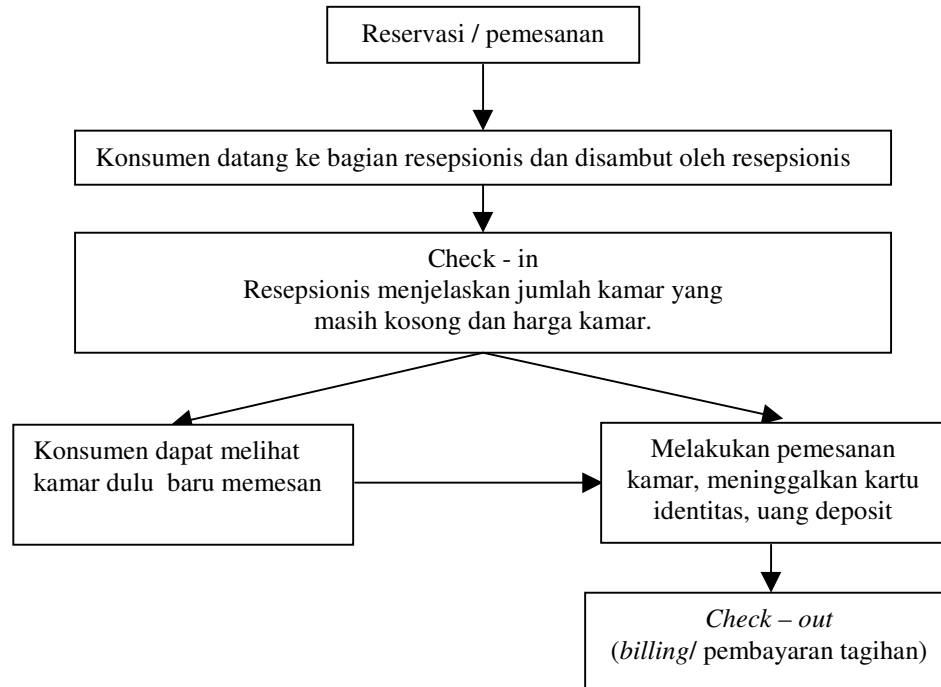


5. RENCANA PRODUKSI

5.1. Proses Penyampaian Jasa



Bagan 5.1

Aliran Proses Penyampaian Jasa

Pada usaha ini, cara penyampaian jasanya sama dengan proses penyampaian jasa di hotel, yang membedakan hanya sistem pembayarannya yang dibayar dimuka dan sistem registrasinya yang mudah. Proses penyampaian jasa pada Joglo Hotel secara perorangan yaitu dengan melakukan pemesanan secara langsung ke kantor, via telepon atau via internet dengan melampirkan data melalui faksimili, kemudian calon pengunjung datang untuk melihat lokasi hunian yang tersedia dan memilih yang sesuai dengan keinginannya. Untuk operasional produksinya, kegiatan yang dilakukan Joglo Hotel adalah pembelian bahan baku untuk perawatan dan perbaikan properti, baik yang dikirim maupun yang diambil dengan mobil operasional kantor. Karena tamu hotel tidak mungkin menjaga kebersihan dan peralatan yang ada. Sehingga dibutuhkan perawatan secara berkala oleh pihak hotel.

Proses *service cycle* Joglo Hotel dimulai dari tamu hotel telah melakukan reservasi menelpon pihak hotel untuk dijemput dari bandara dengan menggunakan kendaraan milik Joglo Hotel yang dikemudikan oleh supir Joglo Hotel. Setelah tamu tiba di hotel maka tamu melakukan *check-in* di resepsionis. Di resepsionis, tamu menyerahkan uang deposit dan tanda pengenal yang masih berlaku. Setelah proses *check-in* selesai maka *room boy* membawakan barang milik tamu sampai ke kamar yang telah dipesan.

Di kamar hotel telah disediakan *welcome drink*. Setiap paginya tamu hotel mendapat breakfast. Pelayanan kamar 24 jam *nonstop*. Jadi sewaktu-waktu tamu hotel memerlukan pelayanan maka pihak *room service* akan langsung membantu. Keramah tamahan yang ditunjukkan pihak hotel lewat pelayanan yang ramah dan cepat serta budaya bertegur sapa diwajibkan bagi karyawan hotel jika berpapasan dengan tamu.

Setelah habis masa menginap yang dibutuhkan tamu maka tamu dapat melakukan proses *check-out* dengan menghubungi pihak resepsionis. Selanjutnya *room service* akan membawakan barang milik tamu dan tamu hotel dapat melakukan proses *check-out* di resepsionis dengan mengambil kembali tanda pengenal yang dititipkan dan menyelesaikan pembayaran jasa.

