

BAB I

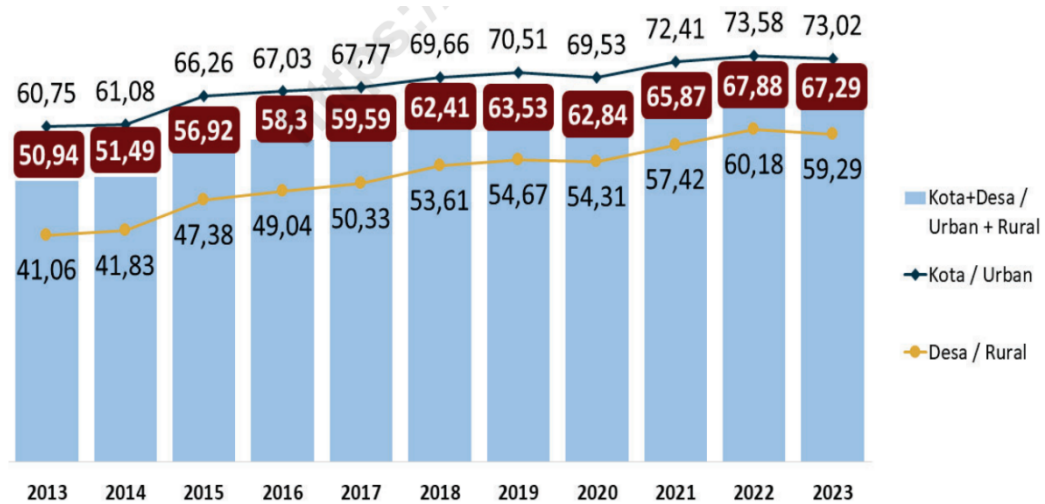
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan era digital mendorong perusahaan properti untuk mengoptimalkan teknologi demi menjaga daya saing di pasar dan meningkatkan efektivitas operasional. Perencanaan strategis sistem informasi memiliki peranan penting dalam proses ini, memungkinkan perusahaan untuk menetapkan arah penggunaan teknologi yang sesuai dengan tujuan bisnis dan perubahan pasar(Christian et al., 2024)(Wijaya et al., 2023). Perencanaan strategis sistem informasi merupakan proses penetapan tujuan menyeluruh suatu organisasi perusahaan dengan mempertimbangkan berbagai aspek, seperti strategi bisnis, kondisi lingkungan bisnis internal dan eksternal, perkembangan teknologi global, kebutuhan aplikasi dan infrastruktur di masa mendatang, serta aspek sumber daya manusia, keuangan, dan lainnya(Wijaya et al., 2023). Perencanaan strategis sistem informasi mengacu pada upaya menyusun rencana kebutuhan jangka panjang yang bertujuan untuk menyelaraskan penggunaan teknologi informasi dengan sasaran organisasi.

Transformasi digital kini menjadi prioritas utama bagi berbagai bidang perusahaan, termasuk perusahaan di sektor properti yang terus beradaptasi dengan perubahan teknologi dan persaingan ketat antar kompetitor lain(Firmansyah, 2023). Di Indonesia, pesatnya pertumbuhan ekonomi dan meningkatnya penggunaan internet telah mendorong adopsi teknologi digital secara signifikan. Gambar 1.1 Data Badan Pusat Statistik (BPS) tahun 2023, tingkat pengguna internet di Indonesia telah mencapai 67,29% dan terus menunjukkan tren kenaikan(Sutarsih & dkk, 2024). Hal ini mengindikasikan bahwa masyarakat Indonesia semakin terhubung secara digital dan membuka peluang besar bagi bisnis properti, untuk pemanfaatan teknologi dalam menjalankan proses operasionalnya(Faris Hafizh et al., 2024). Perkembangan teknologi informasi mengubah cara perusahaan properti beroperasi, antara lain proses pencarian properti, transaksi, hingga pengelolaan aset yang sebelumnya dilakukan secara konvensional, kini digitalisasi telah memungkinkan segala sesuatu dilakukan secara online(Surachman & dkk, 2024). Platform properti

online, aplikasi *mobile*, dan sistem manajemen berbasis *cloud* menjadi satu kesatuan bagian dari industri ini.



