

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Kota Yogyakarta merupakan ibukota propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY). Batas wilayah kota ini di sebelah utara Kabupaten Sleman, sebelah selatan Kabupaten Bantul, sedangkan sebelah barat dan sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Bantul dan Kabupaten 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 yang dikelilingi oleh daerah yang subur. Sebagai kota yang sarat kebudayaan, Yogyakarta telah pula menjadi Daerah Tujuan Wisata (DTW) utama di Indonesia. Program pariwisata Kota Yogyakarta memang selalu dikaitkan dengan daerah sekitarnya. Salah satu kekayaan dari Yogyakarta lainnya adalah sekolah. Sejak berdirinya Universitas Gajah Mada (UGM) tahun 1949, kota ini memang dikenal sebagai kota pelajar. Ribuan siswa dan mahasiswa dari luar kota-bahkan dari luar pulau Jawa untuk menempuh pendidikan di kota ini. Walaupun kini kota Yogyakarta tidak lagi memiliki perguruan tinggi negeri karena UGM berada di wilayah kabupaten Sleman, tetapi julukan sebagai kota pelajar masih tetap dialamatkan kepadanya.

Kota ini memiliki 47 perguruan tinggi, mulai dari tingkat institute, politeknik, sekolah tinggi, maupun universitas dengan jumlah mahasiswa mencapai 86.000 orang (Sumber Litbang Kompas, 2001). Keberadaan

perguruan tinggi ini sedikit banyak mempengaruhi bisnis properti Kota Yogyakarta.

Sebagai kabupaten yang bertetangga langsung dengan “pelajar-wisata” Yogyakarta, 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. 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.

Kabupaten Bantul terletak bagian tengah selatan wilayah Propinsi DIY yang memiliki potensi yang cukup prespektif untuk dikembangkan sehingga memiliki daya saing yang kompetitif, bertumpu pada hal-hal pembangunan yang secara nyata dan positif. Kabupaten Bantul juga berbatasan langsung wilayah Kabupaten Sleman pada sisi barat. Hal ini mengakibatkan mudahnya mobilisasi antar penduduk dikedua wilayah tersebut.

Potensi lain yang dimiliki Kabupaten Bantul adalah perbatasan dengan Kota Yogyakarta dan sangat mudah dijangkau dengan infrastruktur yang terus dikembangkan. Jaringan transportasi lintas selatan pulau jawa (Ringroad Selatan). Dalam pelaksanaan pengembangan didaerah untuk terwujudnya sektor riil dibutuhkan keterlibatan investor untuk menanganinya. Contoh sektor riil tersebut antara lain pembangunan

perumahan lokal. Wilayah Kota Yogyakarta, Kabupaten Sleman dan Kabupaten Bantul, menjadi wilayah paling menarik untuk bisnis properti di DIY karena banyaknya faktor yang bersifat amentif atau berdaya tarik yang hampir sama. Beberapa faktor ini diantaranya banyaknya sarana pendidikan, pangsa pasar, budaya dan pariwisata. Hal ini ditunjukkan dengan adanya kenaikan daya beli riil di ketiga 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 kota Yogyakarta, kabupaten Sleman, dan kabupaten Bantul ini. Disamping itu juga ditunjang dengan kondisi keamanan yang kondusif dan kehidupan politik yang stabil pada ketiga wilayah ini.

Krisis keuangan yang dialami Indonesia kemudian mendorong terjadinya reformasi politik dan ekonomi. Reformasi ini telah membawa banyak perubahan dalam tatanan sistem ekonomi dan politik di Indonesia. Berbagai peraturan perundang-undangan membelenggu kebebasan politik telah diganti dengan peraturan perundangan yang baru, demikian halnya dengan sistem ekonomi nasional. Walaupun demikian dilihat dari sisi regional ASEAN Indonesia dianggap paling lambat keluar dari krisis ekonomi. Melalui Majelis Permusyawaratan Rakyat (MPR), harapan masyarakat untuk membasmi korupsi, kolusi dan nepotisme (KKN) telah ditetapkan dalam bentuk Tap MPR RI No.XI/MPR/1998 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas Korupsi, Kolusi dan Nepotisme dan Undang-undang no 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. Proses penyelenggaraan kekuasaan Negara dalam melaksanakan penyediaan *public good dan service* disebut *governanace*, sedangkan pelaksanaan terbaiknya disebut *good governanace* (LAN dan BPKP, 2001). Disamping itu perlu komitmen yang kuat dari penyelenggara Negara untuk melakukan perubahan dalam pelayanan publik dengan menerapkan prinsip *good governance* termasuk di dalam adalah komitmen organisasional dari para aparat pemerintah daerah.

