



**UNIVERSITAS NASIONAL**

**STRATEGI KOMUNIKASI PEMASARAN APARTEMEN PURI  
SAKURA DEWI DALAM MENGOPTIMALKAN OKUPANSI  
HUNIAN DI KALANGAN EKSPATRIAT JEPANG**

**SKRIPSI**

**KARIN SEPTIA DWI LESTARI**

**NPM : 2035161516171**

**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK**

**PROGRAM STUDI ILMU KOMUNIKASI**

**JAKARTA**

**2024**



**UNIVERSITAS NASIONAL**

**STRATEGI KOMUNIKASI PEMASARAN APARTEMEN PURI  
SAKURA DEWI DALAM MENGOPTIMALKAN OKUPANSI  
HUNIAN DI KALANGAN EKSPATRIAT JEPANG**

**SKRIPSI**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk menempuh  
gelar sarjana Ilmu Komunikasi (S.I.Kom)**

**KARIN SEPTIA DWI LESTARI**

**NPM : 2035161516171**

**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK**

**PROGRAM STUDI ILMU KOMUNIKASI**

**JAKARTA**

**2024**



**NASIONAL UNIVERSITY**

**MARKETING COMMUNICATION STRATEGY FOR PURI SAKURA  
DEWI APARTMENTS IN OPTIMIZING RESIDENTIAL OCCUPANCE  
AMONG JAPANESE EXPATRIATES**

**THESIS**

**Submitted as partial fulfilment of the requirements for the Bachelor's Degree  
in Commuunication science (S.I.Kom.)**

**KARIN SEPTIA DWI LESTARI**

**NPM : 2035161516171**

**FACULTY OF SOCIAL SCIENCE AND POLITICAL SCIENCE**

**COMMUNICATION STUDY PROGRAM**

**JAKARTA**

**2024**



**FORMULIR 4**  
**PERSETUJUAN PERBAIKAN SKRIPSI**

Nama Mahasiswa : Karin Septa Dwi Lestari  
Nomor Induk Mahasiswa : 203516516171  
Jurusan : Public Relations  
Program Studi : Ilmu Komunikasi  
Judul Skripsi : Strategi Komunikasi Pemasaran Apartemen Puri  
Sakura Dewi Dalam Mengoptimalkan Okupansi Hunian  
Di Kalangan Ekspatriat Jepang

Benar telah memperbaiki Skripsi berdasarkan petunjuk dari Tim Penguji dalam Sidang Ujian Skripsi pada tanggal, 21 Agustus 2024 sebagaimana tertulis dalam "Berita Acara Ujian Skripsi".

Jakarta, 26 Agustus 2024

Ketua Sidang : Nursatyo S.Sos., M.Si

Penguji I : Yuyu Sri Wartini, S.Sos., M.Si

Penguji II : Djudjur L. Radjaguguk, S.Sos., M.Si

*Keterangan :*

*\*) Lembaran ini dapat diminta di Sekretariat FTSIP, apabila Skripsinya telah diajukan dan dinyatakan LULUS, halaman ini tidak dijilid.*

## LEMBAR PERSETUJUAN JUDUL YANG TELAH DIREVISI

Nama : Karin Septia Dwi Lestari  
NPM : 203516516171  
Fakultas/Akademi : Ilmu Sosial dan Ilmu Politik / 2020  
Program Studi : Ilmu Komunikasi  
Tanggal Sidang : 21 Agustus 2024


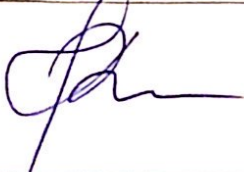

JUDUL DALAM BAHASA INDONESIA :

Strategi Komunikasi Pemasaran Apartemen Puri Sakura Dewi Dalam  
Mengoptimalkan Okupansi Hunian Di Kalangan Ekspatriat Jepang

JUDUL DALAM BAHASA INGGRIS :

Marketing Communication Strategy For Puri Sakura Dewi Apartements In  
Optimizing Residential Occupance Among Japanese Expatriates

### TANDA TANGAN DAN TANGGAL

Pembimbing	Ka. Prodi	Mahasiswa
TGL : 20 - Agustus - 2024	TGL : 20 - Agustus - 2024	TGL : 20 - Agustus - 2024
		



UNIVERSITAS NASIONAL  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
PROGRAM STUDI ILMU KOMUNIKASI

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : Karin Septia Dwi Lestari  
NPM : 203516516171  
Konsentrasi : Public Relations  
Program Studi : Ilmu Komunikasi  
Fakultas : Ilmu Sosial dan Ilmu Politik  
Judul Skripsi : Strategi Komunikasi Pemasaran Apartemen Puri Sakura  
Dewi Dalam Mengoptimalkan Okupansi Hunian Di  
Kalangan Ekspatriat Jepang  
Diajukan Untuk : Memenuhi salah satu dari persyaratan untuk memperoleh  
Gelar Sarjana Strata Satu (1) pada Fakultas Ilmu Sosia dan  
Ilmu Politik, Universitas Nasional

