

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Penelitian

Kota Yogyakarta berkedudukan sebagai ibukota Propinsi DIY dan merupakan satu-satunya daerah tingkat II yang berstatus kota di samping 4 daerah tingkat II lainnya yang berstatus kabupaten. Kota Yogyakarta terletak ditengah-tengah Propinsi DIY, dengan batas-batas wilayah sebagai berikut: sebelah utara Kabupaten Sleman, sebelah timur Kabupaten Bantul & Sleman, sebelah selatan Kabupaten Bantul, dan sebelah barat Kabupaten Bantul & Sleman. Luas wilayah keseluruhan Kota Yogyakarta 32.5 km², tumbuh menjadi kota yang kaya akan budaya dan kesenian jawa. Hal ini tidak mengherankan karena lingkungan Kota Yogyakarta yang dikelilingi oleh daerah yang subur. Sebagai kota yang sarat kebudayaan, Kota Yogyakarta telah pula menjadi Daerah Tujuan Wisata (DTW) utama di Indonesia. Salah satu kekayaan dari Yogyakarta lainnya adalah sekolah. Sejak berdirinya Universitas Gajah Mada (UGM) tahun 1949, kota ini memang dikenal sebagai kota pelajar.

Kabupaten Sleman letaknya sangat strategis pada persimpangan menuju ke arah Semarang dan Solo. Kabupaten Sleman terletak kurang lebih sepuluh kilometer dari pusat Ibukota Propinsi. Secara administrasi Kabupaten Sleman berbatasan dengan Kabupaten Boyolali di sebelah utara, Kabupaten Klaten di sebelah timur, Kabupaten Bantul di sebelah selatan dan di sebelah barat berbatasan dengan

wilayah Kabupten Sleman dimanfaatkan oleh para penduduk di sektor pertanian. Tidak mengherankan banyak Kabupaten Sleman kaya akan sumber daya alam yang melimpah. Sebagai kabupaten yang bertetangga langsung dengan “pelajar-wisata” Yogyakarta, Kabupaten Sleman menanggung banyak konsekuensi. Hal ini disebabkan juga karena potensi daerah yang dimiliki Kabupaten Sleman. Sama halnya dengan kota Yogyakarta, Kabupaten Sleman juga terdapat perguruan tinggi negeri maupun swasta terkemuka yang menjadi sasaran utama mahasiswa yang ingin menuntut ilmu di Propinsi DIY.

Dari uraian diatas, dari aspek geografis terlihat bahwa luas Kota Yogyakarta lebih kecil dibanding Kabupaten Sleman tetapi bukan menjadi suatu perbedaan untuk kedua wilayah tersebut untuk menciptakan keamanan dan kesejahteraan penduduk. Melainkan dari kedua wilayah tersebut banyak sekali persamaan antara lain Kota Yogyakarta dan Kabupaten Sleman banyak menyimpan sejarah, nilai-nilai budaya masyarakat Yogyakarta dapat pula kita lihat pada bentuk arsitektur rumah penduduk dalam bentuk Joglo, yang banyak dikenal diseluruh Indonesia. Pertumbuhan penduduk di Kota Yogyakarta dan Kabupaten Sleman tergolong tinggi, karena akibat adanya migrasi masuk yang lebih besar apabila dibandingkan dengan migrasi keluar. Hal ini disebabkan karena potensi daerah yang dimiliki Kota Yogyakarta dan Kabupaten Sleman. Disamping sebagai tujuan budaya dan lapangan kerja yang cukup banyak, Kota Yogyakarta dan Kabupaten Sleman juga terdapat universitas negeri, maupun swasta terkemuka yang menjadi sasaran utama mahasiswa yang ingin menuntut ilmu di Yogyakarta. Banyak diantaranya yang

memilih untuk membeli perumahan sebagai alternatif tempat tinggal selama mereka menempuh masa studinya. Tinggal di perumahan dikarenakan lebih aman dan nyaman, disamping itu juga sebagai investasi, karena akan semakin meningkatnya harga tanah di masa yang akan datang. Hal ini yang menjadikan para pengembang tertarik untuk membangun kawasan perumahan baru di Kota Yogyakarta dan Kabupaten Sleman.

