

BAB III

GAMBARAN OBJEK PENELITIAN

A. Profil Wilayah Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang Bengkulu S. Parman 1 yang beralamat di Jalan S. Parman Nomor 15, Kelurahan Padang Jati, Kecamatan Ratu Samban, Kota Bengkulu, Provinsi Bengkulu. Lokasi tersebut berada di kawasan pusat Kota Bengkulu yang memiliki aksesibilitas tinggi karena berada di jalur utama yang menghubungkan kawasan pemerintahan, perdagangan, pendidikan, dan permukiman. Letak yang strategis menjadikan kantor cabang ini mudah dijangkau oleh masyarakat dari berbagai wilayah di Kota Bengkulu sehingga mendukung optimalisasi pelayanan dan pemasaran produk perbankan syariah.

Kota Bengkulu merupakan ibu kota Provinsi Bengkulu yang berfungsi sebagai pusat pemerintahan dan perekonomian daerah. Aktivitas ekonomi kota didominasi oleh sektor perdagangan, jasa, usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM), serta sektor properti yang terus berkembang seiring meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap kepemilikan hunian. Kondisi tersebut menciptakan peluang yang besar bagi lembaga perbankan syariah dalam menyediakan berbagai

produk pembiayaan, khususnya pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah.¹

Kecamatan Ratu Samban, khususnya Kelurahan Padang Jati, merupakan salah satu kawasan dengan tingkat aktivitas ekonomi yang tinggi di Kota Bengkulu. Wilayah ini menjadi lokasi berbagai instansi pemerintah, pusat perdagangan, fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, serta lembaga keuangan, termasuk Bank Syariah Indonesia. Karakteristik wilayah yang didominasi oleh kawasan bisnis dan jasa menyebabkan tingginya mobilitas masyarakat serta meningkatnya kebutuhan terhadap layanan keuangan syariah yang mudah diakses, cepat, dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.²

Berdasarkan kondisi tersebut, Kelurahan Padang Jati dipandang sebagai wilayah yang representatif untuk penelitian mengenai strategi pemasaran produk pembiayaan KPR syariah. Selain didukung oleh perkembangan sektor properti dan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan pembiayaan perumahan, keberadaan BSI KC Padang Jati Kota Bengkulu di lokasi yang strategis memberikan peluang untuk mengkaji secara mendalam implementasi strategi pemasaran, tantangan yang dihadapi, serta upaya bank dalam

¹ Badan Pusat Statistik Kota Bengkulu, *Kota Bengkulu Dalam Angka 2025* (Bengkulu: BPS Kota Bengkulu, 2025), 3–12

² Bank Syariah Indonesia, *Profil Perusahaan Bank Syariah Indonesia* (Jakarta: PT Bank Syariah Indonesia Tbk, 2025), 8–15

meningkatkan daya saing produk pembiayaan KPR syariah di Kota Bengkulu.

B. Profil Bank Syariah Indonesia (BSI KC) Padang Jati Kota Bengkulu

Bank Syariah Indonesia (BSI) KC Padang Jati Kota Bengkulu merupakan salah satu kantor cabang Bank Syariah Indonesia yang beroperasi di Kota Bengkulu dan beralamat di Jalan S. Parman Nomor 15, Kelurahan Padang Jati, Kecamatan Ratu Samban, Kota Bengkulu, Provinsi Bengkulu 38223. Kantor cabang ini merupakan bagian dari jaringan nasional Bank Syariah Indonesia yang resmi berdiri pada 1 Februari 2021 sebagai hasil merger tiga bank syariah milik negara, yaitu BRI Syariah, Bank Syariah Mandiri, dan BNI Syariah. Sebagai salah satu kantor cabang utama di Kota Bengkulu, BSI KC Padang Jati berperan dalam memberikan layanan perbankan syariah kepada masyarakat, baik dalam penghimpunan dana, penyaluran pembiayaan, maupun penyediaan berbagai layanan jasa keuangan syariah.³

Dalam menjalankan operasionalnya, BSI KC Padang Jati Kota Bengkulu menerapkan prinsip-prinsip syariah yang berpedoman pada Al-Qur'an, Hadis, Fatwa Dewan Syariah Nasional–Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), serta regulasi yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK).