5.2. Persyaratan Fisik Tempat Usaha

Hunian *homestay* membutuhkan lahan seluas 1000 m² untuk penempatan lokasi hunian dan rencana untuk pengembangannya. Lokasi yang dipilih untuk lokasi hunian adalah daerah Jl Solo, Yogyakarta dengan melihat faktor jarak hunian dengan bandara, kota serta tempat wisata budaya.

Ketentuan lainnya penempatan lokasi hunian dan fasilitas pendukung agar desain yang ada sesuai dengan konsep yang akan diterapkan dalam lokasi hunian Joglo Hotel disesuaikan dengan IMB dan peruntukannya serta pembagian dari zoning yang ada. Biaya pembangunan yang relatif mahal untuk 8 kamar *homestay* menjadikan kualitas yang ditawarkan lebih dari hotel sekelasnya.

5.3. Peralatan dan Perlengkapan

Perlengkapan pendukung dalam lokasi memiliki peranan vital untuk lokasi hunian baik secara mekanisme maupun konsep. Untuk pengadaan instalasi listrik, air, dan telepon semuanya tertanam sehingga sesuai dengan salah satu konsep yang diterapkan yaitu kompleks dengan barang-barang antik dengan artistik. Perlengkapan pendukung untuk tenaga listrik kompleks hunian Joglo Hotel menggunakan genset untuk cadangan daya apabila ada kerusakan pada sumber listrik PLN. Untuk penampungan air dari PDAM digunakan tandon yang dialirkan oleh pompa air.

Perlengkapan hunian baik yang berhubungan langsung maupun yang tidak berhubungan langsung dengan penyewa hunian Joglo Hotel tidak seluruhnya dibeli dalam keadaan baru melalui supplier yang ada. Pembelian dilakukan secara tunai yang dilakukan secara bertahap disesuaikan dengan kebutuhan yang ada, penggantian atau pembaharuan peralatan dilakukan hanya pada saat peralatan tersebut rusak atau habis umur ekonomisnya. Untuk mendukung perlengkapan hunian maka disediakan perabot lengkap pada kamar tidur yang terdiri atas tempat tidur, lemari pakaian, meja dan kursi serta buffet cermin; untuk dapur juga disediakan kompor dan peralatan masak; dan ruang tamu perabotan akan disediakan lengkap seperti sofa, buffet, lemari es, televisi, serta meja. Peralatan sanitasi seperti bathup, shower, kloset dan wastafel juga menggunakan produk yang berkualitas dengan tujuan agar lebih tahan dan kuat.

5.4. Pemasok

Di bawah ini akan diberikan nama pemasok untuk usaha Joglo Hotel yang akan dijalankan sebagai berikut :

Jenis barang	Pemasok
Peralatan	
Kamar <i>deluxe</i> :	
Tempat tidur Naturatex (<i>double</i>)	PT. Natura Indah
Closet	Toko Furniture Buana
Shower	Toko Furniture Buana
Wastafel	Toko Furniture Buana

Sofa + meja	PT. Natura Indah
Lemari pakaian	PT. Natura Indah
Jacuzi bathtub	Toko Furniture Buana
Meja dapur	PT. Natura Indah
Meja rias + kursi	PT. Natura Indah
AC 1/2 pk merek Shimo	Toko elektronik Mega Jaya
Tempat sampah	Matahari Department Store
Kasur + bantal	Toko Furniture Buana
Selimut+bedcover + sprei	Toko Furniture Buana
Lukisan	Toko Vania Art & decoration
Lampu kamar	Toko elektronik Mega Jaya
Gorden	Toko Furniture Buana
Aroma terapi	Matahari Department Store
Meja makan + kursi	PT. Natura Indah
Lemari dapur + wastafel cuci piring	Toko Furniture Buana
Kompor 2 mata	Matahari Department Store
Tabung gas kecil	Toko Usaha Abadi
Sofa+meja	PT. Natura Indah
Lampu ruang	Toko elektronik Mega Jaya
TV 21 inch	Toko elektronik Mega Jaya
Telepon	Toko elektronik Mega Jaya
Tabung pemadam	Toko Usaha Abadi
Kulkas kecil	Toko elektronik Mega Jaya
AC 3/4 pk merek Shimo	Toko elektronik Mega Jaya
Buffet kecil	PT. Natura Indah
Kamar standard :	
Tempat tidur Naturatex (single)	PT. Natura Indah
Lemari pakaian	PT. Natura Indah
Meja rias + kursi	PT. Natura Indah
Lukisan	Toko Vania Art & decoration
TV 21 inch	Toko elektronik Mega Jaya
Lampu kamar	Toko elektronik Mega Jaya
AC 1/2 pK merek Shimo	Toko elektronik Mega Jaya
Kasur (kecil) + bantal	Toko Furniture Buana
Selimut + bedcover + sprei	Toko Furniture Buana
Gorden	Toko Furniture Buana

