

Pengaruh Indikator Ekonomi Terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi di Sumatera Barat: Pendekatan *Spatial Econometrics*

Popi Rimayanti¹, Alpon Satrianto²

^{1,2} Program Studi Ekonomi Pembangunan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Negeri Padang, Indonesia

*Korespondensi: popirimayanti776@gmail.com, alponsatrianto@fe.unp.ac.id

Info Artikel

Diterima:

08 Agustus 2025

Disetujui:

15 Agustus 2025

Terbit daring:

17 Agustus 2025

DOI: -

Sitasi:

Rimayanti, P. & Satrianto, A. (2025). Pengaruh Indikator Ekonomi terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi di Sumatera Barat: Pendekatan *Spatial Econometrics*

Abstract:

This study aims to analyze the influence of economic indicators on demand home ownership credit (KPR) in West Sumatra using a spatial approach. The data used is panel data, namely data from 19 districts/cities in West Sumatra Province in 2022-2024. The data used is secondary data obtained from the Central Statistics Agency and the Public Housing Savings Management Agency. This study used the Spatial Econometrics method with the Spatial Durbin Model (SDM). The results showed that house price, down payment, and per capita income had a positive but insignificant effect on mortgage demand. Access to financial institutions had a positive and significant effect, while the number of households had a negative and significant effect on mortgage demand. However, the variables of house prices in neighboring areas, access to financial institutions in neighboring areas and the number of households in neighboring areas have a positive and significant effect on mortgage demand, while down payments in neighboring areas have a positive but insignificant effect on mortgages, the variable of per capita income in neighboring areas has a negative and significant effect on mortgage demand, the variable of credit term in neighboring areas has a negative and insignificant effect on mortgage demand. The significant influence of neighboring area variables indicates that mortgage demand is spatial and influences each other between regions.

Keywords: Demand home ownership credit (KPR), Economics Indicators, and Spatial Durbin Model (SDM)

Abstrak:

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh indikator ekonomi terhadap permintaan KPR di Sumatera Barat dengan menggunakan pendekatan spasial. Data yang digunakan merupakan data panel yaitu berupa data dari 19 kabupaten/kota di Provinsi Sumatera Barat pada tahun 2022-2024. Data yang digunakan merupakan data sekunder yang diperoleh dari Badan Pusat Statistik dan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat. Penelitian ini menggunakan metode *Spatial Econometrics* dengan *Spatial Durbin Model* (SDM). Hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel harga rumah, uang muka, pendapatan perkapita berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap permintaan KPR, variabel akses lembaga keuangan berpengaruh positif dan signifikan, sedangkan variabel jumlah rumah tangga berpengaruh negatif dan signifikan terhadap permintaan KPR. Namun, variabel harga rumah wilayah tetangga, akses lembaga keuangan wilayah tetangga dan jumlah rumah tangga wilayah tetangga berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan KPR, sedangkan uang muka wilayah tetangga berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap KPR, variabel pendapatan perkapita wilayah tetangga berpengaruh negatif dan signifikan terhadap permintaan KPR, variabel jangka waktu kredit wilayah tetangga berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap permintaan KPR. Adanya pengaruh signifikan variabel wilayah tetangga menunjukkan bahwa permintaan KPR bersifat spasial dan saling memengaruhi antarwilayah.

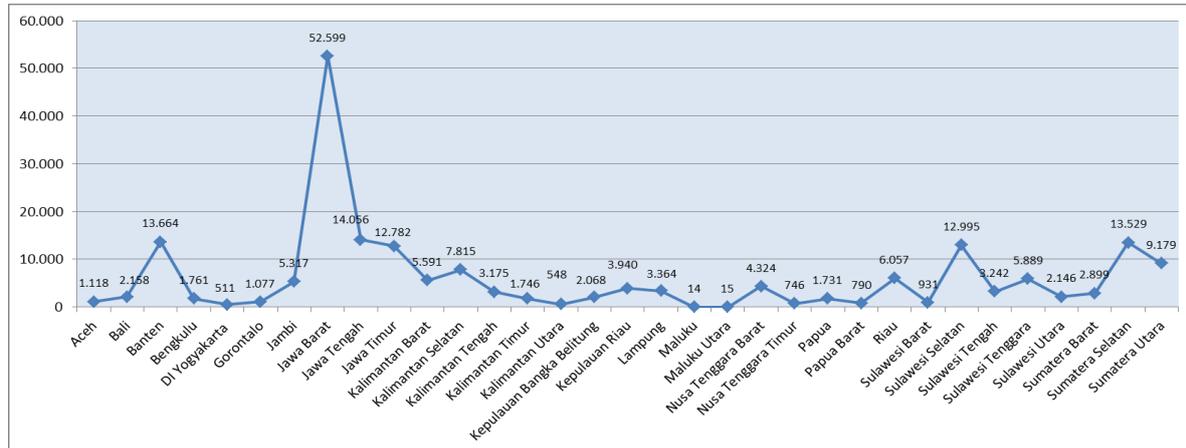
Kata kunci: Permintaan KPR, Indikator Ekonomi, *Spatial Durbin Model* (SDM)