Sumber/Source: BPS, Survei Sosial Ekonomi Nasional/BPS–Statistics Indonesia, National Socioeconomic Survey

Gambar 1-1. Peningkatan Penggunaan Telekomunikasi di Indonesia

Sektor properti di Indonesia memiliki kontribusi yang signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi. Lembaga Manajemen Aset Negara menyebutkan bahwa kontribusi sektor properti terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) Indonesia mencapai sekitar 15%(Harimurti, 2024). Peningkatan persaingan bisnis dan perubahan preferensi konsumen, menuntut perusahaan properti untuk terus berinovasi dan meningkatkan kualitas layanan. Penerapan perencanaan strategis sistem informasi dalam transformasi digital membantu perusahaan menyelaraskan teknologi dengan tujuan bisnis, mengoptimalkan proses operasional, dan memberikan keunggulan kompetitif di era digital.

PT. Hunian Milik Bersama adalah perusahaan pengembangan properti, di Kabupaten Semarang yang berdiri sejak tahun 2019, berfokus pada pembangunan kawasan hunian strategis. Mempertahankan daya saing di tengah perubahan lingkungan bisnis, perusahaan berupaya meningkatkan kualitas layanan dan optimalisasi operasional melalui pemanfaatan teknologi digital. Saat ini, pemanfaatan SI/TI di lingkungan perusahaan masih terbatas pada penggunaan media sosial untuk promosi dan sistem akuntansi *Accurate* di divisi keuangan, sementara proses bisnis di divisi lainnya masih berjalan secara manual. Teknologi berperan penting dalam mendukung operasional yang lebih efisien sehingga dapat

berkontribusi pada kesuksesan perusahaan. Oleh karena itu, sistem informasi perlu direncanakan secara strategis dengan memperhatikan kebutuhan perusahaan agar SI/TI dapat diterapkan dengan optimal (Aryanto et al., 2023) (Maulina & Yusnitasari, 2024).

Kebutuhan akan pemanfaatan SI/TI dalam meningkatkan efisiensi operasional dan mendukung pencapaian target strategis perusahaan terus meningkat. Hasil observasi dan diskusi bersama pihak internal (Lampiran 1-4) menunjukkan bahwa perencanaan strategis SI/TI hingga saat ini belum disusun secara formal. Selain itu, perusahaan juga belum melakukan investasi SI/TI secara terstruktur, sehingga berisiko menghadirkan ketidaksesuaian antara teknologi yang diimplementasikan dengan kebutuhan operasional maupun arah pengembangan bisnis perusahaan. Kondisi tersebut mendorong perlunya penyusunan perencanaan strategis SI/TI, agar penerapan teknologi di lingkungan PT. Hunian Milik Bersama dapat berjalan efektif, tepat sasaran, serta menghindari investasi yang *unprofitable* bagi perusahaan.

Hasil wawancara dengan manajemen keuangan (Lampiran 1-3) menunjukkan bahwa perusahaan menargetkan pengembangan kompetensi SDM berbasis TI serta penyusunan Rencana Strategis Sistem Informasi (Renstra SI/TI), menetapkan sasaran perusahaan untuk meningkatkan kualitas layanan dan efektivitas operasional melalui pemanfaatan teknologi informasi. Permasalahan yang dihadapi PT. Hunian Milik Bersama saat ini ialah belum terintegrasinya pengelolaan data dan sistem informasi antar divisi. Setiap divisi masih menyimpan dan mengelola data secara mandiri tanpa adanya sistem terpusat, sehingga menimbulkan kesulitan dalam koordinasi dan pengambilan keputusan berbasis data yang akurat. Saat ini, hanya divisi keuangan yang telah memanfaatkan aplikasi sistem informasi pihak ketiga, yaitu *Accurate*. Kondisi ini menyebabkan terjadinya tumpang tindih data, potensi kehilangan informasi, dan keterbatasan dalam monitoring aktivitas operasional perusahaan secara menyeluruh.

