Hak cipta dan penggunaan kembali:

Lisensi ini mengizinkan setiap orang untuk menggubah, memperbaiki, dan membuat ciptaan turunan bukan untuk kepentingan komersial, selama anda mencantumkan nama penulis dan melisensikan ciptaan turunan dengan syarat yang serupa dengan ciptaan asli.

Copyright and reuse:

This license lets you remix, tweak, and build upon work non-commercially, as long as you credit the origin creator and license it on your new creations under the identical terms.

Team project ©2017
Dony Pratidana S. Hum | Bima Agus Setyawan S. IIP

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan bisnis properti di Indonesia terlebih khusus di Gading Serpong mengalami peningkatan ke arah yang baik pada lima tahun terakhir ini. Beberapa indikator yang dapat dilihat yaitu dari pertumbuhan penduduk yang pesat, dimana saat ini jumlah penduduk gading serpong sudah mencapai sekitar 45.000 jiwa dengan pertumbuhan penduduk per tahun sekitar 4.4% dan akan terus meningkat (http://www.paramountserpong.com/highrise-paramount-bethsaida.html). Indikator yang lain juga terlihat dari banyaknya pembangunan perumahan-perumahan baru termasuk juga pembangunan hotel, universitas, rumah sakit, apartemen, ruko, dan juga perusahaan ritel yang besar hingga pasar modern. Maka tidak heran jika di kemudian hari bisnis properti ini diminati sebagai bisnis yang menguntungkan.

Pesatnya bisnis properti ini didorong oleh kebutuhan pokok manusia akan papan, disamping pangan dan sandang. Dan kebutuhan ini termasuk kebutuhan utama yang secara naluri harus terpenuhi. Maka, sangat wajar apabila seseorang ingin memiliki rumah ataupun tempat untuk memulai usahanya sendiri di daerah yang berkembang seperti di Gading Serpong. Dalam rangka keperluan usaha tersebut, seseorang atau badan usaha memerlukan tempat yang dapat digunakan untuk keperluan usahanya, misalnya kantor, ruko, kios, ataupun lapak bagi mereka yang

Penerapan bauran..., Marvin Manangkalangi, FB UMN, 2013

ingin membuka usahanya di dalam suatu pasar modern. Disamping itu, properti juga menjadi alternatif utama unuk berinvestasi, hal ini dapat dilakukan karena harga properti yang selalu naik dimasa yang akan datang, juga dapat dijadikan bisnis sewa yang mendatangkan keuntngan pasif.

Salah satu pengembang dan pengelola yang besar yang ada di daerah Gading Serpong yaitu KSO (Kerja Sama Operasi). Paramount Serpong memiliki unit bisnis yang banyak didalam bidang properti. Dan salah satu unit bisnis nya adalah Pasar Modern Paramount. Pasar modern ini hampir sama kegiatannya seperti di pasar tradisional yaitu adanya interaksi langsung antara penjual dan pembeli, tetapi dikemas dalam konsep yang modern. Hal ini dapat ditinjau dari bentuk fisik bangunannya yang dikelola dengan baik dan bersih, sistem pengelolaan yang lebih teratur, dan adanya fasilitas-fasilitas yang mendukung kegiatan operasional pasar seperti listrik dan air.

Pasar modern sendiri di daerah Gading Serpong masih dapat dikategorikan sedikit, sehingga masih dapat bersaing dengan baik dan tidak adanya persaingan harga yang terlalu mencolok dengan pihak kompetitor. Dengan adanya hal ini, pihak pengelola Pasar Modern Paramount melihatnya sebagai suatu peluang yang baik untuk meningkatkan jumlah penyewa dan konsumen ke dalam pasar, karena untuk penyewa dan konsumen yang ada di Pasar Modern Paramount sendiri masih tergolong belum ramai dimana pada bulan maret saja hanya 82 lapak yang buka dari 224 lapak yang berarti masih ada di bawah 40%, begitu pula dengan kios yang

Penerapan bauran..., Marvin Manangkalangi, FB UMN, 2013

beroperasi sebanyak 54 kios dari 315 kios yang ada. Untuk meramaikan keadaan yang ada di kawasan Pasar Modern Paramount, pihak pengelola memikirkan suatu cara yang tepat untuk dilakukan yaitu dengan mengadakan kegiatan promosi. Kegiatan promosi ini dilakukan dengan tujuan mempertahankan penyewa dan konsumen lama serta menarik minat para penyewa dan konsumen yang baru untuk lapak, kios, dan ruko. Terlebih khusus untung pengunjung di lapak dan kios karena berada di dalam area Pasar Modern Paramount.

1.2 Pokok Permasalahan

KSO. Paramount Serpong sebagai perusahaan yang bergerak di bidang properti dan pengelolaan kawasan mempunyai unit usaha yaitu Pasar Modern Paramount. Pada saat ini keadaan Pasar Modern Paramount masih dapat dikatakan belum terlalu ramai, baik itu dari segi penyewa (*tenant*) maupun konsumen yang datang berbelanja di dalamnya. Oleh sebab itu, penulis menguraikan pokok masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan bauran promosi pada Pasar Modern Paramount?
2. Apakah bauran promosi memiliki efek terhadap tingkat okupansi?

