

**PENENTUAN WAKTU EKSPOS DALAM KONTEKS NILAI PASAR**  
**Studi Kasus Properti Rumah Tinggal di Provinsi D.I. Yogyakarta****Rosario Guntur Harimawan<sup>1</sup>, Yudistira Hendra Permana<sup>2</sup>, M. Farid Nor Rohman<sup>3</sup>, Rahmayani Ardhanti<sup>4</sup>, Ike Yuli Andjani<sup>5</sup>, Nur Aini Yuniarti<sup>6</sup>**

<sup>1, 2, 3, 4, 5, 6</sup> Program Studi Manajemen dan Penilaian Properti, Departemen Ekonomika dan Bisnis, Sekolah Vokasi, Universitas Gadjah Mada, Indonesia  
email: rosario.g.h@ugm.ac.id

**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk melakukan estimasi waktu ekpos dalam konteks nilai pasar untuk properti berupa rumah tinggal. Waktu ekpos adalah estimasi waktu bahwa suatu properti yang dinilai dianggap sudah ditawarkan pada pasar hipotesis untuk dijual sesuai definisi nilai pasar pada tanggal penilaian. Estimasi waktu ekpos rumah tinggal ini adalah berdasarkan analisis kejadian masa lalu dengan asumsi terdapat transaksi pada pasar terbuka dan kompetitif. Waktu ekpos rumah tinggal dalam konteks pasar sangat penting bagi penilai, karena apabila waktu ekpos dapat diestimasi dalam konteks nilai pasar (*reasonable exposure time*), maka penilai diharapkan dapat mengenali dan melakukan evaluasi dampak dari waktu ekpos yang terbatas (*limited exposure time*). Penelitian ini menggunakan model estimasi *fixed effect* dengan klusterisasi kabupaten/kota yang ada di Provinsi D.I. Yogyakarta. Hasil dari model regresi tersebut adalah bahwa variabel yang berpengaruh signifikan terhadap waktu ekpos adalah: log harga penawaran, persentase (%) diskon, luas tanah, luas bangunan, perumahan dalam kota, jumlah lantai bangunan, jarak ke tempat ibadah, dan topografi datar.

**Kata kunci:** *exposure time*, harga transaksi, penilai, rumah tinggal, waktu ekpos.

**1. PENDAHULUAN**

Pemahaman tentang konsep waktu ekpos dalam konteks nilai pasar terhadap suatu properti, diharapkan dapat memberikan gambaran bagi seorang penilai mengenai berapa besar penurunan harga properti tersebut konteks waktu ekpos yang terbatas.

Jika terdapat landasan yang kuat dalam analisis waktu ekpos, maka penilai akan mampu mempertanggungjawabkan opini nilainya dengan lebih baik, terutama jika dihadapkan dengan urusan hukum. Memang dalam hal ini, waktu ekpos yang dihasilkan tidak dapat menjadi standar dalam setiap penilaian, karena waktu ekpos akan berbeda untuk setiap jenis properti. Waktu ekpos yang berbeda-beda tersebut dikarenakan perbedaan karakteristik seperti: harga, kondisi aset, lokasi aset, serta kondisi pasar. Namun demikian, dengan adanya penelitian yang mendalam tentang waktu ekpos, dapat menjadikan petunjuk bagaimana menentukan waktu ekpos

suatu properti yang dapat dipertanggungjawabkan.

Penentuan waktu ekpos pasar rumah tinggal dapat diketahui dari tanggal aset mulai ditawarkan di pasar terbuka hingga tanggal terjadinya transaksi jual beli secara wajar dengan harga jual yang kompetitif dengan aset lain sejenis, diminati oleh calon pembeli dan waktu pemasaran yang memadai. Informasi yang dibutuhkan untuk menganalisis waktu ekpos demikian (berdasarkan data transaksi) akan sulit ditemukan di pasar terbuka, hal ini dikarenakan tidak dilakukannya dokumentasi atau pencatatan yang baik oleh para penjual maupun agen penjual properti, selain itu karena terkait alasan privasi penjual rumah tinggal. Oleh karenanya, penelitian ini mencoba untuk mengkaji dua hal utama mengenai waktu ekpos properti berupa rumah tinggal di Provinsi DI. Yogyakarta:

1. Berapa lama waktu ekpos rata-rata (pasar) untuk properti berupa rumah tinggal di Provinsi D.I. Yogyakarta?

2. Mengidentifikasi determinan waktu ekspos rumah tinggal (Purba, dkk (2022)) menyatakan bahwa determinan waktu ekspos untuk nilai likuidasi pada Kantor Jasa Penilai Publik di Kota Medan adalah lokasi dan tipe kantor. Keduanya berpengaruh secara signifikan. Sedangkan determinan yang positif namun tidak signifikan adalah kondisi kantor dan kondisi pasar. Selain itu, Gdakowics, dkk (2022) dalam penelitiannya di Szczecin, Polandia, menyatakan bahwa karakteristik properti tempat tinggal (apartemen) yang berpengaruh terhadap waktu ekspos adalah luas properti yang dapat digunakan, jumlah kamar, standard penyelesaian (*finishing*) bangunan, tahun pembangunan, dan lokasi properti (di lantai berapa).