Disahkan sebagai skripsi  
Jakarta, 29 Agustus 2024

Dosen Pembimbing

Djudjur L. Radjagukguk, S.Sos., M.Si

Dekan FISIP

Dr. Erna Ermawati Chotim, M.Si



UNIVERSITAS NASIONAL  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
PROGRAM STUDI ILMU KOMUNIKASI

### HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi ini diajukan oleh :

Nama : Karin Septia Dwi Lestari

NPM : 203516516171

Program Studi : Ilmu Komunikasi – Public Relations

Judul Skripsi : Strategi Komunikasi Pemasaran Apartemen Puri Sakura Dewi  
Dalam Mengoptimalkan Okupansi Hunian Di Kalangan  
Ekspatriat Jepang

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar sarjana S.I.Kom pada Program Studi Ilmu Komunikasi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Nasional.

DEWAN PENGUJI

Ketua Sidang : Nursatyo, S.Sos.M.Si.

Penguji 1: Yuyu Sri Wartini, S.Sos. M.Si

Penguji 2 / Pembimbing : Djudjur L. Radjagukguk, S.Sos., M.Si

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 29 Agustus 2024



**UNIVERSITAS NASIONAL  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
PROGRAM STUDI ILMU KOMUNIKASI**

**HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama Mahasiswa : Karin Septia Dwi Lestari  
Nomor Pokok Mahasiswa : 203516516171  
Judul : Strategi Komunikasi Pemasaran Apartemen Puri  
Sakura Dewi Dalam Mengoptimalkan Okupansi  
Hunian Di Kalangan Ekspatriat Jepang

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi ini merupakan hasil penelitian, pemikiran dan pemaparan asli saya sendiri. Saya tidak mencantumkan tanpa pengakuan bahan-bahan yang telah dipublikasikan sebelumnya atau ditulis oleh orang lain, atau sebagai bahan yang pernah diajukan untuk gelas ijasah pada Universitas Nasional atau perguruan tinggi lainnya. Apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Nasional.

Demikian Pernyataan ini saya buat

Jakarta, 29 Juli 2024

Yang membuat pernyataan

Karin Septia Dwi Lestari



## KATA PENGANTAR

Puji syukur hanya bagi Allah SWT, karena atas nikmat dan rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan proposal skripsi ini sesuai dengan waktu yang telah ditentukan. Skripsi ini, dengan judul ***“Strategi Komunikasi Pemasaran Apartemen Puri Sakura Dewi Dalam Mengoptimalkan Okupansi Hunian Di Kalangan Ekspatriat Jepang”***. Penulisan ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Strata (S1) Ilmu Komunikasi Universitas Nasional.

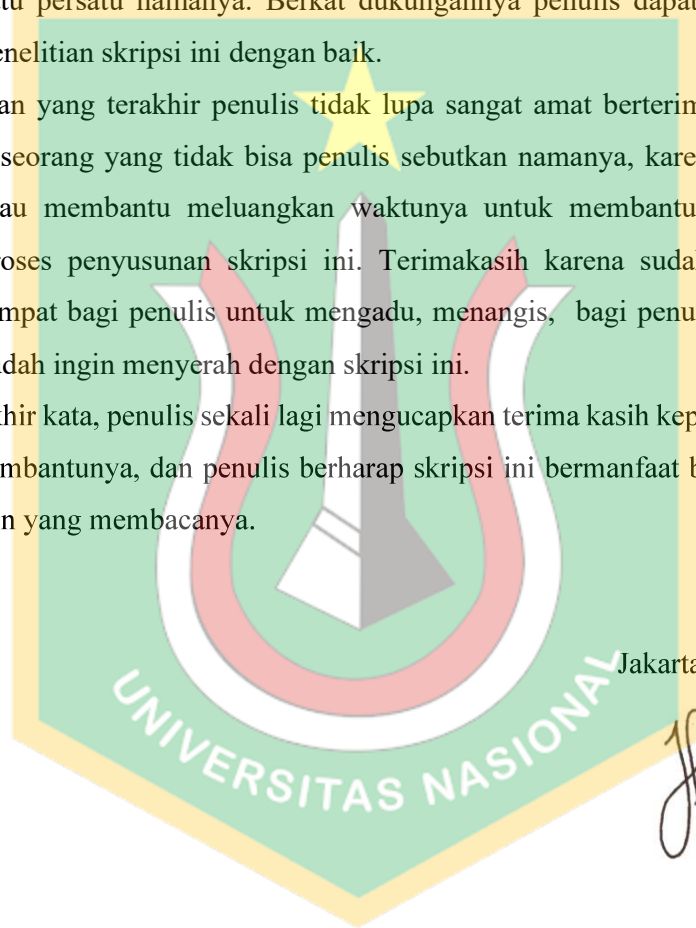
Pada kesempatan ini, izinkan penulis menyampaikan rasa hormat dan ucapan terimakasih yang tulus kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan dan dorongan kepada penulis dalam menyelesaikan makalah ini, terutama kepada:

