

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Penelitian

Kabupaten Sleman dan Bantul merupakan dua dari lima Kabupaten yang berada di Daerah Istimewa Yogyakarta. Luas Wilayah Kabupaten Sleman adalah 57.482 Ha atau 574,82 Km². Wilayah Kabupaten Sleman sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Boyolali, sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Klaten, sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Kulon Progo, dan sebelah selatan berbatasan dengan Kabupaten Bantul. Sedangkan Kabupaten Bantul terletak di sebelah selatan Kota Yogyakarta dengan luas wilayah lebih kurang 506,85 km persegi.

Mata pencaharian pokok penduduk Sleman dan Bantul adalah pada sektor pertanian dan industri, pertumbuhan penduduk tergolong tinggi akibat adanya migrasi masuk yang lebih besar. Di samping sebagai tujuan budaya, pariwisata dan lapangan kerja yang cukup banyak, di Kabupaten Sleman dan Bantul juga banyak terdapat universitas negeri maupun swasta termuka yang menjadi sasaran utama mahasiswa dan tenaga pengajar yang ingin menuntut ilmu maupun mengembangkan ilmunya di Yogyakarta, di antaranya banyak yang memilih membeli perumahan selama menempuh masa studinya. Tinggal di perumahan dirasa lebih aman dan nyaman, selain itu sebagai investasi karena akan semakin meningkat harga tanah di masa yang akan datang. Hal ini menjadikan para

pengembang tertarik untuk membangun perumahan di kawasan Kabupaten Sleman dan Bantul.

Sleman dan Bantul menjadi wilayah paling menarik untuk bisnis properti di DIY karena memiliki beberapa faktor pendukung, di antaranya sebagai sarana pendidikan, budaya dan daerah tujuan wisata terkemuka, serta pangsa pasar barang dan jasa yang prospektif. Hal ini ditunjukkan dengan adanya kenaikan daya beli riil penduduk Sleman dan Bantul, banyaknya penduduk Sleman dan Bantul baik penduduk asli maupun pendatang, serta meningkatnya kunjungan wisatawan ke daerah tersebut, juga didukung oleh letak geografis yang strategis, faktor keamanan yang kondusif dan kehidupan politik yang stabil.

Krisis ekonomi melanda dunia khususnya di Asia dan lebih khusus lagi di Indonesia mendorong terjadinya reformasi politik dan ekonomi. Sejak tahun 1997 telah banyak membawa perubahan yang berarti dalam tatanan sistem ekonomi dan sistem politik di Indonesia. *Euforia* reformasi telah menjalar sampai ke bidang-bidang lain. Selain perubahan sistem politik dan ekonomi, masyarakat juga menuntut reformasi di bidang pelayanan publik. Masyarakat menginginkan pendayagunaan aparatur negara untuk melaksanakan tertib administrasi dalam pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan pemerintahan. Masalah korupsi, kolusi dan nepotisme (KKN) yang menjadi dasar terjadinya reformasi menjadi perhatian serius masyarakat untuk diperbaiki dalam pelaksanaan pemerintahan. Melalui Majelis Permusyawaratan Rakyat (MPR), harapan masyarakat untuk membasmi KKN telah ditetapkan dalam bentuk Tap MPR RI No. XI/MPR/1998 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas Korupsi, Kolusi dan

Nepotisme yang diamanatkan kepada presiden untuk dilaksanakan. Proses penyelenggaraan kekuasaan negara dalam melaksanakan penyediaan *public good and service* disebut *governance*, sedang pelaksanaan terbaiknya disebut *good governance* (LAN, 2001). Perlu komitmen yang kuat dari penyelenggara negara untuk melakukan perubahan dalam pelayanan publik dengan menerapkan prinsip *good governance* termasuk di dalamnya adalah komitmen organisasional dari para aparat pemerintah daerah.

Sejak tahun 1997, krisis ekonomi telah menghancurkan sendi-sendi perekonomian yang indikasinya dapat dilihat dari semakin melemahnya nilai tukar rupiah dibandingkan dengan mata uang asing khususnya mata uang US Dolar. Salah satu sendi bisnis yang menjadi jatuhnya bank-bank nasional adalah bisnis properti dalam skala nasional, khususnya perumahan. Kenaikan harga barang yang signifikan dan tingginya suku bunga Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) menyebabkan masyarakat menunda untuk belanja kebutuhannya atas rumah tinggal. Pada sisi lain para pengembang perumahan justru mendanai sebagian besar proyek perumahannya dengan menggunakan kredit dari bank. Konsekuensinya pengembang perumahan tidak mampu untuk membayar kewajibannya kepada kreditor. Sebagian kawasan perumahan yang telah dikelola dengan dana pihak ketiga disita bank dan dikelola oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN).