Penelitian tersebut meneliti tentang determinan waktu ekspos dalam konteks nilai pasar dan nilai likuidasi, namun demikian tidak melakukan estimasi lebih lanjut mengenai berapa lama waktu eskposnya. Ruang lingkup penelitian ini adalah rumah tinggal yang berada di wilayah D.I. Yogyakarta , yaitu yang berada di Kabupaten Sleman, Kabupaten Bantul, Kabupaten Kulon Progo, Kabupaten Gunungkidul, dan Kota Yogyakarta. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran bagi para penilai aset yang berkepentingan dalam menentukan waktu ekspos pasar dari properti terutama untuk rumah tinggal, selain itu bagaimana memperoleh waktu ekspos dapat menjadi rujukan dalam mencari waktu ekspos pasar untuk rumah tinggal di lokasi lain dan bukan menjadi sesuatu yang terstandarisasi, dan yang terakhir, penilai dapat mengenali dan melakukan evaluasi atas dampak dari penjualan properti dalam tempo singkat yang berarti waktu ekspos yang terbatas (*limited exposure time*). Penelitian ini dapat dikembangkan lebih lanjut dengan menyasar pasar penambahan data sehingga terpenuhi kecukupan sampel untuk masing-masing kabupaten/kota di D.I. Yogyakarta dan juga dengan perbaikan metode. Selain itu, penelitian ini dapat pula dikembangkan di daerah lain yang tentunya tiap-tiap daerah mempunyai karakteristik lokasi dan properti yang berbeda-beda.

## 2. METODE PENELITIAN

### definisi variabel

Variabel dependen dalam penelitian ini adalah waktu ekspos. Sedangkan variabel independennya adalah sebagai berikut:

- a. Harga penawaran (log)

Harga penawaran yang dimaksud dalam penelitian ini adalah harga yang ditawarkan oleh seorang penjual baik itu pemilik langsung ataupun oleh makelar/broker yang dapat ditemui langsung di lapangan, ditawarkan melalui internet, dan informasi langsung dari makelar/broker. Harga penawaran rumah tinggal dalam bentuk logaritma (log).
- b. Persentase (%) Diskon

Persentase (%) diskon merupakan pengurangan langsung dari harga penawaran rumah tinggal sampai menjadi harga transaksi. Diskon merupakan cerminan seorang pembeli yang melakukan proses tawar harga atas suatu properti berupa rumah tinggal.
- c. Luas Tanah

Luas Tanah merupakan luas bidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah tinggal. Luas bidang tanah ini pada umumnya dinyatakan dalam ukuran m<sup>2</sup>.
- d. Luas Bangunan

Luas bangunan adalah luas bangunan efektif yang tertutupi oleh atap. Luas bangunan dihitung berdasarkan jumlah lantai. Sebuah bangunan dengan 2 lantai, maka perhitungan luas bangunannya adalah berdasarkan penjumlahan luas lantai 1 dan luas lantai 2. Luas bangunan dinyatakan dalam m<sup>2</sup>.
- e. Bunga Deposito

Bunga Deposito merupakan bunga yang diperoleh dari program simpanan sejenis investasi sederhana dari bank yang menjanjikan suku bunga tetap dengan jangka waktu tertentu. Jangka waktu yang ditawarkan oleh pihak bank bervariasi mulai dari 1, 2, 3, 6, 12, 18 atau 24 bulan. Dalam penelitian ini, bunga deposito yang digunakan adalah yang mempunyai jangka waktu 12 bulan dan diperoleh dari Tabel I.28 Statistik Ekonomi dan Keuangan Indonesia (SEKI) yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia. Alasan penggunaan bunga deposito adalah terkait tingkat

- pengembalian yang diharapkan para pelaku pasar apabila melakukan investasi di bidang properti.
- f. Inflasi  
Dalam penelitian ini, inflasi diperoleh dari inflasi bulanan yang diperhitungkan pada bulan suatu properti rumah tinggal terjual. Data inflasi bulanan ini diperoleh dari situs Badan Pusat Statistik (BPS) Daerah Istimewa Yogyakarta.
- g. Perumahan dalam Kota  
Perumahan dalam kota menunjukkan apakah lokasi rumah tinggal ini dekat dengan wilayah perkotaan di suatu daerah. Dalam hal ini apakah dekat dengan wilayah perkotaan di Kota Yogyakarta atau dekat dengan wilayah perkotaan di kabupaten dalam lingkup Daerah Istimewa Yogyakarta. Variabel perumahan dalam kota ini berbentuk biner, sehingga dalam analisis apabila suatu rumah tinggal berada di wilayah dekat dengan perkotaan maka diberi skor 1 (satu), sedangkan bila lokasi rumah tinggal adalah di pedesaan, maka diberi skor 0 (nol).
- h. Jumlah Lantai  
Jumlah lantai menunjukkan jumlah lantai bangunan rumah tinggal. Jumlah lantai rumah tinggal rumah tinggal di Yogyakarta secara umum adalah 1 lantai, 2 lantai, dan 3 lantai, serta dinyatakan dalam satuan m<sup>2</sup>.
- i. Jarak ke Fasilitas Umum  
Jarak ke fasilitas umum ini merupakan perhitungan jarak yang paling minimal dari lokasi rumah tinggal ke lokasi fasilitas kesehatan (rumah sakit, poliklinik, atau puskesmas), jarak ke sekolah (TK, SD, SMP, SMA, dan Perguruan Tinggi) terdekat, jarak ke kantor pemerintah terdekat (kantor desa, kelurahan, kecamatan, maupun kantor pemerintah daerah), jarak ke fasilitas keuangan terdekat (bank umum, bank swasta, bank pemerintah daerah, bank perkreditan rakyat, maupun fasilitas ATM), jarak ke fasilitas perbelanjaan terdekat (bank umum, bank swasta, bank pemerintah daerah, bank perkreditan rakyat, maupun fasilitas ATM), jarak ke fasilitas perbelanjaan terdekat (pasar rakyat, pasar modern, minimarket, maupun supermarket), dan jarak ke tempat ibadah terdekat (masjid dan gereja). Semua variabel jarak ke fasilitas umum tersebut dalam satuan kilometer (km).
- j. Bentuk dan Topografi Tanah  
Variabel bentuk dan topografi tanah ini berbentuk biner. Dalam penelitian ini, apabila bidang tanah berbentuk persegi, maka diberi skor 1 (satu), dan selain itu diberi skor 0 (nol), sedangkan apabila rumah tinggal berada pada topografi yang datar, maka diberi skor 1 (satu), sedangkan jika berlokasi pada topografi miring maka diberi skor 0 (nol).
- k. Posisi Properti (relatif terhadap rumah di posisi tengah)  
Variabel posisi hook dan posisi pojok berbentuk biner. Rumah tinggal yang berlokasi di hook merupakan rumah tinggal yang terletak pada persimpangan 2 (dua) jalan sehingga mempunyai 2 (dua) sisi terbuka. Dalam penelitian ini, jika rumah tinggal terletak pada lokasi hook, maka diberi skor 1 (satu), sedangkan jika terletak di tengah atau berada di antara rumah lain, maka diberi skor 0 (nol). Rumah tinggal yang berlokasi di pojok merupakan rumah tinggal yang terletak ujung jalan buntu (kuldesak). Dalam penelitian ini, jika rumah tinggal terletak pada lokasi pojok, maka diberi skor 1 (satu), sedangkan jika terletak di tengah atau berada di antara rumah lain, maka diberi skor 0 (nol).

