

ABSTRAK

Kota Sungailiat merupakan kota pariwisata, dimana terdapat banyak pantai yang bagus dan indah. Namun perkembangannya sebagai tempat wisata yang menarik kurang berkembang karena upaya yang dilakukan terkait fasilitas pariwisata masih kurang. Salah satu tempat wisata adalah Pantai Batavia yang memiliki kelebihan lain dibandingkan dengan pantai lainnya, dimana kondisi pantai yang indah dan memiliki bentangan pantai kurang lebih sepanjang 1 km tanpa bebatuan sehingga aman jika digunakan untuk *watersport*. Dengan melihat potensi yang dimiliki oleh Pantai Batavia tersebut maka muncul gagasan didirikan tempat peristirahatan (*villa*). Selain itu, dengan kondisi pantai yang menguntungkan tersebut maka ditambahkan fasilitas hiburan *watersport* agar dapat bersaing dengan tempat wisata sejenis.

Selama ini Pantai Batavia hanya digunakan oleh pengunjung untuk memancing, terutama bagi pengunjung yang memiliki hobi memancing. Oleh karena itu, dengan melihat kondisi Pantai Batavia dengan lokasi yang strategis, tidak jauh dari pusat kota maka diperlukan pendirian *villa* dan penambahan fasilitas hiburan *watersport*. Untuk itu, diperlukan studi kelayakan pendirian *villa* dan penambahan fasilitas hiburan *watersport*. Langkah-langkah awal yang dilakukan dalam penelitian ini adalah menentukan aspek-aspek yang akan dibahas dalam studi kelayakan, yaitu aspek pasar, aspek manajemen, aspek teknis, aspek keuangan, serta aspek hukum dan sosial.

Berdasarkan analisis aspek pasar, diperoleh data bahwa jumlah permintaan efektif jauh lebih besar daripada kapasitas *villa* yang dibangun, baik permintaan efektif untuk beli *villa* maupun permintaan efektif untuk sewa *villa* sehingga dapat disimpulkan bahwa pendirian *villa* ini layak untuk dilakukan. Selain itu, pada aspek pasar ini juga dianalisis strategi pemasarannya berdasarkan *segmentation, targeting, positioning, dan differentiation, serta* 8Ps. Dalam hal ini segmentasi yang ditetapkan adalah kalangan menengah ke atas, penduduk lokal (keluarga) merupakan target pasarnya. Dalam hal ini, *positioning villa* Pantai Batavia ini adalah satu-satunya hunian terbaik di tepi pantai yang bernuansa *resort*. Sedangkan differensiasinya adalah konsep *villa* yang didesain secara tropis minimalis, keunikan Pantai Batavia, dan fasilitas hiburan *watersport* yang memadai.

Perencanaan pada aspek teknis dilakukan dengan pemilihan perabotan *villa* dan peralatan fasilitas *watersport*. Perabotan yang dipilih disesuaikan dengan konsep desain *villa* yang didirikan yaitu menggunakan konsep tropis minimalis. Sedangkan fasilitas *watersport* terdapat keterbatasan data yang diperoleh, namun peralatan *watersport* tersebut dipilih berdasarkan hasil survei dan dari akses internet.

Berdasarkan analisis dari aspek keuangan, didapatkan MARR sebesar 16%, nilai NPV sebesar Rp. 7.379.071.892,00., nilai IRR sebesar 44,69% jauh lebih besar dari MARR 16%, dan *Discounted Payback Period* sebesar 1,93 tahun. Kemudian dilakukan analisis sensitivitas pada pendapatan, diperoleh hasil bahwa pendirian *villa* dan penambahan fasilitas *watersport* masih layak dilakukan jika penurunan pendapatan tidak lebih dari 28,30%. Kesimpulan dari hasil analisis ketiga aspek di atas adalah pendirian *villa* dan penambahan fasilitas hiburan *watersport* layak untuk dilakukan.