

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Industri properti di Indonesia mengalami pertumbuhan pesat, dengan proyeksi investasi mencapai Rp 29,4 triliun pada kuartal pertama 2024, meningkat 6% dibandingkan tahun sebelumnya (DetikProperti, 2024). Permintaan hunian, terutama rumah tapak, masih mendominasi pasar dan berkontribusi 7% terhadap total investasi nasional, menunjukkan pentingnya sektor ini dalam perekonomian (DetikProperti, 2024).

Hal ini menciptakan peluang bisnis bagi pengembang, yang menawarkan produk perumahan subsidi dengan berbagai metode pembayaran yang memudahkan pembeli. Salah satu solusi yang ditawarkan adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yang disubsidi pemerintah dengan bunga flat, memungkinkan masyarakat mengakses hunian terjangkau (Lestari, 2021). Kerjasama antara pemerintah, Kementerian PUPR, dan pengembang, bersama dengan perbankan seperti PT Bank Tabungan Negara (BTN) sebagai penyedia dana, berperan penting dalam upaya menyediakan perumahan yang layak bagi masyarakat (Isnaeni & Lubis, 2023).

Dalam industri properti yang semakin kompetitif dan seiring dengan kemajuan teknologi informasi, penerapan sistem berbasis web dalam operasional bisnis semakin menjadi prioritas. Dalam sektor properti,

digitalisasi melalui platform seperti *Website BTN Property for Developer* telah memberikan kemudahan bagi *developer* dalam mengelola proyek mereka. Sistem ini memungkinkan penghematan waktu, material, dan biaya yang administrasi lainnya, terutama dalam proses administrasi dan pelaporan, yang biasanya memakan banyak sumber daya. penggunaan teknologi informasi menjadi elemen penting untuk meningkatkan efisiensi operasional. Efisiensi operasional merujuk pada kemampuan pengembang untuk mengelola sumber daya, waktu, dan proses bisnis secara optimal, sehingga dapat mengurangi biaya dan mempercepat waktu pelayanan. Penggunaan sistem informasi yang efisien dapat meningkatkan produktivitas operasional, memungkinkan perusahaan untuk meminimalkan biaya dan waktu yang terbuang dalam proses bisnis.

Biaya yang memiliki peran besar dalam mempengaruhi keberhasilan perusahaan untuk mencapai tujuannya untuk memperoleh Laba adalah biaya Operasional atau biaya komersial. Tanpa aktivitas ekonomi yang terarah maka seluruh produk yang dihasilkan tidak akan memiliki manfaat apapun bagi perusahaan. Segala macam kegiatan perusahaan memerlukan biaya operasioanal agar dapat mengoperasikan setiap kegiatan perusahaan, tanpa adanya biaya tersebut, maka perusahaan akan sangat sulit menjalankan usahanya. Menurut Ramadhan dalam (Sari & Rimawan, 2020) Biaya operasi atau biaya operasional adalah biaya-biaya yang tidak berhubungan langsung dengan produk perusahaan tetapi berkaitan dengan aktivitas operasi perusahaan sehari-hari dan Menurut Ramadhan “bila perusahaan bisa menekan

biaya operasional maka perusahaan akan dapat meningkatkan laba bersih. Demikian juga sebaliknya, bila terjadi pemborosan biaya (seperti pemakaian alat kantor yang berlebihan) akan mengakibatkan menurunnya net profit upaya yang dilakukan perusahaan dalam pencapaian laba, yaitu dengan meminimalkan input yang dikeluarkan. Dalam hal ini, input yang dimaksud adalah biaya penjualan dan biaya administrasi.

Dalam menghadapi era digital yang semakin maju, *developer* properti di Kota Palembang menghadapi sejumlah tantangan yang berkaitan dalam mengelola biaya operasional mereka, seperti penggunaan material fisik, biaya transaksi manual, dan waktu yang diperlukan untuk pengurusan dokumen. Salah satu solusinya adalah dengan memanfaatkan teknologi informasi untuk meningkatkan efisiensi. Sistem informasi berbasis web seperti *BTN Property for Developer* memiliki potensi besar dalam mengurangi biaya operasional tersebut dengan menyediakan fitur otomatisasi dan pelaporan yang akurat.

Oleh karena itu, tantangan yang berkaitan dengan efisiensi biaya operasional, yang berpotensi dipengaruhi oleh kualitas sistem, kualitas informasi, dan kemudahan penggunaan *website* *BTN Property* merupakan salah satu fenomena yang umum terjadi adalah dengan adanya ketidakpastian dalam proses pengajuan KPR, di mana *developer* seringkali harus berhadapan dengan lambatnya sistem informasi yang digunakan. Hal ini dapat mengakibatkan penundaan dalam proses transaksi pengajuan kpr sampai pencairan dana akad kredit yang akibatnya akan mengganggu kinerja keuangan

perusahaan, serta meningkatkan biaya operasional akibat pertemuan tatap muka yang tidak efisien dengan pihak bank dan nasabah.