#### **pengumpulan data dan penentuan sampel**

Jenis data dalam penelitian ini adalah berupa data primer dan data sekunder. Data primer tersebut adalah data transaksi rumah tinggal yang terletak di kabupaten dan kota yang ada di wilayah D.I. Yogyakarta. Data transaksi tersebut dilengkapi pula dengan koordinat lokasi, luas tanah dan bangunan, jumlah lantai bangunan, jarak terhadap beberapa fasilitas umum, waktu (bulan dan tahun) ditawarkan, serta waktu (bulan dan tahun) properti rumah tinggal tersebut terjual. Sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh dari sumber-sumber lain yang telah ada, sebagai contoh: data inflasi dari Badan Pusat Statistik (BPS), dan bunga deposito dari Bank Indonesia.

Pengumpulan data dilakukan melalui survei dengan metode *convenience sampling* terhadap penyedia jasa penjualan rumah maupun *developer*. Kami menggunakan instrumen kuesioner yang mengidentifikasi masing-masing rumah tinggal. Masing-masing penyedia jasa atau *developer* akan disurvei oleh tim surveyor untuk membantu pengisian data. Berikut ini adalah sebaran awal data transaksi rumah tinggal:

- a. Kabupaten Bantul : 57 data
- b. Kabupaten Sleman : 50 data
- c. Kota Yogyakarta : 20 data
- d. Kabupaten Kulon Progo : 1 data
- e. Kabupaten Gunungkidul : 2 data

Untuk mengetahui jumlah sampel, terlebih dahulu perlu diketahui jumlah populasi transaksi rumah tinggal untuk masing-masing kabupaten dan kota di Daerah Istimewa Yogyakarta. Pengukuran jumlah sampel minimal menggunakan rumus Slovin dengan mengasumsikan distribusi normal dengan margin of error sebesar 5%, interval kepercayaan 95%, dan proporsi data transaksi dari populasi tersebut diasumsikan sebesar 50%.

Pengambilan data dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- a. Sampel diambil dengan cara *convenience sampling* pada tingkat kelurahan dan kelurahan (desa).
- b. Enumerator mendatangi agen/freelancer, *developer*, dan perangkat desa di masing-masing kelurahan dan kelurahan sampel.
- c. Data juga diperoleh dengan meminta pengisian langsung oleh broker atau makelar yang dapat ditemui.
- d. Total data yang diperoleh untuk data transaksi rumah tinggal adalah sejumlah 428 data transaksi.
- e. Karena keterbatasan jumlah data transaksi, maka penelitian ini mendasarkan Daerah Istimewa Yogyakarta sebagai level area pengambilan sampel. Namun demikian perlu diberi catatan bahwa idealnya pengambilan sampel menggunakan

kluster pada masing-masing kecamatan dan kabupaten atau kota<sup>1</sup>.

- f. Justifikasi penggunaan Daerah Istimewa Yogyakarta sebagai area pengambilan sampel adalah karena tidak diketahuinya populasi data transaksi rumah tinggal dan adanya ketimpangan jumlah data transaksi pada masing-masing kabupaten atau kota di Daerah Istimewa Yogyakarta.

### metode estimasi

Studi ini akan menggunakan desain non-eksperimen tanpa kelompok pembanding, yang ditujukan untuk menganalisis (secara kuantitatif) hubungan antara waktu ekspos dengan harga jual dan penawaran properti, kondisi pasar, serta kondisi fisik properti sesuai dengan PPI-05 poin 4.0 SPI Edisi VII – 2018. Kami juga menambahkan variabel kontrol kondisi pasar dan kondisi ekonomi makro di kabupaten/kota di Provinsi D.I. Yogyakarta.

