

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Kabupaten Sleman merupakan salah satu dari lima kabupaten di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, 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 kabupaten Kulon Progo.

Luas wilayah kabupaten Sleman 574,82 km². Jumlah penduduk pada akhir tahun 1999 berjumlah 838.618 jiwa, terdiri dari 414.158 jiwa laki-laki dan 424.460 jiwa wanita. Sektor pertanian menjadi mata pencaharian pokok bagi penduduk di Sleman. Pertumbuhan penduduk di kabupaten Sleman tergolong tinggi, akibat adanya migrasi masuk yang lebih besar apabila dibandingkan dengan migrasi keluar. Hal ini disebabkan karena potensi daerah yang dimiliki kabupaten Sleman. Disamping sebagai tujuan budaya dan lapangan kerja yang cukup banyak, di 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 dirasa 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 kabupaten Sleman. Mereka yakin dengan adanya letak geografis dan kultur penduduk yang terbuka, menjadikan kawasan ini akan sangat menjanjikan di masa depan.

Sleman menjadi wilayah paling menarik untuk bisnis properti di DIY karena banyaknya faktor yang bersifat amenitif atau berdaya tarik. 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 Sleman, banyaknya penduduk Sleman, termasuk banyaknya mahasiswa dari luar Sleman, serta peningkatan kunjungan wisatawan ke wilayah Sleman. Di samping itu juga ditunjang dengan kondisi keamanan yang kondusif dan kehidupan politik yang stabil, serta letak geografis Sleman yang berada di 'bagian hulu' di DIY yang lebih memberikan janji masih terjaganya kualitas lingkungan hidup dibandingkan dengan daerah lainnya di DIY yang berada di 'bagian hilir'.

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 tetapan

sistem ekonomi dan politik di Indonesia. Berbagai peraturan perundangan yang dianggap membeleggu 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.

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 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.

Bank sebagai lembaga intermediasi yang menjalankan usahanya bergantung pada dana masyarakat dan kepercayaan baik dari dalam maupun luar negeri (KNKCG, 2004:1). 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 properti 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 ke tiga disita bank dan dikelola oleh

Badan Perumahan Perbankan Nasional (BPDN)

Permasalahan tingkat nasional inipun juga berpengaruh terhadap bisnis properti 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. Pertanyaannya adalah siapa yang mampu membeli rumah pada masa krisis? Mereka adalah orang-orang yang mempunyai simpanan emas atau yang berpanghasilan dalam US Dolar ataupun orang yang bekerja di luar negeri dan ingin memiliki rumah di DIY khususnya di Kabupaten Sleman.

Sebelum mendirikan kawasan perumahan, pengembang perumahan harus mempunyai ijin pembebasan tanah untuk 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 terjual tentunya akan berdampak pada peningkatan PAD dari retribusi (IMB). Masalah perumahan bukanlah hanya masalah rumah yang akan dihuni oleh orang per-orang. Dengan jumlah kavling yang dibuat, akan merubah sistem lingkungan yang ada di daerah tersebut, sehingga untuk membuka kawasan perumahan diperlukan adanya Ijin Mendirikan Bangunan (IMB). Masalah perijinan di daerah adalah masalah penataan dengan tujuan terjadinya keteraturan. Masalah ini juga merupakan potensi PAD yang dapat diantisipasi. Masalah perijinan

juga merupakan masalah bagaimana pelayanan aparat pemerintah terhadap masyarakat, khususnya dalam hal ini adalah masalah pelayanan pemerintah dalam hal pemberian Ijin Mendirikan Bangunan 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 PENGEMBANG PERUMAHAN ATAS *GOOD GOVERNANCE* PEMDA DAN KOMITMEN ORGANISASIONAL APARATUR PEMDA TERHADAP KEPUASAN PENGEMBANG PERUMAHAN DALAM HAL PELAYANAN IJIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB) DAN KINERJA ORGANISASIONAL PENGEMBANG PERUMAHAN (SURVEY PADA PENGEMBANG PERUMAHAN DI KABUPATEN SIEMAN DAERAH Istimewa Yogyakarta)**

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: Apakah pelaksanaan *good governance* Pemerintah Daerah dan komitmen organisasional aparatur Pemda akan mendorong kepuasan pelayanan kepada para pengembang dalam hal pelayanan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang pada akhirnya akan meningkatkan kinerja organisasional pengembang perumahan di Kabupaten Sleman, DIY.

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menguji dan membuktikan secara empiris apakah pelaksanaan *good governance* Pemerintah Daerah dan komitmen organisasional aparat Pemda akan mendorong kepuasan pelayanan kepada para pengembang dalam hal pelayanan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang pada akhirnya akan meningkatkan kinerja organisasional pengembang perumahan di Kabupaten Sleman, DIY.

D. Kontribusi 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 governance*, komitmen organisasional, kepuasan publik dan kinerja

Kontribusi penelitian secara praktis:

Bagi Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah pada umumnya dan Pemerintah Kabupaten Sleman pada khususnya, penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai referensi dalam mengambil kebijakan dalam peningkatan pelayanan kepada masyarakat dan evaluasi terhadap berlakunya IMR (Ijin Mendirikan Bangunan)