Kode Klasifikasi JEL: E51, G21, H24

PENDAHULUAN

Rumah merupakan bagian dari kebutuhan primer yang harus secepatnya dipenuhi oleh setiap individu setelah kebutuhan pangan dan sandang. Namun, tidak seluruh masyarakat memiliki kemampuan ekonomi yang memadai untuk membeli rumah

secara tunai (Azis, 2023), sehingga muncullah permintaan kredit pemilikan rumah bersubsidi yang merupakan bentuk intervensi pemerintah dalam memperluas dan mempermudah akses kepemilikan hunian yang memberikan kemudahan pembiayaan perumahan melalui skema kpr dengan suku bunga tetap dan tenor panjang serta uang muka yang rendah (Salmah et al., 2024). Distribusi realisasi kredit pemilikan rumah bersubsidi masih bervariasi di berbagai wilayah di Indonesia.



Berikut data terkait jumlah KPR bersubsidi yang terealisasi pada tahun 2024.

Gambar 1. 1 Grafik Realisasi Unit KPR Tahun 2024 di Indonesia

Sumber: Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (data diolah)

Berdasarkan gambar 1.1 di atas, dapat dilihat bahwa distribusi realisasi KPR di Indonesia masih belum merata pada ketersediaan data pada 33 provinsi. Jumlah realisasi unit yang sangat tinggi di Jawa Barat yaitu sebanyak 52.599 unit sangat berbeda jauh dengan jumlah realisasi di Sumatera Barat yang hanya menyalurkan 2.899 unit. Hal ini menjadikan Sumatera Barat menarik untuk diteliti, karena memiliki potensi pertumbuhan ekonomi yang belum sepenuhnya tercermin dalam realisasi KPR bersubsidi. Struktur perekonomian Sumatera Barat yang masih didominasi oleh sektor primer seperti pertanian, perikanan, dan pariwisata, berbeda dengan provinsi lain yang lebih berbasis industri dan jasa. Perbedaan struktur ini dapat memengaruhi karakteristik permintaan terhadap perumahan (John Kiplagat Biwott, 2018).

Tabel 1. 1 Realisasi Penyaluran Unit Rumah KPR dan Backlog Kepemilikan Rumah di Kabupaten/Kota Sumatera Barat

No	Kabupaten/Kota	Rumah KPR (Unit)	Backlog Kepemilikan Rumah (Unit)
1	Kabupaten Agam	179	43.230
2	Kabupaten Dharmasraya	205	12.931
3	Kabupaten Kepulauan Mentawai	72	2.444
4	Kabupaten Lima Puluh Kota	63	16.991
5	Kabupaten Padang Pariaman	730	26.056
6	Kabupaten Pasaman	24	16.300
7	Kabupaten Pasaman Barat	127	20.897
8	Kabupaten Pesisir Selatan	135	22.019
9	Kabupaten Sijunjung	186	8.037
10	Kabupaten Solok	204	18.206
11	Kabupaten Solok Selatan	1	9.892
12	Kabupaten Tanah Datar	39	26.611
13	Kota Padang	710	91.069
14	Kota Padang Panjang	187	6.941
15	Kota Bukittinggi	190	19.214
16	Kota Payakumbuh	151	13.616
17	Kota Solok	70	7.003
18	Kota Sawahlunto	18	5.415
19	Kota Pariaman	144	7.599
Jumlah		3.435	374.471

Sumber: Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat dan Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Pertanahan

Tabel 1.1 di atas menunjukkan bahwa dari 19 kabupaten/kota tersebut terlihat adanya disparitas yang cukup signifikan antar daerah dalam jumlah unit rumah yang berhasil disalurkan. Jumlah tertinggi unit yang tersalurkan terdapat di Kabupaten Padang Pariaman sebanyak 730 unit dengan jumlah backlog pemilikan rumah sebanyak 91.069 unit. Sementara itu, daerah Kabupaten Solok Selatan dengan jumlah unit tersalurkan yang sangat rendah yaitu hanya 1 unit dengan jumlah backlog pemilikan rumah 9.892.