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 yang berakibat salah satunya pada kolapnya perbankan nasional. Salah satu sendi bisnis yang terpengaruh oleh kolapnya 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 pada kreditor. Ketidakmampuan debitur dari sektor properti inilah juga yang menjadi salah satu sebab kolapnya bank nasional. Para pengembang yang

tergabung dalam Real Estate Indonesia (REI) menghentikan semua aktivitasnya sebagian kawasan yang telah dikelola dengan dana pihak ketiga disita bank dan dikelola oleh Badan Penyelat Perbankan Nasional (BPPN).

Sekitar tahun 1999 terjadi fenomena yang tidak diperkirakan sebelumnya dalam bisnis properti di DIY. Permintaan masyarakat akan tanah untuk hunian atau untuk investasi justru meningkat signifikan. Permintaan pasar berlanjut dengan permintaan perumahan, hal ini lebih pada potensi daerah yang dimiliki Kota Yogyakarta, Kabupaten Sleman, dan Kabupaten Bantul sebagai daerah budaya dan pariwisata.

Namun sayang pada saat itu tidak ada penawaran perumahan dari pengembang perumahan yang tergabung dalam REI karena sebagian dari mereka berada dalam kesulitan besar atas ketidakmampuan mereka dalam melaksanakan kewajiban mereka pada 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. Besarnya animo masyarakat untuk membeli rumah membuat pengusaha memperluas usahanya dengan membuat kawasan dalam jumlah terbatas.

Terdapat hal yang menarik dari model perumahan terbatas yang dibangun oleh pengembang perumahan dilihat dari sisi perijinannya. Pada era sebelum krisis para pengembang perumahan harus mengantongi ijin pembebasan tanah untuk membangun kawasan perumahan, ijin prinsip, ijin *site plan* dan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).

Dilihat dari sisi retribusi IMB, tidaklah menjadi persoalan, karena semakin banyak perumahan yang laku di ketiga daerah diatas akan membawa efek semakin besarnya PAD dari retribusi (IMB). Masalah perumahan bukanlah hanya masalah rumah yang akan dihuni oleh orang perorangan. Namun dengan jumlah kavling yang dibuat, akan merubah sistem lingkungan yang ada di daerah tersebut, sehingga perijinan yang diperlukan untuk perumahan tidak hanya ijin mendirikan bangunan.

Masalah perijinan di daerah adalah masalah penataan dengan tujuan terjadinya keteraturan. Masalah perijinan 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. Diharapkan mekanisme pemberian perijinan di pemerintah daerah termasuk didalamnya adalah IMB akan mewujudkan keteraturan mekanisme pemerintah dan kehidupan daerah, peningkatan PAD, dan pelayanan masyarakat termasuk para pengembang sehingga kinerja pengembang di ketiga wilayah Kota Yogyakarta, Kabupaten Sleman, dan Kabupaten Bantul semakin meningkat dan berimbas kepada meningkatnya taraf hidup masyarakat di ketiga wilayah tersebut khususnya, dan Indonesia pada umumnya.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka peneliti 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 Kota Yogyakarta, Kabupaten Sleman, dan Kabupaten Bantul, DIY).

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang ingin dijawab dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah terdapat hubungan antara persepsi pengembang perumahan atas *good governance* pemda dan persepsi pengembang perumahan atas komitmen organisasional aparat pemda?
2. Apakah terdapat pengaruh persepsi pengembang perumahan atas *good governance* pemda dan persepsi pengembang perumahan atas komitmen organisasional aparat pemda terhadap kepuasan pengembang perumahan dalam hal pelayanan IMB secara parsial?
3. Apakah terdapat pengaruh persepsi pengembang perumahan atas *good governance* pemda, persepsi pengembang perumahan atas komitmen organisasional aparat pemda, dan kepuasan pengembang perumahan dalam hal pelayanan IMB terhadap kinerja organisasional pengembang perumahan secara parsial?

C. 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 Kota Yogyakarta, Kabupaten Sleman dan Kabupaten Bantul, DIY.

D. Manfaat Penelitian

Kontribusi penelitian secara teoritis:

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 governace*, komitmen organisasional, kepuasan publik, dan kinerja organisasional.

Kontribusi penelitian secara praktis:

Bagi Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah pada umumnya dan Pemerintah Kota Yogyakarta, Kabupaten Sleman dan Kabupaten Bantul pada khususnya diharapkan penelitian ini dapat dijadikan referensi dalam pengambilan kebijakan dalam usaha peningkatan pelayanan masyarakat dan evaluasi IMB (Ijin Mendirikan Bangunan).