Kota Yogyakarta dan Sleman menjadi wilayah paling menarik untuk bisnis properti di DIY karena banyaknya faktor yang bersifat berdaya tarik, yang ada di Kota Yogyakarta dan Sleman. Beberapa faktor ini antara lain, banyaknya sarana pendidikan, pangsa pasar barang dan jasa yang potensial dan prospektif. Hal ini ditunjukkan dengan adanya kenaikan daya beli riil penduduk Kota Yogyakarta dan Sleman, banyaknya penduduk Kota Yogyakarta dan Sleman, termasuk banyaknya mahasiswa dari luar Kota Yogyakarta dan Sleman, serta peningkatan kunjungan wisatawan ke wilayah Kota Yogyakarta dan Sleman. Disamping itu juga ditunjang dengan kondisi keamanan yang kondusif dan kehidupan politik yang stabil pada kedua wilayah ini.

Good governance sudah menjadi cita-cita didalam reformasi pemerintahan di Indonesia termasuk di dalamnya pemerintah daerah. Pelaksanaan *good governance* pemerintah daerah salah satunya adalah untuk pencapaian kepuasan publik masyarakat yang dilayaninya termasuk didalamnya para pengembang perumahan sehingga diharapkan dengan pelayanan yang baik tersebut kinerja para pengembang juga semakin baik dan akhirnya akan meningkatkan kesejahteraan seluruh masyarakat

yang menjadi indikator kinerja pemerintah daerah. Dalam pencapaian pelayanan yang baik, diperlukan komitmen organisasional dari para aparatur pemerintah daerah yang secara langsung menjadi ujung tombak pelayanan publik.

Terselenggaranya *good governance* merupakan prasarat utama untuk mewujudkan aspirasi masyarakat dalam mencapai tujuan dan cita-cita bangsa dan negara. Dalam rangka itu, diperlukan pengembangan dan penerapan sistem pertanggungjawaban yang tepat, jelas dan nyata sehingga penyelenggaraan pemerintah dan pembangunan dapat berlangsung secara berdaya guna, bersih dan bertanggung jawab serta bebas dari KKN. Sejalan dengan itu, telah ditetapkan Tap MPR RI nomor XI/MPR/1998 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (KKN) dan Undang-undang nomor 28 tahun 1999 dengan judul yang sama sebagai tindak lanjut Tap MPR tersebut. Tindak lanjut dari produk hukum tersebut telah diterbitkan Inpres nomor 7 tahun 1999 tentang Akuntabilitas Kinerja Instansi Pemerintah.

Lemahnya *corporate governance* sering disebut sebagai salah satu penyebab krisis keuangan di Negara-negara Asia. Hal ini juga dialami Indonesia, yang kemudian mendorong terjadinya reformasi politik dan ekonomi. Reformasi ini telah membawa banyak perubahan dalam tatanan sistem ekonomi dan politik di Indonesia. Berbagai peraturan perundangan yang dianggap membelenggu kebebasan berpolitik pada pemerintahan orde baru telah diganti dengan peraturan perundangan yang baru, demikian juga dengan tatanan sistem ekonomi nasional. *Euphoria* reformasi telah menjalar ke bidang-bidang yang lain, termasuk juga 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 mendapat perhatian serius dari masyarakat sebagai sesuatu yang harus segera diperbaiki dalam pelaksanaan pemerintahan. Secara otomatis, masalah ini merupakan tugas yang harus segera diselesaikan oleh pemerintahan yang baru.

Proses penyelenggaraan kekuasaan negara dalam melaksanakan penyediaan *public good and service* disebut *governance*, sedangkan pelaksanaannya disebut *good governance* (LAN dan BPKP, 2001). Disamping itu diperlukan komitmen yang kuat dari aparat pemerintah untuk melakukan perubahan dalam hal pelayanan publik dengan menerapkan prinsip *good governance* termasuk di dalamnya adalah komitmen organisasional dari aparat pemerintah daerah. Perlu dibuat dan diterapkan sistem kerja yang kuat, koordinasi yang baik dan prosedur administrasi yang menjadi pelayanan publik diberikan secara professional yang bebas KKN.