Permasalahan di tingkat nasionalpun berpengaruh terhadap bisnis properti di DIY. Namun pada tahun 1999 terjadi hal diluar dugaan terhadap bisnis properti di

.....

meningkat signifikan berlanjut dengan permintaan perumahan, potensi ini dimanfaatkan oleh para kontraktor yang selama ini menggantungkan diri pada proyek pemerintah dan pengusaha modal kecil untuk membangun satu dua rumah kemudian dijual. Pertanyaan mendasar adalah siapa yang mampu membeli rumah pada masa puncak krisis tersebut? Mereka adalah orang-orang yang memiliki simpanan emas yang harganya melambung pada masa krisis, mereka yang memiliki US Dolar dalam jumlah yang cukup, mereka yang berpenghasilan dalam bentuk US Dolar dan tenaga kerja Indonesia yang bekerja di luar negeri yang ingin memiliki rumah di DIY, khususnya di Kabupaten Sleman dan Bantul.

Sebelum membangun kawasan perumahan, pengembang perumahan harus mengantongi ijin pembebasan tanah perumahan, ijin prinsip, ijin *site plan* dan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB). Dilihat dari sisi retribusi IMB tidaklah menjadi persoalan, semakin banyak perumahan yang laku di DIY akan membawa efek semakin besarnya PAD dari retribusi (IMB).

Masalah perijinan di daerah adalah masalah penataan dengan tujuan terjadinya keteraturan. Masalah perijinan juga merupakan masalah potensi PAD yang dapat dioptimalkan. Masalah perijinan juga merupakan masalah pelayanan aparat pemerintah kepada masyarakat. Ketiga masalah tersebut merupakan permasalahan yang perlu penanganan dengan baik agar tujuan keteraturan, peningkatan PAD, dan pelayanan masyarakat dapat tercapai. Diharapkan, mekanisme pemberian perijinan di pemerintah daerah termasuk di dalamnya adalah IMB akan dapat mewujudkan keteraturan mekanisme pemerintahan dan

... ..

pengembang sehingga kinerja pengembang di Kabupaten Sleman dan Bantul semakin meningkat dan berimbas kepada meningkatnya taraf hidup masyarakat di Kabupaten Sleman dan Bantul khususnya dan DIY pada umumnya.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka saya melakukan penelitian dengan mengambil judul: **PENGARUH PERSEPSI PENGEMBANG PERUMAHAN ATAS *GOOD GOVERNANCE* PEMDA DAN KOMITMEN ORGANISASIONAL APARATUR PEMDA TERHADAP KEPUASAN PENGEMBANG PERUMAHAN DALAM HAL PELAYANAN IJIN MENDIRIKAN BANGUNAN DAN KINERJA ORGANISASIONAL PENGEMBANG PERUMAHAN**

(Survey pada Pengembang Perumahan di Kabupaten Sleman dan Kabupaten Bantul, DIY)

2. Rumusan Masalah

Permasalahan yang ingin dijawab dalam penelitian ini adalah: **Apakah pelaksanaan *Good Governance* pemerintah daerah dan komitmen organisasional aparat pemerintah daerah akan mendorong kepuasan pelayanan kepada publik dalam hal ini para pengembang dalam hal perijinan IMB yang akhirnya meningkatkan kinerja pengembang**

Perumahan di Kabupaten Sleman dan Bantul?

3. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk menguji dan membuktikan secara empiris mengenai apakah pelaksanaan *good governance* pemerintah daerah dan komitmen organisasional aparat pemerintah daerah akan mendorong kepuasan pelayanan kepada para pengembang dalam hal dengan perijinan IMB yang akhirnya meningkatkan kinerja pengembang perumahan di Kabupaten Sleman dan Bantul.

4. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian yang hendak dicapai penelitian ini adalah:

Kontribusi penelitian secara teoretis:

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran dan hubungan antar variabel secara empiris di lapangan dari konsep-konsep yang ada sehingga mampu mendukung pengembangan teori mengenai *good governance*, komitmen organisasioal, kepuasan publik, dan kinerja organisasional.

Kontribusi penelitian secara praktis:

Bagi Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah pada umumnya dan Pemerintah Kabupaten Sleman dan Bantul di DIY pada khususnya diharapkan penelitian ini dapat dijadikan sebagai referensi dalam mengambil kebijakan dalam peningkatan