Aroma terapi	Toko Vania Art & decoration
Sofa+meja	PT. Natura Indah
Telepon	Toko elektronik Mega Jaya
Tabung pemadam	Toko Usaha Abadi
Kulkas kecil	Toko elektronik Mega Jaya
Kloset	Toko Furniture Buana
Shower	Toko Furniture Buana
Washtafel	Toko Furniture Buana
Tempat sampah	Matahari Department Store
Buffet kecil	PT. Natura Indah
Kantor :	
Perangkat komputer	Toko elektronik Mega Jaya
Tempat sampah	Matahari Department Store
Telepon	Toko elektronik Mega Jaya
Fax	Toko elektronik Mega Jaya
Lemari cabinet	PT. Natura Indah
Pigura + lukisan	Toko Vania Art & decoration
Meja dan kursi direktur&wakil	PT. Natura Indah
Lampu	Toko elektronik Mega Jaya
Jam dinding	Matahari Department Store
Gorden	Toko Furniture Buana
AC Shimo 1/2 pK	Toko elektronik Mega Jaya
Lobby :	
Meja resepsionis	PT. Natura Indah
Kursi resepsionis	PT. Natura Indah
Lampu	Toko elektronik Mega Jaya
Sofa besar	PT. Natura Indah
AC Shimo 1 pK	Toko elektronik Mega Jaya
Telepon	Toko elektronik Mega Jaya
Komputer +printer	Toko elektronik Mega Jaya
Rak majalah	PT. Natura Indah
Pigura + lukisan	Toko Vania Art & decoration
Tempat sampah	Matahari Department Store
Gorden	Toko Furniture Buana
Sound System	Toko elektronik Mega Jaya
Lemari file cabinet	PT. Natura Indah

Rak kunci	PT. Natura Indah
Jam dinding	Matahari Department Store
Transportasi :	
Panther second tahun 2000	Dealer Isuzu Yogya
Lain-lain :	
Lampu taman	Toko elektronik Mega Jaya
Lampu TL	Toko elektronik Mega Jaya
Lampu teras	Toko elektronik Mega Jaya
Kamera CCTV + monitor 14inc	Toko elektronik Mega Jaya
Luar bangunan :	
Tandon	Toko Usaha Abadi
Pompa air	Toko elektronik Mega Jaya
Genset	Toko elektronik Mega Jaya
Solar cell	Toko Usaha Abadi
Vacuum cleaner	Toko elektronik Mega Jaya
Perlengkapan :	
Perlengkapan tulis (set)	PT. Sentika Agung
Perlengkapan kebersihan (set)	Toko Usaha Abadi
Perlengkapan kebun (set)	Toko Usaha Abadi
Perlengkapan kebersihan kaca keramik	Toko Usaha Abadi
Perlengkapan minum (gelas, termos)	PT. Sentika Agung
Dormat	PT. Sentika Agung
Handuk	PT. Sentika Agung
Tissue	PT. Sentika Agung
Perlengkapan mandi lengkap	PT. Sentika Agung

5.5. Tenaga Kerja Yang Dibutuhkan

Tenaga kerja di Joglo Hotel adalah sebagai berikut :

Jabatan	Jumlah orang
Direktur	1
Manajer operasional	1
Staf keuangan dan administrasi	2
Staf pemasaran	1
<i>Receptionist</i>	4

Tukang kebun	1
Satpam	7
Sopir	1
<i>Room service</i>	11
Teknisi	1
TOTAL	30

5.6. Biaya Fasilitas dan Perlengkapan

Biaya yang diperlukan adalah sebagai berikut :

Peralatan	Jumlah	Harga/unit	Total harga
Kamar <i>deluxe</i> :			
Tempat tidur Naturatex (<i>double</i>)	4	3,500,000	14,000,000
Closet	4	450,000	1,800,000
Shower	2	150,000	300,000
Washtafel	2	350,000	700,000
Sofa + meja	2	1,500,000	3,000,000
Lemari pakaian	2	750,000	1,500,000
Jacuzi bathtub	2	3,500,000	7,000,000
Meja dapur	2	800,000	1,600,000
Meja rias + kursi	2	500,000	1,000,000
AC 1/2 pK merek Shimo	4	1,325,000	5,300,000
Tempat sampah	4	20,000	80,000
Kasur	4	900,000	3,600,000
Selimut+bedcover	60	150,000	9,000,000
Bantal	40	50,000	2,000,000
Sprei	60	75,000	4,500,000
Lukisan	2	250,000	500,000
Lampu kamar	12	75,000	900,000
Gorden	4	300,000	1,200,000
Aroma terapi	4	20,000	80,000
Meja makan + kursi	2	1,500,000	3,000,000
Lemari dapur + wastafel cuci piring	2	450,000	900,000
Kompor 2 mata	2	250,000	500,000
Tabung gas kecil	2	350,000	700,000