Di 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 disahkan RUU Otonomi Daerah menjadi UU No.22 Tahun 1999 tentang Pemerintah Daerah dan UU No. 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan Pusat Daerah. Kedua undang-undang ini menajadi titik awal berlakunya sistem otonomi di Indonesia. Dengan adanya

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 No. 32 tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah dan UU No. 33 tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

Namun sayangnya, krisis ekonomi telah melemahkan sektor ini. Indikasinya dapat terlihat dari melemahnya nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing khususnya US Dolar. Salah satu sendi bisnis yang menjadi penyebab kolapnya bank-bank nasional adalah bisnis property dalam skala nasional, khususnya perumahan. Kenaikan harga barang dan tingginya suku bunga KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) menyebabkan masyarakat menunda untuk membeli rumah tinggal. Di sisi lain para pengembang perumahan mendanai sebagian besar proyeknya menggunakan kredit dari bank. Akibatnya pengembang tidak mampu membayar kewajibannya kepada kreditor dan sebagian kawasan perumahan yang telah dikelola dengan dana pihak ketiga disita bank dan dikelola oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN).

Permasalahan tingkat nasional inipun juga berpengaruh terhadap bisnis property di DIY. Namun pada tahun 1999 terjadi hal yang sangat diluar dugaan terhadap bisnis property di DIY. Permintaan akan tanah hunian untuk investasi meningkat secara signifikan dan berlanjut pada permintaan akan perumahan. Potensi ini kemudian dimanfaatkan oleh kontraktor yang membangun satu dua rumah ataupun perumahan dengan kawasan terbatas untuk kemudian di jual. Pertanyaanya adalah siapa yang mampu membeli rumah pada masa krisis? Mereka adalah orang-

orang yang mempunyai simpanan emas atau yang berpenghasilan dalam US Dolar ataupun orang yang bekerja di luar negeri dan ingin memiliki rumah di DIY khususnya di Kota Yogyakarta dan di Kabupaten Sleman.

Sebelum mendirikan kawasan perumahan, pengembang perumahan harus mempunyai ijin pembebasan tanah untuk perumahan, ijin prinsip, ijin *site plan*, dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Dilihat dari sisi retribusi, IMB tidaklah menjadi persoalan, karena semakin banyak perumahan yang laku terjual tentunya akan berdampak pada peningkatan PAD dari retribusi IMB. Masalah perumahan bukanlah hanya masalah rumah yang akan dihuni oleh orang perorang. Dengan jumlah kavling yang dibuat, akan merubah sistem lingkungan yang ada di daerah tersebut, sehingga untuk membuka kawasan perumahan diperlukan adanya IMB. Masalah perijinan di daerah adalah masalah penataan dengan tujuan terjadinya keteraturan. Masalah ini juga merupakan potensi PAD yang dapat dioptimalkan. Masalah perijinan juga merupakan masalah bagaimana pelayanan aparat pemerintah terhadap masyarakat, khususnya dalam hal ini adalah masalah pelayanan pemerintah dalam hal pemberian IMB kepada para pengembang perumahan yang akan membuka kawasan perumahan baru. Agar tujuan keteraturan, peningkatan PAD dan pelayanan masyarakat dapat tercapai, maka diperlukan adanya penanganan yang baik oleh aparatur pemerintah dan koordinasi yang baik dari semua pihak.

Berdasarkan uraian diatas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: **PENGARUH PERSEPSI MANAJER PENGEMBANG PERUMAHAN ATAS *GOOD GOVERNANCE* PEMDA DAN KOMITMEN**

organisasional aparat pemda akan mendorong kepuasan pelayanan kepada para pengembang dalam hal perijinan IMB yang pada akhirnya meningkatkan kinerja pengembang perumahan di Kota Yogyakarta dan Sleman.

4. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian secara teoritis :

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

Manfaat penelitian secara praktis :

Bagi Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah pada umumnya dan Pemerintah Kota Yogyakarta dan Kabupaten Sleman pada khususnya, diharapkan penelitian ini dapat dijadikan sebagai referensi dalam kebijakan dan peningkatan pelayanan kepada masyarakat dan evaluasi terhadap perijinan IMB.