³ Bank Syariah Indonesia, *BSI Griya: Solusi Pembiayaan Kepemilikan Rumah Berbasis Syariah* (Jakarta: PT Bank Syariah Indonesia Tbk, 2025), 2–8

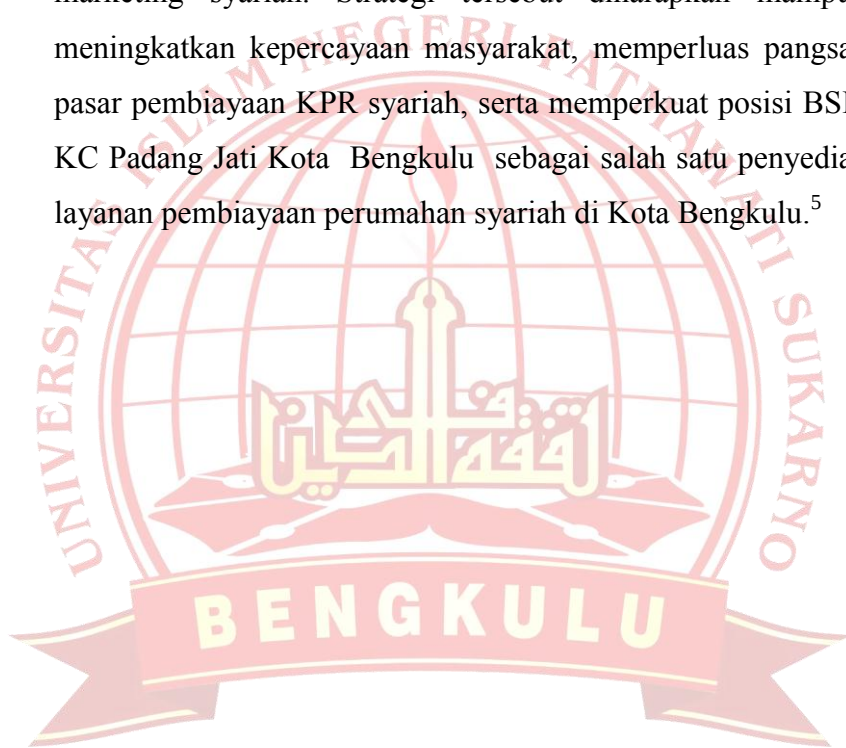
Berbagai produk dan layanan yang disediakan meliputi tabungan, giro, deposito, pembiayaan konsumtif dan produktif, pembiayaan mikro, pembiayaan usaha, pembiayaan pensiun, layanan haji dan umrah, gadai emas, cicil emas, serta layanan digital melalui aplikasi BYOND by BSI, ATM, QRIS, dan mobile banking. Keberagaman layanan tersebut menunjukkan komitmen BSI dalam memenuhi kebutuhan transaksi dan pembiayaan masyarakat secara syariah.⁴

Salah satu produk unggulan yang menjadi fokus penelitian ini adalah BSI Griya, yaitu produk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berbasis syariah yang ditujukan untuk membantu masyarakat memiliki hunian melalui mekanisme pembiayaan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Produk ini menawarkan skema pembiayaan yang transparan, angsuran yang kompetitif, serta didukung kerja sama dengan berbagai pengembang (developer) perumahan di Kota Bengkulu. Melalui produk tersebut, BSI KC Padang Jati Kota Bengkulu berupaya memberikan alternatif pembiayaan yang bebas dari praktik riba sekaligus memenuhi kebutuhan masyarakat akan kepemilikan rumah.

Dalam memasarkan produk BSI Griya, BSI KC Padang Jati Kota Bengkulu menerapkan strategi pemasaran yang memadukan promosi langsung dan digital, seperti kerja

⁴ Otoritas Jasa Keuangan, *Roadmap Pengembangan dan Penguatan Perbankan Syariah Indonesia 2023–2027* (Jakarta: Otoritas Jasa Keuangan, 2023), 18–30

sama dengan developer, pemanfaatan media sosial, partisipasi dalam pameran properti, serta edukasi kepada masyarakat mengenai keunggulan pembiayaan syariah. Seluruh aktivitas pemasaran dilakukan dengan mengedepankan nilai-nilai shiddiq, amanah, tabligh, dan fathanah sebagai prinsip utama marketing syariah. Strategi tersebut diharapkan mampu meningkatkan kepercayaan masyarakat, memperluas pangsa pasar pembiayaan KPR syariah, serta memperkuat posisi BSI KC Padang Jati Kota Bengkulu sebagai salah satu penyedia layanan pembiayaan perumahan syariah di Kota Bengkulu.⁵



⁵ Wawancara dengan Helna Triagustini, CBRM Bank Syariah Indonesia KC S. Parman 1 Kota Bengkulu, Kota Bengkulu, 17 Juni 2026