1. Dr. Drs. H. El Amry Bermawi Putera, M.A selaku Rektor Universitas Nasional.
2. Dr. Erna Ermawati Chotim, S.Sos., M.Si. selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Nasional.
3. Dr. Aos Yuli Firdaus, M.Si., selaku Wakil Dekan 1 Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Nasional.
4. Dr. (C) Angga Sulaiman, S.I.P., M.A.P, selaku Wakil Dekan 2 Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Nasional
5. Djudjur Luciana Radjagukguk, S.Sos.,M.Si selaku Kepala Program Studi Ilmu Komunikasi Universitas Nasional dan selaku dosen pembimbing yang telah berkenan menyediakan banyak waktu, tenaga dan pikiran untuk membantu penulis dalam penyusunan proposal seminar skripsi.
6. Nursaty, S.Sos., M.Si., selaku Sekretaris Program Studi Ilmu Komunikasi Universitas Nasional.
7. Segenap Dosen Program Studi Ilmu Komunikasi Universitas Nasional yang telah memberikan banyak ilmu, pengalaman dan praktik mengenai dunia komunikasi yang sebelum penulis tidak ketahui
8. Ade Sugianto dan Watirah sebagai orang tua dari penulis yang sangat penulis sayangi yang selalu mendukung dan mendoakan penulis saat mengerjakan proposal skripsi.
9. Dan kakak penulis Kevin Septian Maulana dan adik penulis Andhika

Karunia Rizky karna telah membantu memberikan dukungan kepada penulis juga kepada sahabat penulis Nabila, Salwa, Dila dan Hana yang telah membantu penulis ketika penulis membutuhkan bantuan.

10. Tutty Dwi Arbayanah sebagai HRD dari Apartement Puri Sakura Dewi yang telah memberikan akses kepada penulis untuk melakukan penelitian.
11. Kepada rekan-rekan penulis Bang Supri, Ka Riri, Ka Rizka, Nadia dan teman-teman penulis yang lainnya yang tidak dapat penulis sebutkan secara satu persatu namanya. Berkat dukungannya penulis dapat menyelesaikan penelitian skripsi ini dengan baik.
12. Dan yang terakhir penulis tidak lupa sangat amat berterima kasih kepada seseorang yang tidak bisa penulis sebutkan namanya, karena beliau sudah mau membantu meluangkan waktunya untuk membantu penulis dalam proses penyusunan skripsi ini. Terimakasih karena sudah mau menjadi tempat bagi penulis untuk mengadu, menangis, bagi penulis ketika dirasa sudah ingin menyerah dengan skripsi ini.

Akhir kata, penulis sekali lagi mengucapkan terima kasih kepada semua yang telah membantunya, dan penulis berharap skripsi ini bermanfaat bagi penulis dan orang lain yang membacanya.



Jakarta, 29 Juli 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Karin Septia D.L.', with a horizontal line underneath.

Karin Septia D.L

## ABSTRAK

Nama : Karin Septia Dwi Lestari

Program Studi : Public Relation

Judul : Strategi Komunikasi Pemasaran Apartemen Puri Sakura Dewi

Dalam Mengoptimalkan Okupansi Hunian Di Kalangan  
Ekspatriat Jepang

Saat ini, komunikasi pemasaran sangat penting untuk menarik konsumen dan memberi tahu mereka tentang barang atau jasa yang ditawarkan perusahaan. Komunikasi pemasaran yang efektif memungkinkan perusahaan menjangkau calon pelanggan dan mengubah mereka menjadi pelanggan setia. Apartemen menjadi pilihan hunian yang populer, terutama bagi ekspatriat. Penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif kualitatif dengan paradigma konstruktivis, teknik pengumpulan data melalui wawancara mendalam dan observasi. Teori yang digunakan adalah teori Komunikasi Pemasaran Terpadu IMC. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa apartemen Puri Sakura Dewi belum sepenuhnya menerapkan 8 konsep dalam teori IMC, karena apartemen ini tidak memiliki Public Relations namun telah berganti nama menjadi TRO Tenant Relations Officer yang tugas dan tanggung jawabnya sama dengan Public Relations. Dalam mengoptimalkan okupansi dibutuhkan juga strategi komunikasi pemasaran yang baik. Aspek terpenting dalam mengoptimalkan okupansi ialah lokasi, fasilitas, pelayanan, harga kamar, dan furnitur.

