

ABSTRAK

Bisnis yang menjanjikan hasil yang memuaskan pada kondisi perekonomian sekarang ini adalah bisnis property khususnya villa. Bisnis villa pada umumnya terdapat di kota-kota besar.

Gorontalo merupakan sebuah kota sekaligus provinsi yang baru berdiri di mana pembangunan kota sedang giat-giatnya. Karena perkembangan kota yang pesat menarik pendatang dari luar Gorontalo sehingga jumlah penduduk meningkat dari tahun ke tahun. Seiring jumlah penduduk yang meningkat maka kebutuhan masyarakat semakin dinamis termasuk kebutuhan akan tempat rekreasi. Maka pada penelitian ini akan dirancang studi kelayakan untuk pendirian Villa Estate, dengan horizon perencanaan selama 5 tahun.

Perencanaan untuk pemasaran dilakukan secara kuantitatif dengan menghitung jumlah pangsa pasar yang dapat dipenuhi oleh investor, dan secara kualitatif dapat merencanakan strategi pemasaran dengan mempertimbangkan kondisi ekonomi saat ini.

Perencanaan pada aspek teknis dilakukan dengan pemilihan peralatan dan perlengkapan usaha.

Perencanaan pada aspek keuangan adalah dengan membuat proyeksi aliran kas, laporan rugi laba dan neraca untuk perencanaan selama 5 tahun proyek. Dalam menganalisis permasalahan keuangan digunakan metode BEP, NPV, *Discounted Payback Period* dan IRR. Hasil analisis kelayakan setelah dilakukan perhitungan menunjukkan $IRR = 26,5351\%$, lebih besara dari $MARR = 15\%$, NPV bernilai positif yaitu sebesar Rp.1.564.116.996 dan *Discounted Payback Period* = $3,93 \approx 3$ tahun 10 bulan lebih kecil dari umur proyek. Sehingga dapat disimpulkan bahwa pendirian Villa Estate ini layak dilakukan Analisis sensitivitas dilakukan untuk mengetahui berapa maksimal penurunan penjualan, Dari perhitungan, makismal penurunan penjualan maksimal adalah $27,01\%$