KPR bersubsidi bertujuan untuk meningkatkan permintaan dan penyediaan perumahan secara nasional (Saparuddin Siregar, 2025). Idealnya, realisasi jumlah unit rumah bersubsidi yang dikreditkan di Sumatera Barat sebanding dengan besarnya angka backlog yang ada. Namun, kenyataannya terdapat ketidaksesuaian antara kebutuhan perumahan dengan jumlah unit rumah yang berhasil disalurkan melalui program ini. Hal ini mengindikasikan bahwa permintaan KPR bersubsidi tidak semata-mata ditentukan oleh kebutuhan perumahan, melainkan juga

dipengaruhi oleh faktor-faktor seperti harga rumah, uang muka, pendapatan perkapita, jangka waktu kredit, akses lembaga keuangan di masing-masing daerah. Namun, bagaimana indikator ekonomi memengaruhi permintaan kredit pemilikan rumah bersubsidi secara spasial antar wilayah di Sumatera Barat masih belum banyak dikaji secara mendalam. Apalagi dengan mempertimbangkan keterkaitan antarwilayah menggunakan pendekatan *spatial econometrics*. Padahal, dalam konteks permintaan KPR bersubsidi suatu wilayah sangat mungkin dipengaruhi oleh wilayah sekitarnya melalui efek limpahan (*spillover effect*) atau ketergantungan spasial yang tidak dapat diabaikan. Oleh karena itu, pendekatan *spatial econometrics* menjadi penting untuk dianalisis agar mampu menangkap pengaruh indikator ekonomi antarwilayah secara lebih menyeluruh dan akurat dengan mempertimbangkan adanya ketergantungan spasial (*spatial dependence*) atau pengaruh antarwilayah yang tidak bisa ditangkap oleh metode regresi biasa.

Teori *spillover effect* dikemukakan oleh Anselin (1988) dalam buku berjudul *Spatial Econometrics: Method and Models*. Anselin menyatakan bahwa dalam analisis spasial, fenomena ekonomi di suatu wilayah dapat memiliki ketergantungan spasial dengan wilayah lain. Teori *spillover effect* juga menjelaskan bahwa karakteristik dan fenomena ekonomi di suatu wilayah dapat menimbulkan dampak tidak langsung terhadap wilayah sekitarnya, akibat adanya keterkaitan geografis dan ekonomi antar wilayah. Efek *spillover* terjadi ketika perubahan pada suatu indikator ekonomi di satu wilayah menyebabkan dampak langsung maupun tidak langsung pada wilayah tetangga. Seperti peningkatan harga rumah di satu wilayah dapat memicu peningkatan permintaan kpr di wilayah lain karena adanya substitusi spasial atau pergeseran preferensi lokasi masyarakat.

Menurut Holly et al. (2011) dalam *spatial substitution effect*, menekankan bahwa konsumen bersifat responsif terhadap perbedaan kondisi antar wilayah, seperti harga rumah, uang muka, dan pendapatan, sehingga cenderung melakukan substitusi lokasi untuk memperoleh kondisi yang lebih menguntungkan. Teori ini menjelaskan bahwa permintaan kredit pemilikan rumah tidak hanya ditentukan oleh karakteristik internal suatu wilayah, tetapi juga oleh kondisi eksternal di wilayah tetangga.

Penelitian yang telah dilakukan oleh Sandria et al., (2019), studi ini membahas analisis faktor yang mempengaruhi permintaan kredit pemilikan rumah di Kota Palembang dengan metode regresi linier berganda. Studi tersebut menunjukkan hasil bahwa harga rumah berpengaruh signifikan dengan arah positif terhadap permintaan kredit pemilikan rumah. Temuan ini berbeda dengan teori elastisitas permintaan dikemukakan oleh Marshall (1890), menjelaskan perubahan harga suatu barang atau jasa dapat memengaruhi jumlah permintaan yang memiliki hubungan negatif. Namun, pendapatan perkapita mempunyai pengaruh negatif tidak signifikan terhadap variabel permintaan kredit pemilikan rumah yang juga tidak sesuai dengan teori *Relative Income Hypothesis* menurut James Duesenberry, ketika pendapatan per kapita suatu wilayah meningkat, selain meningkatkan daya beli, juga mendorong tekanan sosial agar individu mengikuti standar konsumsi kelompok sosialnya, termasuk kepemilikan rumah. Dengan demikian, pendapatan per kapita berpengaruh positif terhadap permintaan KPR, tidak hanya karena faktor ekonomi murni, tetapi juga karena faktor sosial dan psikologis (Ramadhan et al., 2023)

Pada studi yang telah dilakukan oleh Sandria et al., (2019) bank sebagai lembaga intermediasi memainkan peran kunci dalam menyalurkan kredit pemilikan rumah sebagai salah satu sumber pembiayaan utama dalam memenuhi kebutuhan perumahan nasional. Lembaga perbankan masih menjadi sumber pembiayaan utama bagi masyarakat dengan peran yang lebih besar dibandingkan lembaga keuangan non bank khususnya dalam penyaluran kredit perumahan (Mukhlis, 2022).

