

## Rumah prefabrikasi dalam pengembangan bisnis real estate di Jabodetabek = Prefabricated houses in the real estate business development in Jabodetabek

Raka Gumilang Raksamala Basmaras Putra, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20454645&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

Dalam teknologi konstruksi dikenal rumah prefabrikasi yaitu rumah yang sebagian besar komponennya seperti dinding, atap, kamar mandi, serta elemen struktural balok dan kolom dirancang dan diproduksi di pabrik dengan perakitan dilakukan di lokasi pembangunan. Berdasarkan pengalaman di berbagai negara produk rumah prefabrikasi telah berhasil memasuki pasar komersial. Rumah prefabrikasi menunjukkan nilai investasi yang lebih baik dibanding dengan rumah konvensional. Dengan teknologi prefabrikasi proses pembangunan rumah dapat lebih cepat dan hemat dengan kualitas workmanship lebih baik.

Hingga kini Indonesia masih mengalami permasalahan perumahan antara lain berupa housing backlog sebesar sekitar 13 juta unit. Rumah prefabrikasi berpotensi mempercepat mengatasi permasalahan perumahan di Indonesia, namun demikian pengembangan rumah prefabrikasi di Indonesia selama ini belum dapat diterima pasar, baik dari pihak produsen maupun konsumen.

Tulisan ini membahas hasil penelitian tentang penyebab kurang berkembangnya rumah prefabrikasi dalam bisnis real estate di Indonesia, melalui metode komparasi, yaitu membandingkan rumah prefabrikasi dan rumah konvensional dalam hal 1 tingkat produktivitas, 2 tingkat preferensi konsumen dan 3 performansi investasinya. Data dikumpulkan melalui metode survey, wawancara dan penyebaran kuesioner.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa walaupun tingkat produktivitas dalam hal mutu dan waktu lebih tinggi, rumah prefabrikasi memperlihatkan produktivitas rendah dalam hal biaya karena membutuhkan biaya produksi lebih tinggi dibanding rumah konvensional. Di samping itu kurang berkembangnya bisnis rumah prefabrikasi di Jabodetabek disebabkan oleh rendahnya tingkat preferensi konsumen terhadap produk ini antara lain karena fleksibilitas yang kurang dan penampilan yang kaku atau monoton. Selain itu investasi pengembangan rumah prefabrikasi dalam jumlah kecil menunjukkan NPV dan IRR yang rendah. Dengan pendekatan investasi yang lebih tepat antara lain berupa pembangunan secara massal dalam jumlah memadai, fleksibilitas yang baik, penampilan yang variatif rumah prefabrikasi berpeluang dapat diterima oleh pasar bisnis real estate di Indonesia khususnya di Jabodetabek.

.....In the housing construction technology, prefabrication is known as a process in where a house with all its components such as walls, ceilings, bathrooms, and all the structural beam and column elements are designed and produced in a factory while its assemblage is done in its assigned site. Based on the experience in various countries, prefabricated houses has succeeded in entering the commercial market due to its benefits of faster construction time and its ability to save money through better workmanship quality. Thus, prefabricated houses show a leading investment value compared to conventional houses.

Until this day, Indonesia is still undergoing through various housing problems such as a housing backlog of about 13 million units. Prefabricated housing has potential to accelerate the overcoming of housing issues in Indonesia. However, prefabricated housing developments in Indonesia has not been accepted by the housing market from both the producer and consumer side.

This paper will discuss about the research of the cause behind the underdevelopment of prefabricated

housing in the real estate business in Indonesia, while also calculating its level of productivity and feasibility. The methods used in this research are surveys, interviews and a simulation of the project's feasibility calculation.

The preliminary result stated that prefabricated houses have not been developed in Indonesia due to the low flexibility, monotone design quality, and relatively higher price. Furthermore, prefabricated houses have higher productivity in terms of cost, quality and time. With the right approach such as mass construction of an adequate amount of housing, better flexibility, and various designs, prefabricated houses have the potential to be a part of the real estate business in Indonesia especially in Jabodetabek.