Studi ini akan menggunakan model regresi fixed effect untuk mengestimasi korelasi antara waktu ekspos dengan variabel utama dalam studi ini (harga jual dan penawaran properti, dan spesifikasi fisik properti). Variabel kontrol digunakan untuk cek konsistensi signifikansi variabel utama tersebut. Secara umum, model fixed effect dalam penelitian ini adalah:

$$y_i = a + \sum_{m=1}^M \beta_m X_i + \sum_{m=1}^M \gamma_m Z_i + e_i$$

Dalam penelitian ini, kami menguji konsistensi signifikansi variabel independen dalam 10 model. Hal ini sebagai upaya untuk mengatasi jumlah sampel yang tidak random. Sebagai contoh, dalam suatu model kami menguji variabel log harga penawaran, persentase (%) diskon, karakteristik fisik rumah tinggal dan variabel kontrol (bunga deposito dan inflasi) saja. Dalam model lain, kami menambahkan pengujian variabel lain berupa lokasi rumah tinggal (dekat perkotaan atau

<sup>1</sup> Secara umum, kendala yang dihadapi dalam pengumpulan data di lapangan adalah sebagai berikut: agen properti tidak berkeinginan memberikan data terkait kerahasiaan data maupun privasi baik dari pembeli dan penjual; agen properti beberapa sudah tidak mencatat data transaksi; data transaksi yang diperlukan dalam penelitian ini adalah pada rentang tahun 2020 – 2022 yang

terbatas ketersediaannya dikarenakan dapat kita ketahui bersama pada tahun 2020 muncul pandemi covid-19 yang dampaknya mempengaruhi hampir seluruh faktor kehidupan, tak terkecuali jual beli properti; pihak pemerintah kelurahan/desa kebanyakan sudah tidak mencatat data transaksi milik pribadi, yang dicatat hanya kepemilikan aset kelurahan/desa.

pedesaan) dan jumlah lantai. Selain itu, pengujian variabel dilakukan juga dengan menambahkan jarak terhadap fasilitas umum. Kami juga membuat proporsi luas bangunan terhadap luas tanah (LB/LT) dan mengujinya bersama variabel log harga penawaran, persentase (%) diskon, dan variabel jarak terhadap fasilitas umum. Selain itu, kami juga menguji konsistensi signifikansi variabel jarak terhadap fasilitas umum, bentuk tanah, topografi dan posisi dari properti.

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini, kami menyajikan data populasi dan jumlah sampel dari rumah tinggal di D.I. Yogyakarta serta sebaran data transaksi rumah tinggal yang berhasil dikumpulkan oleh tim surveyor. Selain itu, dapat diketahui pula besaran diskon rata-rata dan waktu ekspos rata-rata untuk dalam lingkup kabupaten/kota maupun dan lingkup Provinsi D.I. Yogyakarta. Selain itu kami membahas pula model regresi yang dihasilkan, contoh estimasi waktu ekspos, dan variabel apa saja yang berpengaruh secara signifikan maupun tidak signifikan terhadap waktu ekspos dalam penelitian ini.

#### sebaran data rumah tinggal

Dalam penelitian ini, idealnya perlu diketahui besarnya populasi data transaksi rumah tinggal. Namun demikian, di D.I. Yogyakarta data tersebut tidak tercatat, sehingga untuk mengatasinya, kami menggunakan proksi data penawaran rumah tinggal berdasarkan kabupaten/kota di D.I. Yogyakarta. Dan diasumsikan proporsi transaksi rumah tinggal dari data populasi tersebut adalah 50%. Berikut ini merupakan data populasi dan sampel rumah tinggal di kawasan D.I. Yogyakarta adalah sebagai berikut:

Tabel 1 Jumlah Populasi dan Minimal Sampel Rumah Tinggal

No.	Kabupaten/ Kota	Populasi (unit)	Minimal Sampel (unit)	Sampel Diperoleh (unit)
1	Bantul	2.258	329	138

No.	Kabupaten/ Kota	Populasi (unit)	Minimal Sampel (unit)	Sampel Diperoleh (unit)
2	Gunung Kidul	262	157	4
3	Kulon Progo	274	161	18
4	Sleman	7.275	365	208
5	Yogyakarta	1.419	303	60
Total		11.488	1.315	428

Sumber: rumah.com diakses pada bulan Oktober 2022, diolah lebih lanjut.

Total sampel sebanyak data transaksi rumah tinggal berdasarkan tabel di atas adalah sejumlah 428 sampel. Dari tabel tersebut dapat diketahui bahwa jumlah sampel untuk tingkat kabupaten/kota di D.I. Yogyakarta tidak mencukupi. Oleh karena itu, karena adanya ketimpangan jumlah data transaksi rumah tinggal pada masing-masing kabupaten/kota tersebut, maka justifikasi level area pengambilan sampel adalah D.I. Yogyakarta sebagai satu kesatuan wilayah.

Dalam penelitian ini, kami membagi posisi objek menjadi 3, yaitu posisi tengah, hook, dan pojok. Sebaran posisi sampel data transaksi rumah tinggal adalah sebagai berikut:

Tabel 2 Jumlah Sampel Data Transaksi Rumah Tinggal

No.	Posisi Objek	Jumlah Sampel
1	Tengah	321
2	Hook	70
3	Pojok	37
Total		428

Posisi obyek rumah tinggal hook dan pojok dipersepsikan berdasarkan letak relatifnya dari posisi rumah tinggal pada posisi tengah. Dalam penelitian ini diperoleh data bahwa posisi rumah tinggal di tengah sejumlah 321 sampel, posisi hook sejumlah 70 sampel, dan posisi pojok sejumlah 37 sampel.

