

ABSTRAK

Pasar tradisional di Indonesia menghadapi tekanan yang semakin besar akibat meningkatnya persaingan dengan pasar modern, kondisi fisik yang tidak memadai, serta lemahnya sistem pengelolaan. Sebagai respons atas kondisi tersebut, Pemerintah Kabupaten Bandung menginisiasi program revitalisasi Pasar Banjaran menjadi Pasar Sehat Banjaran melalui skema Bangun Guna Serah (*Build Operate Transfer/BOT*) yang melibatkan PT. Bangun Niaga Perkasa selaku pengelola dan pengembang.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi revitalisasi Pasar Sehat Banjaran berbasis prinsip *Good Corporate Governance* (GCG), mengkaji efektivitas pengelolaan pasar pasca revitalisasi, serta mengidentifikasi kendala yang dihadapi dalam pelaksanaannya. Penelitian menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi kasus. Data dikumpulkan melalui wawancara mendalam semi-terstruktur, observasi lapangan, dan dokumentasi terhadap delapan informan yang terdiri atas kepala cabang PT. Bangun Niaga Perkasa, wakil ketua paguyuban pedagang, pedagang lama, pedagang baru, dan pengunjung pasar. Analisis data dilakukan melalui tahapan reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan serta verifikasi, dengan pengecekan keabsahan data menggunakan triangulasi sumber.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan kelima prinsip GCG, yaitu transparansi, akuntabilitas, responsibilitas, independensi, dan *fairness*, telah diupayakan oleh PT. Bangun Niaga Perkasa, namun implementasinya belum sepenuhnya optimal. Transparansi informasi belum merata di seluruh lapisan pedagang, mekanisme evaluasi dan pelaporan akuntabilitas masih perlu ditingkatkan, penyediaan fasilitas sudah lebih baik namun belum sepenuhnya memenuhi kebutuhan, pengambilan keputusan berjalan profesional meskipun tetap memerlukan koordinasi, serta penempatan kios masih menimbulkan persepsi ketidakadilan di kalangan pedagang. Dari sisi efektivitas pengelolaan, revitalisasi berhasil memperbaiki kondisi fisik pasar, namun tingkat keterisian kios pasca revitalisasi baru mencapai 64,7% dan aktivitas pengunjung belum merata. Sebagian besar pedagang mengalami penurunan omzet dibandingkan sebelum revitalisasi. Kendala utama meliputi proses adaptasi pedagang, persaingan dengan pasar modern dan pedagang kaki lima, serta minimnya strategi pemasaran pasar. Penelitian ini menyimpulkan bahwa keberhasilan revitalisasi pasar tradisional tidak hanya ditentukan oleh pembangunan fisik, tetapi juga oleh kualitas penerapan prinsip-prinsip *Good Corporate Governance* dalam sistem pengelolaan pasar secara berkelanjutan.

Kata Kunci: revitalisasi pasar tradisional; *Good Corporate Governance*; pengelolaan pasar; efektivitas pengelolaan; Pasar Sehat Banjaran.

ABSTRAC

Traditional markets in Indonesia face growing pressure from modern retail competition, deteriorating physical conditions, and weak management systems. In response, the Bandung Regency Government initiated the revitalization of Banjaran Market into Pasar Sehat Banjaran through a Build Operate Transfer (BOT) scheme involving PT. Bangun Niaga Perkasa as the developer and operator.

This study aims to analyze the implementation of the Pasar Sehat Banjaran revitalization based on Good Corporate Governance (GCG) principles, evaluate the effectiveness of market management following revitalization, and identify challenges encountered in the process. A qualitative approach with a case study method was employed. Data were collected through semi-structured in-depth interviews, field observation, and documentation involving eight informants comprising the branch manager of PT. Bangun Niaga Perkasa, the vice chairperson of the merchants' association, veteran traders, new traders, and market visitors. Data analysis followed the stages of data reduction, data display, and conclusion drawing with verification, with source triangulation used to ensure data credibility.