Selain itu, belum adanya divisi khusus yang bertanggung jawab terhadap pengelolaan Sistem Informasi dan Teknologi Informasi (SI/TI), serta keterbatasan jumlah dan kompetensi SDM yang mampu mengelola infrastruktur TI perusahaan.

Hal ini menghambat optimalisasi pemanfaatan TI untuk mendukung operasional bisnis. Layanan informasi kepada pelanggan, khususnya terkait notifikasi angsuran pembayaran dan pengingat kelengkapan dokumen, masih dilakukan melalui aplikasi WhatsApp tanpa sistem terintegrasi. Situasi ini berisiko menimbulkan keterlambatan penyampaian informasi dan menurunkan kualitas layanan kepada konsumen.

Perencanaan strategis sistem informasi pada organisasi akan memberikan dampak yang terukur apabila implementasi SI/TI diselaraskan dengan tujuan strategi perusahaan (Putra et al., 2021). Berdasarkan uraian permasalahan di atas, PT. Hunian Milik Bersama memerlukan perencanaan strategis sistem informasi sebagai panduan jangka menengah terkait implementasi SI/TI. Perencanaan untuk mengintegrasikan sistem dan teknologi sesuai dengan tujuan, visi, dan misi PT. Hunian Milik Bersama sangat penting agar perusahaan mampu bersaing dan beradaptasi dengan perubahan yang cepat serta permintaan pasar yang dinamis. Beragam metode pendekatan dapat digunakan untuk menyusun Perencanaan Strategis Sistem Informasi (PSSI), seperti kerangka kerja *Anita Cassidy, Enterprise Architecture Planning (EAP)*, *TOGAF EA*, *Ward and Peppard*, dan *Zachman* (Romantia et al., 2023).

Berbagai penelitian terkait perencanaan strategis sistem informasi telah banyak dilakukan, salah satunya pada CV. Cinta Mulia Cirebon (Dicky Wahyudi et al., 2023). Penelitian tersebut menghasilkan empat rekomendasi berdasarkan kerangka kerja *Ward and Peppard* untuk menggambarkan kepentingan penerapan SI/TI di perusahaan, yaitu sistem informasi pemasaran, *customer service*, sistem informasi administrasi, dan sistem informasi gudang.

Penelitian mengenai penyusunan strategi untuk sistem informasi dan teknologi informasi di STIE Pertiba Pangkalpinang (Priambodo & Suroso, 2022). Penelitian ini mengusulkan tiga strategi utama yaitu strategi bisnis SI, strategi manajemen SI/TI, dan strategi TI untuk memperkuat keunggulan kompetitif STIE Pertiba Pangkalpinang. Rekomendasi strategi meliputi optimalisasi SIAKAD, promosi intensif, pengembangan sistem informasi terintegrasi, infrastruktur SI/TI yang memadai, platform LMS, dan peningkatan SDM IT.

Metode *Ward and Peppard* akan digunakan sebagai landasan kerangka kerja dalam penelitian ini, karena pendekatannya yang komprehensif dalam menilai faktor internal dan eksternal yang mempengaruhi kesiapan perusahaan untuk melakukan transformasi digital, sesuai dengan visi dan misi perusahaan (Hartomo, 2023). Dalam penyusunannya metode *Ward and Peppard* menggunakan teknik analisis seperti SWOT, PESTLE, *Critical Success Factors* (CSF), *Value Chain*, *Porter Five Force*, dan *Application Portfolio McFarlan's Grid* (Rianda et al., 2024).

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dipaparkan, penelitian ini diarahkan pada rumusan masalah berikut:

- a. Perencanaan Strategis Sistem Informasi (PSSI) akan disusun menggunakan model kerangka kerja *Ward and Peppard* dengan teknik analisis SWOT, PESTLE, *Critical Success Factors* (CSF), *Value Chain*, *Porter Five Force*, serta *Application Portfolio McFarlan's Grid*.
- b. Perencanaan Strategis Sistem Informasi (PSSI) untuk mengantisipasi potensi permasalahan serta mendukung pencapaian tujuan strategis perusahaan melalui penyusunan Rencana Strategis (Renstra) SI/TI sebagai pedoman pengembangan sistem di PT. Hunian Milik Bersama.