Sebaran data berupa harga penawaran rumah tinggal berdasarkan kota/kabupaten di D.I. Yogyakarta sebagai berikut:

Tabel 3 Harga Penawaran berdasarkan Kota/Kabupaten di DI. Yogyakarta

No.	Wilayah	Harga Transaksi (Rp) (dalam juta)		
		Rata-Rata	Tertinggi	Terendah
1	Bantul	749	5.900	165
2	Gunungkidul	388	1.000	150
3	Kulon Progo	258	580	165
4	Sleman	1	5.500	130
5	Kota YK	1.08	3.6000	250
6	DIY	894	5.9000	130

Berdasarkan Tabel 3 tersebut, dapat diketahui bahwa harga penawaran tertinggi untuk rumah tinggal terdapat di Kabupaten Bantul yaitu sebesar Rp 5.900.000.000,- sedangkan paling rendah terdapat di Kabupaten Sleman yaitu sebesar Rp 130.000.000,-. Untuk rata-rata harga penawaran rumah tinggal paling tinggi terdapat di Kota Yogyakarta dengan rata-rata harga transaksi sebesar Rp 1.080.000.000,- sedangkan untuk tingkat provinsi, rata-ratanya adalah sebesar Rp 894.000.000,-.

Sebaran data berupa harga transaksi rumah tinggal berdasarkan kota/kabupaten di D.I. Yogyakarta sebagai berikut:

Tabel 4 Harga Transaksi berdasarkan Kota/Kabupaten di DI. Yogyakarta

No.	Wilayah	Harga Transaksi (Rp) (dalam juta)			Rata-Rata Diskon (%)
		Rata-Rata	Tertinggi	Terendah	
1	Bantul	684	4.4	150	7,15
2	Gunungkidul	35	850	150	3,75
3	Kulon Progo	241	475	165	3,06
4	Sleman	921	5.25	130	7,4
5	Kota	972	3.6	235	9,12

No.	Wilayah	Harga Transaksi (Rp) (dalam juta)			Rata-Rata Diskon (%)
		Rata-Rata	Tertinggi	Terendah	
	YK				
6	DIY	818	5.25	130	7,3

Berdasarkan Tabel 4 tersebut, dapat diketahui bahwa harga transaksi tertinggi untuk rumah tinggal terdapat di Kabupaten Bantul yaitu sebesar Rp 4.400.000.000,- sedangkan paling rendah terdapat di Kabupaten Sleman yaitu sebesar Rp 130.000.000,-. Untuk rata-rata harga transaksi rumah tinggal paling tinggi terdapat di Kota Yogyakarta dengan rata-rata harga transaksi sebesar Rp 972.000.000,- sedangkan untuk tingkat provinsi, rata-ratanya adalah sebesar Rp 818.000.000,-. Berdasarkan tabel tersebut, rata-rata diskon terbesar untuk pembelian rumah tinggal terdapat di Kota Yogyakarta yaitu sebesar 9,12% sedangkan rata-rata diskon terendah untuk pembelian rumah tinggal terdapat di Kabupaten Kulon Progo. Untuk tingkat provinsi D.I. Yogyakarta, rata-rata diskonnya adalah sebesar 7,3%.

Sebaran data transaksi rumah tinggal berupa rata-rata jarak terhadap fasilitas umum adalah sebagai berikut:

Tabel 5 Rata-rata jarak Fasilitas Umum terhadap Rumah Tinggal

Fasilitas Umum	Jarak Terdekat Dengan Fasilitas Umum (dalam km)				
	Bantul	Gunung Kidul	Kulon Progo	Sleman	Yogyakarta
Fasilitas Kesehatan	1,72	4,13	3,26	1,67	1,18
Fasilitas Pendidikan	0,86	1,4	0,52	0,87	0,85
Kantor Pemerintahan	1,64	1,14	1,75	1,57	1,17
Fasilitas Keuangan	1,58	3,28	1,79	1,51	0,9

*Penentuan Waktu Ekspos dalam Konteks Nilai Pasar: Studi Kasus Properti Rumah Tinggal Di Provinsi D.I. Yogyakarta (Rosario Guntur Harimawan, Yudistira Hendra Permana, M. Farid Nor Rohman, Rahmayani Ardhanti, Ike Yuli Andjani, Nur Aini Yuniarti)*

Fasilitas Umum	Jarak Terdekat Dengan Fasilitas Umum (dalam km)				
	Bantul	Gunung Kidul	Kulon Progo	Sleman	Yogyakarta
Fasilitas Perbelanjaan	1,17	2,3	1,34	1,25	0,94
Tempat Ibadah	0,7	1,14	0,81	0,72	0,59

Waktu ekspos rumah tinggal di berdasarkan kabupaten/kota di D.I. Yogyakarta secara rata-rata berada pada rentang 6,19 bulan sampai dengan 9,75 bulan, sedangkan rata-rata provinsi D.I. Yogyakarta adalah sebesar 7,9 bulan. Hal ini berarti jika pada saat ini rumah tinggal di D.I. Yogyakarta terjadi transaksi, maka sudah harus ditawarkan pada pasar terbuka pada 7,9 bulan yang lalu. Hal tersebut dapat tercermin pada Tabel 6 di bawah ini:

Tabel 6 Rata-rata Waktu Ekspos berdasarkan kabupaten/kota di D.I. Yogyakarta

No	Wilayah	Rata-rata Waktu Ekspos (Bulan)
1	Bantul	7,71
2	Gunung Kidul	9,75
3	Kulonprogo	7,58
4	Sleman	8,51
5	Kota YK	6,19
6	DIY	7,9

Selain hal tersebut, dari data transaksi rumah tinggal yang diperoleh, dapat diketahui pula besaran diskon dari penjualan rumah tinggal jika digolongkan berdasarkan lama waktu terjual, sebagai berikut:

Tabel 7 Penggolongan Diskon Berdasarkan Lama Waktu Terjual (konteks nilai pasar)

No	Waktu Terjual	Diskon
1	< 1 bulan	6,50%
2	1 - 2 bulan	8,50%
3	3 - 4 bulan	9,50%
4	5 - 6 bulan	10,50%
5	7 - 9 bulan	11%
6	10 - 12 bulan	11,50%
7	13 - 18 bulan	13%

Berdasarkan Tabel 7 tersebut, terdapat hubungan yang linier antara waktu ekspos dan diskon transaksi, yaitu semakin lama waktu yang diperlukan properti rumah tinggal untuk dapat terjual, maka diskonnya akan semakin besar pula. Hal ini dapat menjadi gambaran awal bagi para penilai, bahwa dalam konteks penilaian untuk penjualan dengan waktu ekspos yang terbatas, maka perlu diberikan potongan diskon lebih besar daripada yang tercantum dalam tabel di atas.

### hasil

Sesuai dengan penjelasan dalam metode estimasi di atas, kami membuat 10 model untuk menguji konsistensi signifikansi masing-masing variabel independen.

Hasil regresi dari variabel-variabel yang mempengaruhi waktu ekspos adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{Waktu Ekspos (bulan)} = & -48,011 + 3,022 a - \\ & 0,162 b + 0,025 c - 0,035 d - 0,434 e - 0,329 f \\ & + 9,547 g + 2,727 h - 0,077 i - 0,384 j - 0,64 k \\ & + 0,793 l + 0,798 m - 2,072 n + 0,06 o - 7,212 \\ & p - 0,313 q - 0,928 r. \end{aligned}$$

a = log harga penawaran; b = persentase (%) diskon; c = luas tanah; d = luas bangunan; e = bunga deposito; f = inflasi DIY; g = perumahan dalam kota (1 = dalam kota; 0 = pedesaan); h = jumlah lantai; i = jarak ke fasilitas kesehatan

terdekat; j = jarak ke sekolah terdekat; k = jarak ke kantor pemerintahan

Terdapat beberapa variabel yang signifikan terhadap waktu ekspos, variabel tersebut di antaranya adalah: log harga penawaran, persentase (%) diskon, luas tanah, luas bangunan, perumahan dalam kota, jumlah lantai, jarak ke tempat ibadah terdekat, dan topografi datar.

Hal selanjutnya adalah melakukan uji coba terhadap variabel-variabel yang mempengaruhi waktu ekspos. Uji coba dilakukan dengan memasukkan informasi berupa karakteristik properti rumah tinggal yang ditawarkan di pasar.

Sebagai contoh adalah 1 unit rumah tinggal yang berlokasi di perumahan Hyarta Residence ( Jl. Palagan Tentara Pelajar No. 73, Karang Moko, Sariharjo, Ngaglik, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta 55581). Karakteristik properti dari 1 unit rumah tinggal di Hyarta Residence adalah sebagai berikut:

- a) Harga penawaran :Rp4.650.000.000,-
- b) Persentase (%) Diskon :10% (asumsi)
- c) Luas Tanah : 180 m<sup>2</sup>
- d) Luas Bangunan: 220 m<sup>2</sup>
- e) Bunga Deposito: 5,48%
- f) Inflasi : 0,6%
- g) Jumlah lantai: 2 lantai
- h) Jarak ke Faskes Terdekat: 4 km (RS Sardjito di Jl. Kesehatan No. 1, Sendowo, Sinduadi, Mlati, Sleman 55281)
- i) Jarak ke Sekolah Terdekat: 1,6 km (Sekolah Islam Al-Azhar di Jl. Padjajaran, Pogung Lor, Sinduadi, Mlati, Sleman 55581)
- j) Jarak ke Kantor Pemerintah: 1,5 km ( Kantor Kelurahan Sariharjo di Jl. Palagan Tentara Pelajar, Tegalrejo, Sariharjo, Ngaglik, Sleman 55581)
- k) Jarak ke Fasilitas Keuangan: 0,2 km (Bank BNI Palagan di Jl. Palagan Tentara Pelajar No. 203 C, Mudal, Sariharjo, Ngaglik, Sleman, 55581 )
- l) Jarak ke Fasilitas Perbelanjaan : 400 m (Mirota Kampus Palagan di Jl. Palagan Tentara Pelajar No. 31, Mudal, Sariharjo, Ngaglik, Sleman, 55581)
- m) Jarak ke Tempat Ibadah: 3,6 km (Masjid Suciati – Jl. Gito Gati, Grojogan, Pendowoharjo, Mlati, Sleman 55512)
- n) Topografi: Datar
- o) Posisi Rumah Tinggal: Tengah

Berdasarkan informasi tersebut, maka waktu ekspos untuk rumah tinggal yang berlokasi di Perumahan Hyarta Residence adalah 25 bulan. Dengan kata lain, jika rumah tinggal tersebut ingin laku terjual pada hari ini (bulan April 2023), maka sudah harus ditawarkan di pasar pada 25 bulan yang lalu (bulan Maret 2021).