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian pendekatan deskriptif kuantitatif explanatory menggunakan data sekunder 19 Kabupaten/Kota Provinsi Sumatera Barat tahun 2022-2024. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh dari Badan Pusat Statistik (BPS) dan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera).

Dalam penelitian ini variabel dependen yang digunakan adalah permintaan kredit pemilikan rumah. Variabel independen yang digunakan adalah harga rumah, uang muka, pendapatan perkapita, jangka waktu kredit, akses lembaga keuangan, dan jumlah rumah tangga.

Penelitian ini menggunakan metode *spatial econometrics* dengan model *Spatial Durbin Econometrics* (SDM). Pemilihan penggunaan model ini untuk mengetahui keterkaitan spasial tidak hanya pada variabel dependen, tetapi juga pada variabel independen (Alaa, 2018). SDM mengasumsikan bahwa permintaan kredit pemilikan rumah di suatu wilayah tidak hanya dipengaruhi oleh karakteristik wilayah itu sendiri, tetapi juga oleh kondisi variabel ekonomi dan permintaan KPR di wilayah sekitar (wilayah tetangga). Hal ini sesuai dengan teori *spillover spatial* yang dikemukakan oleh (Anselin, 1988), serta *spatial substitution effect* sebagaimana dijelaskan oleh Holly et al. (2011). Model SDM menangkap interaksi spasial dua arah, yaitu melalui pengaruh permintaan KPR wilayah tetangga (WY) dan variabel ekonomi wilayah tetangga (WX), sehingga dapat memberikan pemahaman yang lebih komprehensif terhadap dinamika spasial dalam permintaan KPR.

Bentuk persamaan model SDM adalah sebagai berikut:

$$Y_{it} = \rho \sum_j W_{ij} Y_{jt} + X_{it} \beta + \sum_j W_{ij} X_{jt} \theta + \mu_i + \varepsilon_{it} \quad (1)$$

Keterangan:

Y_{it}	= variabel dependen untuk i dan waktu t
X_{it}	= vektor variabel independen untuk i dan waktu t
$\sum_j W_{ij} Y_{jt}$	= lag spasial dari variabel dependen
$\sum_j W_{ij} X_{jt}$	= lag spasial dari variabel independen
ρ	= koefisien efek spasial dari variabel dependen
θ	= koefisien efek spasial dari variabel independen
μ_i	= efek tetap atau acak untuk unit spasial
ε	= term error

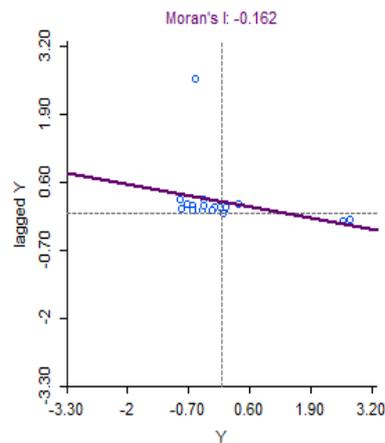
HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil Moran's I Test

Dalam penelitian ini, sebelum melakukan perhitungan moran's I test harus diketahui terlebih dahulu hasil dari *spatial weight matrix*, dalam penelitian ini digunakan pendekatan matriks pembobot dengan metode invers jarak. Berdasarkan hasil perhitungan dari *weight*

matrix (pembobot spasial) masing-masing wilayah kabupaten/kota di Provinsi Sumatera Barat yang memiliki wilayah tetangga terbanyak adalah Kota Padang dengan 18 tetangga, yang artinya semua kabupaten/kota di Sumatera Barat dianggap bertetangga dengan Kota Padang berdasarkan hasil dari weight matrix *inverse distance*. Untuk wilayah yang memiliki tetangga paling sedikit Kabupaten Mentawai dengan satu tetangga yaitu Kota Padang.

Weight matrix ini kemudian digunakan untuk menghitung Morans I Test, untuk mengidentifikasi adanya keterkaitan spasial pada suatu variabel dilakukan melalui pengujian indeks Moran's I. Dari hasil Moran's I menunjukkan bahwa permintaan kredit pemilikan rumah (Y) memiliki autokorelasi spasial yang signifikan. Sehingga model regresi spasial relevan dilakukan.



