

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Kabupaten Kulonprogo merupakan salah satu dari lima kabupaten/kota di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Luas wilayah Kabupaten Kulonprogo adalah 586,28 km² terdiri dari 12 kecamatan, 88 desa, dan 930 dusun. Wilayah Kabupaten Kulonprogo di bagian utara berbatasan dengan Kabupaten Magelang, Propinsi Jawa Tengah, sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Sleman dan Kabupaten Bantul, Propinsi DIY, di sebelah selatan berhadapan dengan Samudera Hindia dan di sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Purworejo, Propinsi Jawa Tengah.

Dilihat dari letaknya Kabupaten Kulonprogo adalah pintu masuk dan keluarnya transportasi darat melalui jalur selatan. Melihat kondisi tersebut, Kulonprogo sangat prospektif untuk menjadi kawasan industri dan perdagangan.

PDRB Kabupaten Kulonprogo tahun 2003 atas dasar harga berlaku sebesar 1,645 trilyun rupiah, sedangkan atas dasar harga konstan atas dasar tahun 2000 PDRB Kabupaten Kulonprogo tahun 2003 sebesar 1,338 trilyun rupiah. Pada tahun 2004 PDRB atas dasar harga berlaku sebesar 1,835 trilyun rupiah, sedangkan atas dasar harga konstan atas dasar tahun 2000 PDRB Kulonprogo sebesar 1,399 trilyun rupiah.

Walaupun bukan sebagai sentra pendidikan yang menjadi pemicu datangnya pendatang dari luar DIY, Kulonprogo termasuk salah satu tujuan investor terutama hal ini dikarenakan masih terdapatnya lahan pertanian dan

akses ke pusat kota yang tidak terlalu jauh. Selain itu letak Kabupaten Kulonprogo yang berbatasan langsung dengan Propinsi Jawa tengah dan menjadi salah satu rute transportasi darat jalur selatan menjadi ketertarikan sendiri bagi Kabupaten Kulonprogo.

Kabupaten Sleman, sebagai kabupaten yang memiliki potensi pendidikan dan pariwisata, yaitu terdapat 70.240 mahasiswa yang berasal dari perguruan tinggi swasta (belum termasuk dari perguruan tinggi negeri) bermukim di Sleman (Kopertis Wilayah V Yogyakarta, 2004), Kabupaten Sleman menanggung banyak konsekuensi. Dengan luas wilayah 574,82 km² dan tingkat pertumbuhan penduduk yang tergolong tinggi, sebagai akibat adanya migrasi masuk yang lebih tinggi dibandingkan dengan migrasi keluar. Hal ini disebabkan juga karena potensi daerah yang dimiliki Kabupaten Sleman. Kabupaten Sleman memiliki perguruan tinggi negeri maupun swasta terkemuka yang menjadi sasaran utama mahasiswa yang ingin menuntut ilmu di Propinsi DIY.

Dalam pelaksanaan pengembangan sektor riil di daerah dibutuhkan keterlibatan investor untuk menanganinya. Contoh sektor riil tersebut antara lain pembangunan perumahan lokal. Wilayah Kabupaten Sleman dan Kabupaten Kulonprogo, menjadi wilayah yang menarik untuk bisnis properti di DIY karena banyaknya faktor yang memiliki daya tarik. Beberapa faktor ini di antaranya banyaknya sarana pendidikan, pangsa pasar, budaya dan pariwisata. Hal ini ditunjukkan dengan adanya kenaikan daya beli riil di kedua wilayah ini, banyaknya penduduk termasuk penduduk yang berdatangan dari luar daerah. Baik yang statusnya sebagai mahasiswa ataupun pekerja, serta peningkatan kunjungan

wisata baik domestik maupun mancanegara ke Kabupaten Sleman dan Kabupaten Kulonprogo. Di samping itu juga ditunjang dengan kondisi keamanan yang kondusif, kehidupan ekonomi yang terus meningkat dan kehidupan politik yang stabil pada kedua wilayah ini.

Perubahan sistem politik dan ekonomi yang disebabkan adanya reformasi telah menjalar sampai ke bidang-bidang lain. Selain itu masyarakat juga menuntut reformasi di bidang pelayanan publik. Masyarakat menginginkan pendayagunaan aparatur negara untuk melaksanakan tertib administrasi dalam pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan 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 pelaksanaan 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, koordinasi yang baik dan prosedur administrasi yang menjamin pelayanan publik diberikan secara professional yang bebas KKN. Wacana otonomi daerah telah bergulir sejak pelaksanaan desentralisasi dan dekonsentrasi pada zaman orde baru. Desentralisasi telah memberi sebagian wewenang dilakukan oleh pemerintah daerah dalam koordinasi pemerintah pusat