### **pembahasan**

Berdasarkan hasil persamaan dari analisis regresi pada penelitian ini, dapat diketahui bahwa terdapat variabel yang berhubungan secara positif dan negatif, serta signifikan dan tidak signifikan. Variabel yang signifikan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Log harga penawaran  
Variabel log harga penawaran hasilnya adalah positif dengan besaran 3,022 dan signifikan. Hal ini berarti bahwa semakin tinggi harga penawaran, maka akan semakin lama waktu ekspos dari rumah tinggal.
- b. Persentase (%) Diskon  
Variabel persentase (%) diskon hasilnya adalah negatif dengan besaran – 0,162 dan signifikan. Hal ini berarti besaran diskon berbanding terbalik dengan waktu ekspos rumah tinggal. Semakin besar diskon yang diberikan, maka semakin cepat pula waktu ekspos dari rumah tinggal.
- c. Luas Tanah (m<sup>2</sup>)  
Variabel luas tanah hasilnya adalah positif dengan besaran 0,025 dan signifikan. Hal ini berarti bahwa semakin luas bidang tanah suatu rumah tinggal, maka akan semakin lama pula waktu ekspos dari rumah tinggal.
- d. Luas Bangunan (m<sup>2</sup>)  
Variabel luas bangunan hasilnya adalah negatif dengan besaran – 0,035 dan signifikan. Hal ini berarti bahwa semakin luas bangunan suatu rumah tinggal (dalam arti luasan yang wajar), maka akan semakin cepat waktu ekspos dari rumah tinggal tersebut.
- e. Perumahan Dalam Kota  
Variabel perumahan dalam kota merupakan variabel dummy, sehingga jawabannya adalah ya dan tidak. Jawaban “Ya” bernilai 1 (satu) dan jawaban



“Tidak” bernilai 0 (nol) Hasilnya adalah positif dengan besaran 9,547 dan signifikan. Hal ini berarti jika suatu rumah tinggal terletak pada lokasi yang dekat dengan perkotaan (nilai 1) baik itu di kabupaten/kota, maka akan semakin lama pula waktu ekspos dari rumah tinggal tersebut. Sebaliknya, jika terletak pada lokasi yang dekat pedesaan, maka waktu ekspos rumah tinggal menjadi lebih cepat.

f. Jumlah Lantai

Variabel jumlah lantai hasilnya adalah positif dengan besaran 2,727 dan signifikan. Hal ini berarti jika suatu rumah tinggal mempunyai jumlah lantai yang lebih banyak, maka akan semakin lama pula waktu ekspos dari rumah tinggal tersebut. Sebagai contoh, rumah dengan 3 lantai pada lokasi yang sama akan lebih lama terjual dibandingkan dengan rumah 2 lantai atau 1 lantai.

g. Jarak ke Tempat Ibadah Terdekat

Variabel jarak ke fasilitas perbelanjaan terdekat hasilnya adalah negatif dengan besaran  $-2,072$  dan signifikan. Hal ini berarti bahwa semakin jauh jarak ke lokasi tempat ibadah, seperti gereja atau masjid, maka waktu ekspos rumah tinggal akan semakin cepat/pendek. Sebaliknya jika semakin dekat jarak ke tempat ibadah, maka waktu ekspos rumah tinggal akan semakin lama/panjang. Penelitian lain yang berhubungan dengan lokasi tempat ibadah di Hamburg, Jerman dalam Maennig, dkk. (2013): menyebutkan bahwa harga kondominium di Hamburg, baik di dekat masjid atau di sekitar gereja, berada tidak jauh berbeda dengan harga di lingkungan tempat ibadah agama lain dan/atau di sekitar tempat ibadah yang digunakan secara aktif. Jadi, tidak terdapat diskon harga untuk properti perumahan telah diamati di sekitar masjid yang akan menyebabkan warga setempat merasa terganggu dengan tempat-tempat ibadah umat Islam. Temuan ini juga menyiratkan bahwa bangunan gereja harus dilestarikan, karena bangunan gereja terus memiliki eksternalitas positif bagi harga properti residensial bahkan setelah dilakukan dekonsentrasi. Pengaruh dering lonceng

gereja pada harga perumahan di sekitarnya properti, bagaimanapun, tidak dapat dibuktikan. Perlu dicatat bahwa penelitian ini dilakukan di kota metropolitan yang dikenal karena liberalisme dan keterbukaan pemikirannya. Temuan mungkin berbeda untuk daerah konservatif dan/atau pedesaan. Hal ini membutuhkan penelitian lebih lanjut.

h. Topografi Datar

Variabel topografi datar merupakan variabel dummy, sehingga jawabannya adalah ya dan tidak. Jawaban “Ya” bernilai 1 (satu) dan jawaban “Tidak” bernilai 0 (nol). Hasilnya adalah negatif dengan besaran  $-7,212$  dan signifikan. Hal ini berarti jika suatu rumah terletak pada bidang tanah dengan topografi datar (nilai 1), maka waktu ekspos dari rumah tinggal tersebut akan semakin cepat. Sebaliknya, jika tidak datar (nilai 0), maka waktu ekspos rumah tinggal menjadi lebih lama.