The findings reveal that PT. Bangun Niaga Perkasa has made efforts to implement all five GCG principles—transparency, accountability, responsibility, independence, and fairness—yet their application remains suboptimal. Information transparency has not been consistently disseminated across all trader groups; accountability mechanisms and performance reporting require improvement; facility provision has improved but does not fully meet stakeholders' needs; decision-making processes are generally professional but require stronger inter-stakeholder coordination; and the kiosk allocation system continues to generate perceptions of unfairness among traders. In terms of management effectiveness, revitalization has successfully improved the market's physical condition; however, post-revitalization kiosk occupancy reached only 64.7%, and visitor activity remains unevenly distributed. Most traders report a decline in revenue compared to pre-revitalization levels. Key challenges include trader adaptation difficulties, competition from modern retail outlets and street vendors, and insufficient market promotion strategies. This study concludes that the success of traditional market revitalization is not determined solely by physical construction, but also by the sustained quality of Good Corporate Governance implementation within the market's management system.

Keywords: *traditional market revitalization; Good Corporate Governance; market management; management effectiveness; Pasar Sehat Banjaran.*

RINGKESAN

Pasar tradisional di Indonesia nyanghareupan tekanan nu beuki gedé tina persaingan sareng pasar modéren, kaayaan fisik nu teu nyukupan, ogé lemahna sistem pangolaan. Salaku réspon kana kaayaan éta, Pamaréntah Kabupatén Bandung ngamimitian program revitalisasi Pasar Banjaran jadi Pasar Séhat Banjaran ngaliwatan skéma Bangun Guna Serah (*Build Operate Transfer/BOT*) nu ngalibatkeun PT. Bangun Niaga Perkasa salaku pangolah sareng pengembang.

Panalungtikan ieu boga tujuan pikeun nganalisis implementasi revitalisasi Pasar Séhat Banjaran nu berbasis prinsip *Good Corporate Governance* (GCG), ngakaji efektivitas pangolaan pasar pasca revitalisasi, ogé ngaidentifikasi halangan-halangan anu kapendak dina palaksanaanana. Panalungtikan ngagunakeun pendekatan kualitatif kalayan métode studi kasus. Data dikumpulkeun ngaliwatan wawancara jero semi-terstruktur, observasi lapangan, sareng dokumentasi ka dalapan informan nu diwangun ku kepala cabang PT. Bangun Niaga Perkasa, wakil ketua paguyuban padagang, padagang lami, padagang anyar, sareng pengunjung pasar. Analisis data dilaksanakeun ngaliwatan tahapan réduksi data, panyajian data, sareng penarikan kasimpulan ogé verifikasi, kalayan pariksaan kasahéan data ngagunakeun triangulasi sumber.

Hasil panalungtikan nétélakeun yén penerapan kalima prinsip GCG, nyaéta transparansi, akuntabilitas, responsibilitas, independensi, sareng *fairness*, geus diupayakeun ku PT. Bangun Niaga Perkasa, tapi implementasina can sapinuhna optimal. Transparansi informasi can rata ka sadaya lapisan padagang, mékanisme evaluasi sareng pelaporan akuntabilitas masih kénéh perlu ditingkatkeun, panyediaan fasilitas geus leuwih alus tapi can sapinuhna nyumponan kabutuhan, pangambilan kaputusan maju sacara profésional sanajan tetep peryogi koordinasi, sarta penempatan kios masih kénéh nimbulkeun persépsi kateuadilan di kalangan padagang. Tina sisi efektivitas pangolaan, revitalisasi hasil ngapikkeun kaayaan fisik pasar, tapi tingkat keterisian kios pasca revitalisasi kakara nepi ka 64,7% sareng aktivitas pengunjung can rata. Sabagian gedé padagang ngalaman turunna omzet dibandingkeun saméméh revitalisasi. Halangan utama ngawengku prosés adaptasi padagang, persaingan sareng pasar modéren jeung padagang kaki lima, ogé minimna stratégi pemasaran pasar. Panalungtikan ieu nyimpulkeun yén kasuksésan revitalisasi pasar tradisional teu ngan ditangtukeun ku wangunan fisik, tapi ogé ku kualitas penerapan prinsip-prinsip *Good Corporate Governance* dina sistem pangolaan pasar sacara berkelanjutan.

Kecap Galeuh: revitalisasi pasar tradisional; *Good Corporate Governance*; pangolaan pasar; efektivitas pangolaan; Pasar Séhat Banjaran.