**Kata Kunci** : Strategi, Komunikasi Pemasaran, Okupansi.

## ABSTRACT

Name : Karin Septia Dwi Lestari

Study Program: Public Relations

Title : Puri Sakura Dewi Apartment Marketing Communication Strategy  
In Optimizing Residential Occupancy Among Japanese  
Expatriates

*Nowadays, marketing communications are very important to attract consumer and inform them about the goods or services a company offers. Effective marketing communications enable companies to reach potential customers and convert them into loyal customers. Apartments are a popular housing choice, especially for expatriates. This research uses a qualitative descriptive research method with a constructivist paradigm, data collection techniques through in-depth interviews and observation. The theory used is the IMC Integrated Marketing Communication theory. The results of this research show that the Puri Sakura Dewi apartment has not fully implemented the 8 concepts in IMC theory, because this apartment does not have Public Relations but has changed its name to TRO Tenant Relations Officer whose duties and responsibilities are the same as Public Relations. Optimizing occupancy also requires a good marketing communications strategy. The most important aspects in optimizing occupancy are location, facilities, service, room prices and furniture.*

**Keywords :** *Strategy, Marketing Communication, Occupancy*



## DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS .....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK.....	vi
ABSTRACT.....	vii
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR .....	xi
DAFTAR LAMPIRAN .....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	10
1.3. Tujuan Penelitian.....	10
1.4. Manfaat Penelitian.....	10
1.4.1. Manfaat Teoritis .....	10
1.4.2. Manfaat Praktisi .....	10
1.5. Sistematika Penulisan.....	10
BAB II KAJIAN PUSTAKA .....	12
2.1. Penelitian Terdahulu .....	12
2.2. Teori IMC (Integrated Marketing Communication).....	16
2.3 Strategi Komunikasi Pemasaran.....	21
2.4. Okupansi ( <i>Room Occupancy</i> ).....	24
2.5. Kerangka Berpikir .....	29

BAB III METODELOGI .....	26
3.1. Paradigma Penelitian .....	26
3.2. Pendekatan Penelitian.....	27
3.3. Penentuan Informan .....	28
3.4. Subjek dan Objek Penelitian .....	30
3.4.1 Subjek Penelitian.....	30
3.4.2 Objek Penelitian .....	30
3.5. Teknik Pengumpulan Data .....	31
3.6. Teknik Analisis Data.....	32
3.7. Teknik Keabsahan Data.....	34
3.8. Lokasi, Waktu dan Jadwal Peneliti.....	36
3.8.1 Lokasi Penelitian.....	36
3.8.2 Waktu Penelitian .....	36
BAB IV GAMBARAN DAN PEMBAHASAN.....	83
4.1 Gambaran Umum Perusahaan.....	83
4.1.1. Sejarah Apartemen Puri Sakura Dewi.....	83
4.1.2. Visi dan Misi apartemen Puri Sakura Dewi.....	85
4.1.3. Profile Puri Sakura Dewi .....	86
4.2 Analisis Strategi Komunikasi Pemasaran Apartemen Puri Sakura Dewi Dalam Mengoptimalkan Okupansi Hunian Di Kalangan Ekspatriat Jepang ....	86
4.3 Pembahasan .....	124
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	133
5.1. Kesimpulan.....	133
5.2. Saran .....	134
DAFTAR PUSTAKA.....	135

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Tabel tamu di apartemen Puri Sakura Dewi.....	4
Table 2.1 Penelitian terdahulu.....	10
Table 3.1 Jadwal penelitian.....	36



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Apartemen Puri Sakura Dewi.....	3
Gambar 1.2 Makanan dan minuman tradisional Jepang .....	6
Gambar 1.3 Bekas setrikaan pada celana tamu .....	6
Gambar 4.1 Lobi Puri Sakura Dewi .....	37
Gambar 4.2 Logo Puri Sakura Dewi .....	40
Gambar 4.3 Angket pelayanan makanan untuk tamu di Puri Sakura Dewi .....	46
Gambar 4.4 Brosur Puri Sakura Dewi.....	48
Gambar 4.5 Kebutuhan penghuni melalui TRO.....	53
Gambar 4.6 Follow up TRO kepada penghuni .....	54
Gambar 4.7 Website Puri Sakura Dewi.....	58
Gambar 4.8 Acara Bonenkai di Puri Sakura Dewi.....	62





## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Bukti Turnitin .....	88
Lampiran 2 Surat Ketersediaan Bimbingan .....	89
Lampiran 3 Lembar Konsultasi Bimbingan .....	90
Lampiran 4 Draft Pertanyaan .....	91
Lampiran 5 Hasil Wawancara Dengan Narasumber .....	95
Lampiran 5 Dokumentasi Informan .....	109
Lampiran 6 Surat Keterangan Pendamping Ijazah .....	111
Lampiran 7 Daftar Riwayat Hidup Penulis .....	112