#### 4. KESIMPULAN

Penelitian ini berupaya mengidentifikasi bagaimana menentukan waktu ekspos yang tepat bagi rumah tinggal dalam konteks nilai pasar. Penelitian ini perlu untuk dilakukan mengingat belum ada pedoman yang jelas terkait penentuan waktu ekspos properti rumah tinggal. Hasil yang diperoleh dari studi ini adalah harga penawaran, luas tanah, dan lokasi properti di area perkotaan, jumlah lantai bangunan, memiliki korelasi positif terhadap waktu ekspos. Di sisi lain, variabel persentase (%) diskon, luas bangunan, jarak ke tempat ibadah, dan topografi tanah berkorelasi negatif terhadap waktu ekspos. Hal ini mengindikasikan bahwa semakin tinggi harga penawaran, semakin besar luas tanah, lokasi properti di perkotaan, dan semakin banyak jumlah lantai bangunan, maka waktu ekspos rumah tinggal akan semakin panjang/lama, sedangkan semakin besar diskon, semakin luas bangunan, semakin jauh jarak dari tempat ibadah, topografi datar, maka waktu ekspos rumah tinggal akan semakin pendek/cepat.

Persentase (%) diskon mempunyai pengaruh yang signifikan, namun demikian karena koefisiennya kecil ( $-0,162$ ), adanya perubahan diskon tidak berpengaruh banyak

terhadap waktu ekspos rumah tinggal. Hal ini berarti ada faktor lain yang berpengaruh besar (angka koefisien cukup besar) terhadap waktu ekspos rumah tinggal, dalam hal ini adalah variabel perumahan dalam kota, jumlah lantai bangunan, jarak ke tempat ibadah dan variabel topografi datar.

Selain itu, masih terdapat keterbatasan dalam penelitian ini. Penelitian ini masih terfokus pada objek yaitu rumah tinggal beserta karakteristiknya (harga penawaran, harga transaksi, luas tanah, luas bangunan, jarak terhadap fasilitas, dll) dan belum meneliti lebih lanjut mengenai persepsi masyarakat dalam membeli suatu properti rumah tinggal. Kecukupan jumlah data transaksi rumah tinggal supaya mencukupi jumlah sampel yang ditentukan juga menjadi keterbatasan dalam penelitian ini. Selanjutnya, penelitian ini dapat dikembangkan lebih lanjut dengan melibatkan faktor persepsi masyarakat atau pembeli rumah tinggal dalam mengambil memilih lokasi yang kemudian melakukan transaksi properti berupa rumah tinggal.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Anglin, Paul; Rutherford, Ronald; Springer, Thomas, 2003. *The Trade-Off Between The Selling Price Of Residential Properties And Time-On-The-Market: The Impact Of Price Setting. The Journal of Real Estate and Economics* vol. 26 pp. 95 - 111.
- Appraisal Institute 15<sup>th</sup> Edition. (2020) *The Appraisal of Real Estate*. Chicago. United State of America.
- Bank Indonesia. 2023. "Statistik Ekonomi dan Keuangan Indonesia." [online] [https://www.bi.go.id/seki/tabel/TABEL1\\_28.pdf](https://www.bi.go.id/seki/tabel/TABEL1_28.pdf)
- Casteli, Mauro ; Debrova, Maria ; Henriques, Roberto ; Vanneschi, Leonardo, 2020. *Predicting Days On Market to Optimize Real Estate Sales Strategy*. Hindawi Complexity Volume 2020, Article ID 4603190, 22 pages. <https://doi.org/10.1155/2020/4603190>
- Cesaroni, Tatiana, 2018. *Average time to sell a property and credit conditions: evidence from Bank of Italy Housing Market Survey*. Working Paper No. 136. Luisa Lab of European Economics, Rome-Italy.
- Gdakowics, Anna; Putek, Ewa. 2022. *Attributes Affecting The Exposure Time of A Residential Property. Modern Classification and Data Analysis, Conference Paper*.
- Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia (KPSPI) – Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI). (2018) Kode Etik Penilai Indonesia & Standar Penilaian Indonesia Edisi VII – 2018. Jakarta Selatan
- Maloney, Dave. 2013. *Exposure Time and Marketing Time*. Appraisal Course Associates. [online] Tersedia dari: <https://www.appraisalcourseassociates.com/exposure-time-marketing-time/>
- Meredith, Jones (2018): *Effects Of Physical Characteristics On Initial Listing Price, Time On Market, And Ultimate Selling Price. Project, South Carolina University*.
- Purba, Arbi; Pujangkoro, Sugiharto; Nazaruddin, 2022. *Analysis of Determinants of Exposure Time for Liquidation Value at Public Appraisal Service Office in Medan City. Journal of Innovation Research and Knowledge*, vol. 2, No. 6, November 2022.
- Rahadi, Raden; Wiryono, Sudarso; Koesrindartoto, Deddy; Syamwil, Indra, 2013. *Attributes Influencing Housing Product Value and Price in Jakarta Metropolitan Region. Procedia - Social and Behavioral Sciences*, vol. 101.
- The Appraisal Foundation. 2020. *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) 2020-2021*. United States of America
- Zhu, Hengshu ; Xiong, Hui ; Tang, Fangsuang ; Liu, Qi ; Ge, Yong ; Chen, Enghong ; Fu, Yanjie. 2016. *Days On Market: Measuring Liquidity in Real Estate Market*. Conference Paper, August 2016. <https://www.researchgate.net/publication/n/305997694>