1.3 Tujuan Tugas Akhir

Berdasarkan penjabaran rumusan masalah penelitian, tujuan yang akan dicapai dalam penelitian ini ditetapkan sebagai berikut:

- a. Menyusun perencanaan strategis SI/TI menggunakan kerangka kerja *Ward and Peppard* yang mencakup rekomendasi serta Rencana Strategis (Renstra) pada PT. Hunian Milik Bersama.
- b. Rencana Strategis (Renstra) SI/TI disusun sebagai panduan untuk mengimplementasi SI/TI dalam mendukung pencapaian tujuan strategis PT. Hunian Milik Bersama.

1.4 Manfaat Tugas Akhir

Pada bagian ini, manfaat diperoleh untuk menjawab rumusan masalah sebelumnya, antara lain:

- a. Bagi Universitas Telkom, penelitian ini dapat dimanfaatkan untuk memperkaya materi ajar dan pengembangan kurikulum di bidang sistem informasi dan teknologi informasi, serta dalam praktik perencanaan strategis.
- b. Bagi PT. Hunian Milik Bersama, penelitian ini memberikan acuan perencanaan strategis SI/TI yang selaras dengan visi, misi, tujuan, dan sasaran perusahaan. Rencana Strategis (Renstra) SI/TI dapat dimanfaatkan perusahaan dalam meningkatkan kinerja dan optimalisasi proses operasional di masa mendatang.
- c. Bagi peneliti lain yang fokus pada sistem informasi di pendidikan tinggi, penelitian ini bermanfaat untuk menjelaskan pendekatan yang paling tepat dalam menyusun Perencanaan Strategis Sistem Informasi (PSSI).

1.5 Batasan dan Asumsi Tugas Akhir

Batasan dan asumsi yang perlu diperhatikan untuk mewujudkan tercapainya tujuan penelitian adalah sebagai berikut:

- a. Batasan Penelitian
 1. Penyusunan rencana strategis pada penelitian berfokus pada ruang lingkup PT. Hunian Milik Bersama dan dibatasi pada proses bisnis yang memerlukan implementasi SI/TI.
 2. Penelitian ini menggunakan metode *Ward and Peppard* bertujuan untuk memberikan pendekatan yang terorganisir dan terstruktur dalam merancang rencana strategis sistem informasi.
 3. Proses merancang Perencanaan Strategis Sistem Informasi (PSSI) melibatkan *tools* analisis seperti SWOT (analisis ifas dan efas), PESTLE, *Critical Success Factors* (CSF), *Value Chain*, *Porter Five Force*, dan *Application Portfolio McFarlan's Grid*.
 4. Penelitian mengenai anggaran, arsitektur SI/TI, serta dokumen manajemen proyek tidak termasuk dalam hasil akhir rencana strategis yang dihasilkan dalam penelitian ini.
 5. Penelitian ini dibatasi hanya pada penyusunan rencana strategis SI PT. Hunian Milik Bersama. Pengukuran validasi keberhasilan implementasi SI/TI tidak termasuk dalam penelitian ini.

b. Asumsi Penelitian

Asumsi merupakan kondisi ataupun pernyataan yang dianggap benar digunakan dalam keperluan analisis penelitian.

1. Perusahaan PT. Hunian Milik Bersama mendukung proses penyusunan rencana strategis SI/TI.
2. Kondisi lingkungan internal & eksternal perusahaan selama penelitian berlangsung relatif stabil.
3. Data & informasi yang diperoleh akurat serta merepresentasikan kondisi aktual perusahaan.
4. Terdapat kebutuhan implementasi SI/TI pada proses bisnis tertentu di perusahaan.
5. Metode *Ward and Peppard* beserta *tools* analisis yang digunakan sesuai dan relevan untuk diterapkan dalam konteks perusahaan.
6. Rencana strategis SI/TI yang disusun hanya berfungsi sebagai panduan perencanaan, tanpa mencakup implementasi dan evaluasi keberhasilan.