Selain itu, kualitas informasi yang disajikan melalui platform digital juga menjadi faktor penting. Informasi yang tidak akurat atau tidak terkini dapat menambah kebingungan bagi *developer* dan nasabah, sehingga menghambat pengambilan keputusan yang cepat dan tepat. Kemudahan penggunaan sistem juga memainkan peran krusial jika sistem sulit diakses atau dipahami, maka *developer* akan kesulitan dalam memanfaatkan fitur-fitur yang ada untuk mempercepat proses kerja mereka. Oleh karena itu, pemahaman yang baik tentang kualitas sistem dan informasi yang dihadirkan oleh *website* BTN *Property* sangat penting untuk meningkatkan efisiensi biaya operasional serta memastikan bahwa *developer* dapat beroperasi dengan lebih efektif di tengah tantangan yang ada.

Kualitas Sistem mencerminkan seberapa efektif dan efisien sistem dalam mendukung proses bisnis *developer*. Sistem yang cepat, aman, dan responsif memungkinkan pengurangan waktu dan biaya operasional, terutama dalam proses pengajuan dan pengelolaan data proyek (DeLone & McLean, 2003). Kualitas Informasi berfokus pada keakuratan, relevansi, dan ketepatan waktu informasi yang diberikan melalui sistem. Informasi yang akurat dan relevan membantu *developer* membuat keputusan yang lebih baik dalam pengelolaan proyek, termasuk dalam alokasi biaya dan pengelolaan anggaran yang lebih efisien (DeLone & McLean, 2003). Hal ini terkait erat dengan

akuntansi manajerial, di mana kualitas informasi mendukung perencanaan keuangan dan pengendalian biaya.

Kemudahan Penggunaan mengukur seberapa mudah pengguna (*developer*) dapat mengoperasikan sistem. Antarmuka yang sederhana dan kemudahan akses akan mengurangi kebutuhan pelatihan tambahan, sehingga menghemat biaya dan waktu. Selain itu, sistem yang mudah digunakan juga membantu mempercepat penyelesaian transaksi dan dokumentasi, yang berujung pada penghematan biaya operasional (DeLone & McLean, 2003).

Model (DeLone & McLean, 1992), yang menjelaskan bagaimana keberhasilan sistem informasi dapat diukur melalui beberapa faktor, termasuk kualitas sistem, kualitas informasi, dan kemudahan penggunaan. Teori ini menunjukkan bahwa keberhasilan penerapan sistem informasi tidak hanya berdampak pada efisiensi operasional, tetapi juga pada pengendalian biaya dan pelaporan keuangan yang lebih baik. Dalam konteks penelitian ini, efisiensi biaya operasional yang dihasilkan dari sistem informasi yang berkualitas dapat diartikan sebagai salah satu indikator keberhasilan dalam lingkungan akuntansi.

Menurut (Wijoyo et al., 2023), implementasi sistem informasi dalam perusahaan memberikan manfaat signifikan dalam meningkatkan efisiensi operasional, meskipun tantangan seperti integrasi dengan sistem yang ada dan masalah keamanan informasi dapat mempengaruhi kualitas sistem. (Malik et al., 2024) menunjukkan bahwa penerapan sistem informasi pengendalian inventaris berbasis web tidak hanya meningkatkan efisiensi operasional, tetapi

juga memperbaiki kualitas informasi dengan mengurangi waktu respons dan meningkatkan akurasi data, yang pada gilirannya berkontribusi pada efisiensi biaya. (Seun et al., 2023) menekankan bahwa sistem informasi dapat menyederhanakan proses melalui otomatisasi dan integrasi data, yang meningkatkan kualitas informasi dan optimasi alokasi sumber daya, berdampak positif pada penghematan biaya operasional. Hal ini mencerminkan pentingnya kualitas sistem dan kualitas informasi dalam mengurangi biaya. Sedangkan (Shilamaya & Sisdianto, 2024) menyatakan bahwa penerapan teknologi informasi yang terintegrasi dan efisien mendukung kualitas informasi dan meningkatkan kinerja keuangan. Dengan demikian, kualitas sistem dan kualitas informasi berkontribusi pada pengurangan biaya operasional.

(Ferreira et al., 2023) menunjukkan bahwa kemudahan penggunaan, melalui mekanisme seperti *Abort Operation and Preferences*, secara signifikan meningkatkan kegunaan sistem, yang berdampak pada efisiensi, efektivitas, dan kepuasan pengguna. Hal ini menunjukkan bahwa kemudahan penggunaan juga berperan penting dalam meningkatkan efisiensi biaya operasional.

Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh kualitas sistem, kualitas informasi, dan kemudahan penggunaan *Website BTN Property for Developer* terhadap efisiensi biaya operasional pada *developer* di Kota Palembang. Judul ini dipilih karena mencerminkan aspek penting dalam manajemen keuangan dan pengendalian biaya, yang merupakan fokus utama dalam disiplin akuntansi biaya. Efisiensi biaya operasional tidak hanya

berperan dalam menjaga kestabilan keuangan perusahaan, tetapi juga dalam meningkatkan transparansi dan akuntabilitas laporan keuangan. Dengan memahami bagaimana faktor-faktor tersebut mempengaruhi efisiensi biaya, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi signifikan terhadap praktik akuntansi yang lebih baik dan pengambilan keputusan yang lebih informasional dalam konteks pengelolaan biaya di sektor properti, yang tercermin dalam judul penelitian ini **“PENGARUH KUALITAS SISTEM, KUALITAS INFORMASI, DAN KEMUDAHAN PENGGUNAAN WEBSITE BTN PROPERTY FOR DEVELOPER TERHADAP EFISIENSI BIAYA OPERASIONAL PADA DEVELOPER DI KOTA PALEMBANG”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, rumusan masalah yang terdapat dalam Pengaruh kualitas sistem, kualitas Informasi, dan kemudahan penggunaan *website btn Property for Developer* terhadap efisiensi biaya operasional pada *developer* kota Palembang yaitu :

1. Bagaimana pengaruh kualitas sistem *Website BTN Property for Developer* terhadap efisiensi biaya operasional pada *developer* di Kota Palembang?
2. Bagaimana pengaruh kualitas informasi yang disediakan oleh *Website BTN Property for Developer* terhadap efisiensi biaya operasional pada *developer* di Kota Palembang?

3. Bagaimana pengaruh kemudahan penggunaan *Website BTN Property for Developer* terhadap efisiensi biaya operasional pada *developer* di Kota Palembang?

1.3 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian ini mencakup analisis terhadap pengaruh kualitas sistem, kualitas informasi, dan kemudahan penggunaan pada *website* BTN Property terhadap efisiensi biaya operasional pada *developer* Kota Palembang. Penelitian ini akan fokus pada pengguna aplikasi, terutama *developer* perumahan, dan mengeksplorasi berbagai dimensi kualitas sistem dan informasi yang terkait dengan kinerja keuangan. Penelitian juga akan membahas metode pengumpulan data melalui kuesioner serta teknik analisis yang digunakan untuk mengevaluasi hubungan antar variabel.

1.4 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Menganalisis pengaruh kualitas sistem *Website BTN Property for Developer* terhadap efisiensi biaya operasional pada *developer* di Kota Palembang.
2. Menganalisis pengaruh kualitas informasi yang disediakan oleh *Website BTN Property for Developer* terhadap efisiensi biaya operasional pada *developer* di Kota Palembang.

3. Menganalisis pengaruh kemudahan penggunaan *Website BTN Property for Developer* terhadap efisiensi biaya operasional pada *developer* di Kota Palembang.

1.5 Manfaat Penelitian

Peneliti mengharapkan penelitian ini bisa memberikan manfaat untuk :

1. Bagi *Developer* atau Pengguna *Website*
Memperoleh informasi tentang bagaimana kualitas sistem dan informasi dapat meningkatkan efisiensi operasional dan penghematan biaya dalam proses penjualan perumahan.
2. Bagi Bank BTN
Memberikan pemahaman mengenai kebutuhan pengguna dalam menggunakan aplikasi dan sistem informasi, yang dapat membantu dalam meningkatkan layanan dan kepuasan nasabah.
3. Bagi Penulis
Menjadi dasar untuk pengembangan penelitian lebih lanjut, serta meningkatkan pemahaman mengenai hubungan antara sistem informasi dan efisiensi biaya operasional serta akuntabilitas keuangan.
4. Bagi Pembaca
Menyediakan wawasan tentang penerapan teknologi informasi dalam industri properti dan akuntansi, serta menyoroti pentingnya sistem informasi yang efektif untuk keberhasilan bisnis.

1.6 Sistematika Penulisan

Dalam penulisan skripsi ini, sistematika penelitian terdiri dari lima bab, dimana tiap bab akan dijelaskan dan diuraikan lebih lanjut agar pembaca mendapatkan gambaran umum dan mengerti mengenai permasalahan yang dibahas, adapun sistematika penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Penulis akan membahas mengenai pendahuluan yang terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, ruang lingkup penelitian, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Penulis akan menyajikan kajian teori mengenai kualitas sistem, kualitas Informasi, kemudahan penggunaan, efisiensi biaya operasional dan akuntabilitas keuangan. Mencakup tinjauan terhadap penelitian-penelitian terkait yang relevan dengan topik penelitian ini.

BAB III METODE PENELITIAN

Penulis akan membahas metode penelitian yang terdiri dari pendekatan penelitian, objek/subjek penelitian, jenis data, teknik pengumpulan data, dan teknik analisis data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Penulis akan membahas mengenai pengolahan terhadap data yang telah diperoleh yang berkaitan dengan pembahasan masalah yang

sedang diteliti penulis. Di dalam bab ini terdapat hasil penelitian serta pembahasan penelitian.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Penulis akan menarik Kesimpulan dari hasil penelitian yang telah diperoleh dan penulis akan memberikan saran bagi perusahaan.