Sofa+meja	2	1,500,000	3,000,000
Lampu ruang	10	35,000	350,000
TV 21 inc	2	800,000	1,600,000
Telepon	2	50,000	100,000
Tabung pemadam	2	300,000	600,000
Kulkas kecil	2	900,000	1,800,000
AC 3/4 pK merek Shimo	2	1,500,000	3,000,000
Buffet kecil	2	450,000	900,000
Kamar standard :			
Tempat tidur Naturatex (single)	24	1,250,000	30,000,000
Lemari pakaian	12	750,000	9,000,000
Meja rias + kursi	12	500,000	6,000,000
Lukisan	6	250,000	1,500,000
TV 21 inc	6	800,000	4,800,000
Lampu kamar	36	75,000	2,700,000
AC 1/2 pK merek Shimo	12	1,325,000	15,900,000
Kasur (kecil)	24	600,000	14,400,000
Gorden	12	300,000	3,600,000
Aroma terapi	12	20,000	240,000
Sofa+meja	6	1,500,000	9,000,000
Telepon	6	50,000	300,000
Tabung pemadam	6	300,000	1,800,000
Kulkas kecil	6	900,000	5,400,000
Kloset	6	450,000	2,700,000
Shower	6	150,000	900,000
Washtafel	6	350,000	2,100,000
Tempat sampah	12	20,000	240,000
Buffet kecil	6	450,000	2,700,000
Kantor :			
Perangkat komputer	1	3,000,000	3,000,000
Tempat sampah	1	20,000	20,000
Telepon	1	50,000	50,000
Fax	1	350,000	350,000
Lemari cabinet	1	600,000	600,000
Pigura + lukisan	1	250,000	250,000
Meja dan kursi direktur&wakil	2	450,000	900,000

Lampu	1	75,000	75,000
Jam dinding	1	30,000	30,000
Gorden	1	300,000	300,000
AC Shimo 1/2 pK	1	1,325,000	1,325,000
Lobby :			
Meja resepsionis	1	150,000	150,000
Kursi resepsionis	2	75,000	150,000
Lampu	6	75,000	450,000
Sofa besar	2	1,500,000	3,000,000
AC Shimo 1 pK	1	2,000,000	2,000,000
Telepon	1	50,000	50,000
Komputer +printer	1	3,000,000	3,000,000
Rak majalah	1	75,000	75,000
Pigura+lukisan	5	250,000	1,250,000
Tempat sampah	1	20,000	20,000
Gorden	3	300,000	900,000
Sound System	1	500,000	500,000
Lemari file cabinet	1	600,000	600,000
Rak kunci	1	60,000	60,000
Jam dinding	1	30,000	30,000
Lain-lain :			
Lampu taman	5	250,000	1,250,000
Lampu TL	8	25,000	200,000
Lampu teras	8	15,000	120,000
Kamera CCTV + monitor 14inc	1	1,000,000	1,000,000
Luar bangunan :			
Tandon	1	1,500,000	1,500,000
Pompa air	1	2,000,000	2,000,000
Genset	1	6,000,000	6,000,000
Solar cell	1	5,000,000	5,000,000
Vacuum cleaner	1	2,500,000	2,500,000
		TOTAL	228,415,000

Perlengkapan	Jumlah	Harga/unit	Total harga
Perlengkapan tulis (set)	1	100,000	100,000
Perlengkapan kebersihan (set)	1	100,000	100,000
Perlengkapan kebun (set)	1	100,000	100,000
Perlengkapan kebersihan kaca (set)	1	100,000	100,000
Perlengkapan kebersihan keramik	1	100,000	100,000
Perlengkapan minum (gelas, termos)	16	50,000	800,000
Tempat sampah	10	25,000	250,000
Dormat	30	7,500	225,000
Handuk	40	50,000	2,000,000
Tissue	100	2,000	200,000
Perlengkapan mandi lengkap	100	5,000	500,000
		TOTAL	4,475,000

5.7. Perkiraan Modal

KETERANGAN	Total (Rp)
Pembelian tanah	1,250,000,000
Pengurukan tanah	20,000,000
Biaya pembangunan proyek :	
Pembangunan <i>homestay</i>	1,200,000,000
Pembangunan parkir	20,000,000
Pembangunan taman	50,000,000
Kendaraan	85,000,000
Investasi perabotan	213,115,000
Perlengkapan	2,235,000
Biaya pra operasional :	
Biaya ijin	20,000,000
Promosi awal	10,000,000
Biaya <i>training</i>	2,500,000
Biaya seragam (28x2xRp 200.000)	11,200,000
Kas	65,950,000
TOTAL BIAYA	2,950,000,000

Dana 60% diperoleh dari dana sendiri, masing-masing 30% dan sisanya sebesar 40% diperoleh dari pinjaman bank.