Sumber: Geoda

Gambar 4.1 Moran's I Unit KPR

Berdasarkan gambar 4.1 menunjukkan bahwa pola data berada pada kuadran II dan kuadran IV. Maka dapat diketahui bahwa kabupaten/kota dengan nilai yang rendah berada di antara kabupaten/kota dengan nilai tinggi dan kabupaten/kota dengan nilai yang tinggi berada di antara nilai yang rendah. Unit KPR memiliki Moran's I sebesar -0,162.

Tabel 4. 1 Moran's unit KPR

Moran's I	E(I)	Mean	z-value	p-value
-0,1620	-0,0556	-0,0585	-2.1748	0,0250

Hasil dari Morans I test untuk variabel Y (permintaan kredit pemilikan rumah) sebesar -0,1620 menunjukkan adanya autokorelasi spasial negative. Nilai p-value < 0,05 dan nilai z-value < -1,96 yang artinya terdapat ketergantungan spasial pada permintaan kredit pemilikan rumah.

Hasil *Spatial Durbin Model* (SDM)

Tabel 4. 2 Estimasi Parameter Model SDM

Variabel	Koefisien	Std. Error	z-value	Probability
Harga Rumah	1.083387	1.439454	0.75	0.452
Uang Muka	10.58736	13.98023	0.76	0.449
Pendapatan Perkapita	.0100316	.0101569	0.99	0.323
Jangka Waktu Kredit	-4.852728	3.946509	-1.23	0.219
Akses Lembaga Keuangan	12.86934	5.190557	2.48	0.013
Jumlah Rumah Tangga	-.0153762	.0083594	-1.84	0.066
Harga Rumah (Wx)	18.66909	6.847851	2.73	0.006
Uang Muka (Wx)	27.40285	57.72909	0.47	0.635
Pendapatan Perkapita (Wx)	-.1087421	.0366156	-2.97	0.003
Jangka Waktu Kredit (Wx)	-8.429263	25.20149	-0.33	0.738
Akses Lembaga Keuangan (Wx)	73.3834	27.08473	2.71	0.007
Jumlah Rumah Tangga (Wx)	.1186676	.0401979	2.95	0.003
Rho	-0.8256026	.41765	-1.98	0.048

Sumber: Hasil Olahan Stata 17

Berdasarkan hasil *Spatial Durbin Model* (SDM) pada tabel 4.2 menunjukkan bahwa terdapat pengaruh spasial yang signifikan dalam variabel dependen yaitu permintaan kredit pemilikan rumah di wilayah kabupaten/kota di Sumatera Barat.

Pengaruh Permintaan Kredit Pemilikan Rumah Wilayah Tetangga terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah

Berdasarkan hasil estimasi, rho menunjukkan nilai yang signifikan dengan arah negatif. Hal ini ditunjukkan dengan nilai koefisien $-0,8256026$ dengan probabilitas $< 0,05$ ($0,048 < 0,05$). Hasil ini menunjukkan bahwa terdapat pengaruh spasial yang signifikan dari variabel permintaan kredit wilayah tetangga (WY) terhadap permintaan kredit pemilikan rumah suatu wilayah. Arah koefisien yang negatif mengindikasikan hubungan yang berlawanan, ketika permintaan kredit pemilikan rumah di wilayah tetangga meningkat, permintaan kredit pemilikan rumah di wilayah lokal cenderung menurun, dan sebaliknya.

Pengaruh Harga Rumah terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah

Berdasarkan hasil estimasi, diketahui bahwa harga rumah memiliki nilai koefisien sebesar $1,083387$ dan nilai p-value $0,452$. Koefisien tersebut menunjukkan bahwa untuk setiap kenaikan satu unit harga rumah, maka permintaan kredit pemilikan rumah akan meningkat sebesar $1,08$ unit. Namun, koefisien harus signifikan terhadap p-value, sedangkan harga rumah memiliki probabilitas $> 0,05$ ($0,452 > 0,05$). Hal ini berarti harga rumah tidak memiliki pengaruh signifikan secara statistik terhadap permintaan kredit pemilikan rumah.

Hasil temuan ini sejalan dengan penelitian Setiawati et al. (2020) yang menunjukkan bahwa harga rumah bersubsidi tidak berpengaruh signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan

rumah bersubsidi, karena pemerintah membatasi fluktuasi harga melalui regulasi program subsidi.

