Twitter CGMY.....	89