Penerapan bauran..., Marvin Manangkalangi, FB UMN, 2013

1.3 Maksud dan Tujuan Kerja Magang

Maksud dari pelaksanaan kerja magang ini agar penulis dapat mengetahui situasi lingkungan yang terjadi di dunia kerja sesunggguhnya dan membandingkan dengan teori yang sudah di dapat pada saat pembelajaran di waktu kuliah. Di lain sisi diharapkan dengan adanya pembelajaran kerja magang ini penulis berserta mahasiswa yang lain dapat menambah pengalaman maupun wawasan yang bermanfaat untuk pengembangan kemampuan intelektual dan *soft skill* yang sangat berguna di masa depan kelak sehingga tidak canggung lagi dengan dunia kerja beserta interaksi lingkungan sosial di sekitarnya.

Alasan penulis memutuskan untung kerja magang di KSO. Paramount Serpong karena penulis ingin mengetahui bagaimana cara melakukan promosi yang baik dan juga proses pelaksanaannya yang dimulai dari perencanaan, pembuatan konsep, hingga disetujui untuk dilakukan oleh atasan di perusahaan yang bergerak di bidang properti dan pengelolaan kawasan ini.

Penerapan bauran..., Marvin Manangkalangi, FB UMN, 2013

1.4 Waktu dan Prosedur Pelaksanaan Kerja Magang

Adapun waktu pelaksanaan kerja magang, yaitu selama 2 bulan 4 hari yang dimulai pada tanggal 25 Februari 2013 sampai dengan 30 April 2013, di bagian departemen estate sebagai Staff marketing dan Promosi untuk unit usaha Pasar Modern Paramount. Kerja magang ini dilaksanakan pada setiap hari senin sampai dengan Jumat pukul 08:30 – 17:00 WIB, dan pada setiap hari sabtu diadakan dua kali dalam satu bulan yaitu dari pukul 08:30 – 15:00 WIB. Selanjutnya, prosedur pelaksanaan kerja magang pada KSO.Paramount Serpong terdiri dari 3 tahap yaitu :

1. Tahap Pengajuan

   Mahasiswa mengajukan permohonan dengan mengisi formulir pengajuan kerja magang sebagai acuan pembuatan Surat Pengantar Kerja Magang yang ditujukan kepada perusahaan yang dimaksud yang ditandatangani oleh Ketua Program Studi Manajemen. Selanjutnya mahasiswa membawa surat pengantar kerja magang kepada calon perusahaan tempat Kerja Magang akan segera dilaksanakan dengan membawa surat pengantar kerja magang ke kantor pusat KSO.Paramount Serpong. Mahasiswa dapat mulai melaksanakan Kerja Magang apabila telah menerima surat balasan bahwa mahasiswa bersangkutan diterima Kerja Magang oleh perusahaan (KSO.Paramount Serpong). Apabila mahasiswa telah memenuhi semua

Penerapan bauran..., Marvin Manangkalangi, FB UMN, 2013

persyaratan Kerja Magang, maka mahasiswa memperoleh : Kartu Kerja Magang, Formulir Kehadiran Kerja Magang, Formulir Realisasi Kerja Magang, dan Formulir Laporan Penilaian Kerja Magang.

2. Tahap Pelaksanaan

Sebelum mahasiswa melakukan Kerja Magang di perusahaan (KSO.Paramount Serpong), mahasiswa diwajibkan menghadiri perkuliahan Kerja Magang yang dimaksudkan sebagai pembekalan dan persiapan untuk dapat mengetahui hal apa saja yang dapat dilakukan dan mengeksplorasi ilmu yang terkait dalam kerja magang kemudian setelah pembekalan cukup mahasiswa dapat mulai masuk kerja magang sesuai dengan kontrak kerja yang sudah ditentukan perusahaan.

3. Tahap Akhir

Setelah mencapai batas waktu yang magang yang ditentukan mahasiswa mulai membuat laporan kerja magang yang dalam pembuatannya dibantu oleh pembimbing lapangan dan sehingga meminimalisir kesalahan penulisan sistematika sebelum dikumpulkan kepada dosen pembimbing magang di kampus.

Penerapan bauran..., Marvin Manangkalangi, FB UMN, 2013

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam laporan magang ini adalah sebagai berikut :

Bab I Membahas latar belakang perusahaan didirikan beserta produk yang berupa jasa yang ditawarkan. Selain itu juga membahas maksud dan tujuan kerja magang, serta waktu dan prosedur pelaksanaan kerja magang.

Bab II Membahas sejarah singkat dari perusahaan KSO.Paramount Serpong beserta struktur organisasi perusahaan di tempat penulis bekerja sebagai mahasiswa magang, serta landasan teori yang berkaitan dengan pembahasan dalam laporan magang ini.

Bab III Membahas tentang pelaksanan magang di KSO.Paramount Serpong apa saja yang sudah dilakukan oleh penulis dan mejabarkan kegiatan magang mulai dari tugas hingga proses dari kegiatan magang sehari-hari yang kemudian menganalisa setiap masalah yang ada dan diberikan solusinya.

Bab IV Membahas kesimpulan dan saran dari penulis dari semua hasil kegiatan magang yang sudah dilakukan dari awal hingga akhir sehingga diharapkan dapat berguna di masa yang akan datang

Penerapan bauran..., Marvin Manangkalangi, FB UMN, 2013