Pengaruh Uang Muka terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah

Berdasarkan hasil estimasi, uang muka menunjukkan hasil yang tidak berpengaruh signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah. Hal ini ditunjukkan oleh nilai probabilitas statistik $> 0,05$ ($0,449 > 0,05$) dengan koefisien 10,58736. Dengan demikian, secara statistik menunjukkan uang muka tidak berpengaruh terhadap permintaan kredit pemilikan rumah dalam model ini.

Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian Dewi (2016) yang menunjukkan bahwa uang muka tidak signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah. Pengaruh uang muka yang tidak signifikan terhadap permintaan KPR bersubsidi disebabkan karena besarnya uang muka dalam skema subsidi relatif kecil dan sering tidak dibebankan langsung kepada konsumen, maka variabel ini tidak menjadi hambatan utama bagi masyarakat dalam mengajukan KPR, sehingga tidak berpengaruh signifikan terhadap permintaan.

Pengaruh Pendapatan Perkapita terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah

Berdasarkan hasil estimasi, pendapatan perkapita menunjukkan hasil yang tidak berpengaruh signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah. Dimana pendapatan perkapita memiliki nilai probabilitas $> 0,05$ ($0,323 > 0,05$), dengan koefisien 0,0100316. Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian Iflima (2017) yang menunjukkan hasil bawa pendapatan perkapita tidak berpengaruh signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah di Indonesia.

Pengaruh Jangka Waktu Kredit terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah

Berdasarkan hasil estimasi, jangka waktu kredit menunjukkan pengaruh yang tidak signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah. Hal ini diketahui dari nilai probabilitas $> 0,05$ ($0,219 > 0,05$) dengan koefisien -4,852728. Hasil penelitian ini relevan dengan temuan Susanto (2017) yang menunjukkan hasil bahwa jangka waktu kredit berpengaruh tidak signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah. Artinya panjang tenor kredit tidak secara statistik mempengaruhi keputusan rumah tangga dalam permintaan kredit pemilikan rumah.

Pengaruh Akses Lembaga Keuangan terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah

Berdasarkan hasil estimasi, akses lembaga keuangan berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah. Dimana nilai probabilitas $< 0,05$ ($0,013 < 0,05$) dengan koefisien 12,86934. Hasil ini menunjukkan bahwa ketika akses lembaga keuangan meningkat satu satuan maka permintaan kredit pemilikan rumah juga akan meningkat.

Temuan ini sesuai dengan teori intermediasi keuangan yang menjelaskan akses lembaga keuangan terhadap kredit pemilikan rumah memengaruhi tingkat permintaan kredit pemilikan rumah bersubsidi secara signifikan. Semakin tinggi akses lembaga keuangan maka permintaan kredit pemilikan rumah akan meningkat (Ketaren and Haryanto, 2020).

Pengaruh Jumlah Rumah Tangga terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah

Berdasarkan hasil estimasi, jumlah rumah tangga berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah. Hal ini ditunjukkan dari nilai probabilitas $< 0,10$ ($0,066 < 0,10$) dengan koefisien 0,0153762. Koefisien dengan arah positif dan signifikan

menunjukkan peningkatan jumlah rumah tangga satu satuan akan meningkatkan permintaan kredit pemilikan rumah sebesar 0,0153 satuan.

Temuan ini sejalan dengan teori ekonomi rumah tangga yang menjelaskan bahwa keputusan ekonomi rumah tangga termasuk kepemilikan rumah merupakan hasil dari pertimbangan terhadap pendapatan, waktu kerja, dan kebutuhan dasar rumah tangga. Sehingga semakin banyak jumlah rumah tangga dalam suatu wilayah, maka kebutuhan akan hunian juga meningkat. Hal ini mendorong peningkatan permintaan terhadap pembiayaan rumah seperti KPR, terutama jika rumah tangga tersebut tidak memiliki cukup dana untuk membeli rumah secara tunai (Suparmin and Sidik, 2018).

Pengaruh Harga Rumah Wilayah Tetangga terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah

Berdasarkan hasil estimasi, variabel harga rumah wilayah tetangga (W_x) berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah. Koefisien harga rumah wilayah tetangga sebesar 18,66909 dan nilai probabilitasnya sebesar $0,006 < 0,05$. Koefisien tersebut menunjukkan bahwa untuk setiap kenaikan 1 unit harga rumah wilayah tetangga, akan meningkatkan permintaan kredit pemilikan rumah wilayah lokal sebesar 18,67 unit. Nilai p -value $< 0,05$ menandakan bahwa pengaruh harga rumah wilayah tetangga terhadap permintaan kredit pemilikan rumah signifikan secara statistik.