Dengan bergulirnya era reformasi pada tahun 1997, wacana otonomi daerah yang memberi wewenang yang luas kepada daerah semakin menguat. Tuntutan berbagai pihak agar pemerintah pusat memberi wewenang yang luas kepada daerah untuk mengatur rumah tangganya sendiri membuahkan hasil dengan disahkannya RUU Otonomi Daerah menjadi UU No. 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah dan UU No. 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan Pusat dan Daerah. Kedua undang-undang ini menjadi titik awal berlakunya sistem otonomi di Indonesia. Dengan adanya dinamika penyelenggaraan pemerintahan baik pemerintah pusat maupun daerah di Indonesia, pada tahun 2004 UU No. 22 dan UU No. 25 tahun 1999 tersebut telah direvisi menjadi UU 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah dan UU No. 33 tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Konsekuensi berlakunya otonomi daerah adalah bahwa setiap daerah diberi wewenang untuk mengurus rumah tangganya sendiri termasuk menggali sumber daya yang ada di daerahnya untuk membiayai pengeluaran daerah, baik pengeluaran rutin maupun pengeluaran pembangunan.

Krisis ekonomi sejak tahun 1997 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 menjadikan terpuruknya bank-bank nasional adalah bisnis properti dalam skala nasional, khususnya perumahan. Kenaikan harga barang yang signifikan menyebabkan masyarakat menunda untuk belanja kebutuhannya atas rumah tinggal. Penundaan belanja ini diperkuat dengan sangat

tingginya suku bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Pada sisi lain para pengembang perumahan justru mendanai sebagian besar proyek perumahannya dengan menggunakan kredit dari bank untuk pembebasan tanah dan pembangunan rumah yang dijual. Konsekuensinya adalah pengembang perumahan tidak mampu untuk membayar kewajibannya kepada kreditur. Ketidakmampuan debitur dari sektor properti inilah yang menjadi salah satu sebab bangkrutnya beberapa bank nasional. Permasalahan di tingkat nasional juga berpengaruh terhadap bisnis properti di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY). Para pengembang yang tergabung dalam Real Estate Indonesia (REI) menghentikan semua aktivitasnya. Sebagian kawasan perumahan yang telah dikelola dengan dana pihak ketiga disita bank dan dikelola oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN).

Sekitar tahun 1999 terjadi fenomena yang tidak diperkirakan sebelumnya dalam bisnis properti di DIY khususnya di Sleman dan Kulonprogo. Permintaan masyarakat akan tanah untuk hunian dan untuk investasi meningkat signifikan. Namun sayang permintaan pasar tersebut tidak disambut dengan penawaran perumahan dari pengembang perumahan yang tergabung dalam REI, karena sebagian dari mereka berada dalam kesulitan besar atas ketidakmampuan mereka dalam melaksanakan kewajiban kepada kreditur. 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. Pertumbuhan penjualan perumahan dalam kawasan tersebut tersebut berkembangan

Dilihat dari sisi retribusi IMB, semakin banyak perumahan yang laku di DIY khususnya Kabupaten Sleman dan Kabupaten Kulonprogo 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 kehidupan di daerah, peningkatan PAD, dan pelayanan masyarakat termasuk para pengembang sehingga kinerja pengembang di Kabupaten Sleman dan Kabupaten Kulonprogo semakin meningkat dan berimbas kepada meningkatnya taraf hidup masyarakat di Kabupaten Sleman dan Kabupaten Kulonprogo khususnya dan DIY pada umumnya.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka peneliti melakukan penelitian dengan mengambil judul: **Pengaruh Persepsi Pengembang Perumahan atas *Good Governance* Pemda dan Komitmen Organisasional Aparat Pemda terhadap Kepuasan Pengembang Perumahan Dalam Hal Pelayanan Perijinan IMB dan Kinerja Organisasional Pengembang Perumahan** (Survey pada pengembang perumahan di Kabupaten Sleman

B. Batasan Masalah

1. Penelitian ini menguji sebatas pada ruang lingkup variabel yang tertera pada operasionalisasi variabel.
2. Penelitian ini menguji sebatas pada ruang lingkup Kabupaten Sleman dan Kulonprogo
3. Penelitian ini menguji sebatas pada hipotesis penelitian, penelitian ini menggunakan *path* analisis sehingga tidak terdapat variabel penghubung.

C. Perumusan Masalah

Rumusan masalah 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 perumahan dalam hal pelayanan IMB yang akhirnya meningkatkan kinerja organisasional pengembang perumahan di Kabupaten Sleman dan Kabupaten Kulonprogo**

D. 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 Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang

E. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian yang hendak dicapai penelitian ini adalah:

1. Manfaat penelitian secara teoritis:

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

2. Manfaat penelitian secara praktis:

Bagi Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah pada umumnya dan Pemerintah Kabupaten Sleman dan Kabupaten Kulonprogo pada khususnya diharapkan penelitian ini dapat dijadikan sebagai referensi dalam mengambil kebijakan dalam peningkatan pelayanan kepada masyarakat dan evaluasi

penelitian IMR (Tinjauan Mendalam Berencana)