Pengaruh Uang Muka Wilayah Tetangga terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah

Berdasarkan hasil estimasi, variabel uang muka wilayah tetangga (W_x) yang menunjukkan bahwa uang muka tidak berpengaruh signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah. Koefisien uang muka wilayah tetangga sebesar 27,402285 dan nilai probabilitasnya sebesar $0,635 > 0,05$. Koefisien tersebut menunjukkan arah yang positif, bahwa untuk setiap kenaikan 1 satuan uang muka wilayah tetangga, akan meningkatkan permintaan kredit pemilikan rumah suatu wilayah sebesar 27,40 satuan. Namun, nilai p -value $> 0,05$ menandakan bahwa pengaruh uang muka wilayah tetangga terhadap permintaan kredit pemilikan rumah tidak signifikan secara statistik.

Pengaruh Pendapatan Perkapita Wilayah Tetangga terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah

Berdasarkan hasil estimasi, variabel pendapatan perkapita wilayah tetangga (W_x) menunjukkan bahwa pendapatan perkapita berpengaruh negatif dan signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah. Koefisien pendapatan perkapita wilayah tetangga sebesar $-0,1087421$ dan nilai probabilitasnya sebesar $0,003 < 0,05$. Koefisien tersebut menunjukkan bahwa untuk setiap kenaikan satu satuan pendapatan perkapita wilayah tetangga, akan menurunkan permintaan kredit pemilikan rumah suatu wilayah sebesar 0,10 satuan. Nilai p -value $< 0,05$ menandakan bahwa pengaruh pendapatan perkapita wilayah tetangga terhadap permintaan kredit pemilikan rumah signifikan secara statistik.

Pengaruh Jangka Waktu Kredit Wilayah Tetangga terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah

Berdasarkan hasil estimasi, variabel jangka waktu kredit wilayah tetangga (W_x) menunjukkan bahwa jangka waktu kredit berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah. Koefisien jangka waktu kredit wilayah tetangga sebesar $-8,429263$ dan nilai probabilitasnya sebesar $0,738 > 0,05$. Koefisien tersebut menunjukkan bahwa untuk setiap kenaikan satu satuan jangka waktu kredit wilayah tetangga, akan menurunkan permintaan kredit pemilikan rumah suatu wilayah sebesar 8,42 satuan. Namun, nilai p -value $> 0,05$ menandakan bahwa pengaruh jangka waktu kredit wilayah tetangga terhadap permintaan kredit pemilikan rumah tidak signifikan secara statistik.

Pengaruh Akses Lembaga Keuangan Wilayah Tetangga terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah

Berdasarkan hasil estimasi, variabel akses lembaga keuangan wilayah tetangga (W_x) menunjukkan bahwa akses lembaga keuangan berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah. Koefisien akses lembaga keuangan wilayah tetangga sebesar 73,3834 dan nilai probabilitasnya sebesar $0,007 < 0,05$. Koefisien tersebut menunjukkan bahwa untuk setiap kenaikan satu satuan akses lembaga keuangan wilayah tetangga, akan meningkatkan permintaan kredit pemilikan rumah wilayah lokal sebesar 73,38 satuan. Nilai p-value $< 0,05$ menandakan bahwa pengaruh akses lembaga keuangan wilayah tetangga terhadap permintaan kredit pemilikan rumah signifikan secara statistik.

Pengaruh Jumlah Rumah Tangga Wilayah Tetangga terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah

Berdasarkan hasil estimasi, variabel jumlah rumah tangga wilayah tetangga (W_x) menunjukkan bahwa jumlah rumah tangga berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah. Koefisien jumlah rumah tangga wilayah tetangga sebesar 0,1186676 dan nilai probabilitasnya sebesar $0,003 < 0,05$. Koefisien tersebut menunjukkan bahwa untuk setiap kenaikan satu satuan jumlah rumah tangga wilayah tetangga, akan meningkatkan permintaan kredit pemilikan rumah suatu wilayah sebesar 0,11 satuan. Nilai p-value $< 0,05$ menandakan bahwa pengaruh jumlah rumah tangga wilayah tetangga terhadap permintaan kredit pemilikan rumah signifikan secara statistik.

SIMPULAN

Temuan utama menunjukkan adanya pengaruh spasial signifikan baik dari variabel dependen maupun independen wilayah tetangga (W_x), di mana peningkatan permintaan KPR di suatu wilayah cenderung diikuti penurunan permintaan di wilayah sekitar. Beberapa variabel tetangga seperti harga rumah, pendapatan per kapita, akses lembaga keuangan, dan jumlah rumah tangga terbukti berpengaruh signifikan, mengindikasikan adanya keterkaitan pasar perumahan lintas wilayah yang perlu diperhatikan dalam perumusan kebijakan perumahan di Sumatera Barat.

DAFTAR RUJUKAN

- Alaa, R. D. (2018). *Pemodelan Faktor-Faktor yang Memengaruhi Gini Rasio Pembangunan di Jawa Timur Menggunakan Regresi Spasial*. 13(6). https://repository.its.ac.id/58902/%0Ahttps://repository.its.ac.id/58902/1/06211440000018_Undergraduate_Theses.pdf
- Anselin, L. (1988). *Spatial Econometrics: Methode and Models*. KLUWER ACADEMIC PUBLISHERS.
- Azis, M. (2023). Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Subsidi Untuk Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat Berpenghasilan Rendah. *Niqosiya: Journal of Economics and Business Research*, 3(1), 1–16. <https://doi.org/10.21154/niqosiya.v3i1.1717>
- Dewi, A. P. (2016). Analisis permintaan kredit pemilikan rumah (studi kasus Bank Tabungan Negara). *JimFEB Universitas Brawijaya*, 4(2), 1–14.
- Holly, S., Hashem Pesaran, M., & Yamagata, T. (2011). The spatial and temporal diffusion of house prices in the UK. *Journal of Urban Economics*, 69(1), 2–23. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2010.08.002>
- Iflima, H. (2017). Pengaruh Inflasi, Pendapatan Perkapita, dan Suku Bunga Terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia. *Jurnal Pembangunan Dan*

Pemerataan, 6, 2. <https://jurnal.untan.ac.id/index.php/jcc/article/view/19606?>

- John Kiplagat Biwott. (2018). *A STUDY OF CHALLENGES FACING CONSTRUCTION OF AFFORDABLE DECENT LOW-COST HOUSING IN TURKANA COUNTY MASTER OF SCIENCE (Construction Engineering and Management) JOMO KENYATTA UNIVERSITY OF.*
- Ketaren, E. V., & Haryanto, A. M. (2020). PENGARUH KINERJA KEUANGAN TERHADAP STABILITAS PERBANKAN YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA (Studi Kasus pada Bank yang Terdaftar di BEI Tahun 2014-2018). *Diponegoro Journal of Management*, 9(2), 1–13. <http://ejournal-s1.undip.ac.id/index.php/dbr>
- Mukhlis, M. (2022). Economic Development through Mortgage Loan Distribution in Indonesia. *Management and Economics Review*, 7(1), 4–13. <https://doi.org/10.24818/mer/2022.02-01>
- Ramadhan, A., Rahim, M. S. R., Kom, S., Kom, M., & Utami, N. N. (2023). Teori Pendapatan (Studi Kasus: Pendapatan Petani Desa Medan Krio). *Tahta Media*, 02(2), 34–37. <https://tahtamedia.co.id/index.php/issj/article/view/144>
- Salmah, E., Harsono, I., Ismiwati, B., Wijimulawiani, B. S., Handayani, T., Mataram, U., Artikel, I., & Perumahan, P. (2024). Vol. 6, No. 1, Maret 2024 *DETERMINAN PERMINTAAN PERUMAHAN DI KOTA MATARAM*. 6(1), 76–84.
- Sandria, D., Adnan, N., & Yuliana, S. (2019). Analisis faktor yang mempengaruhi permintaan kredit pemilikan rumah (KPR) di Kota Palembang: Kasus nasabah KPR Bank BTN. *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, 14(2), 54–58. <https://doi.org/10.29259/jep.v14i2.8813>
- Saparuddin Siregar, D. E. (2025). *PENGARUH KUALITAS PERUMAHAN TERHADAP KEPUTUSAN*. 4, 128–137.
- Setiawati, I. B., Trilaksono, T., & Aurelia, V. (2020). Supply and demand analysis of Indonesia's subsidized housing program. *Economics Development Analysis Journal*, 9(3), 343–360.
- Suparmin, & Sidik, M. (2018). Perubahan Keseimbangan Ekonomi Rumah Tangga TKI Pria Dan TKI Wanita Di Daerah Asal Pulau Lombok. *Jurnal Agrominsion*, 9(3).
- Susanto, E. (2017). Pengaruh Suku Bunga Pendapatan, Jangka Waktu Kredit Dan Taksiran Jaminan Nasabah, Terhadap Jumlah Pengambilan Kredit Di Pd Bpr Bank Klaten. *Aktual*, 3(1), 42–52.