

## PEMBANGUNAN TRADE CENTRE KUDUS



### A. Uraian proyek

Arus industrialisasi modern membawa dampak besar bagi pertumbuhan perdagangan di Indonesia. Dibukanya kran impor yang seluas-luasnya oleh negara-negara ASEAN, menjadikan Indonesia sebagai salah satu basis produksi dunia serta menciptakan pasar regional bagi 200 juta penduduknya.

Perkembangan perdagangan regional meningkatkan daya saing ekonomi negara-negara anggota ASEAN termasuk Indonesia.

Kudus sebagai salah satu kawasan perdagangan di Pulau Jawa berpotensi menjadi pusat perdagangan (Trade Centre) berskala Internasional. Keunggulan Kabupaten Kudus sebagai salah satu Kabupaten yang pro investasi di Jawa Tengah, hal ini dibuktikan dengan ditetapkannya Kabupaten Kudus sebagai Kabupaten/Kota Pro Investasi peringkat IV (empat) dari 32 (tiga puluh dua) Kabupaten/Kota se-Jawa Tengah.

Letak geografis Kabupaten Kudus yang strategis menjadikan Kabupaten Kudus menjadi sentra perdagangan nasional yang memiliki mobilitas tinggi. Dengan produk-produk unggulan yang mampu bersaing dengan pasar internasional.

Strategi yang tepat, efektif dan aman dalam rangka pengembangan akses bisnis dan financial adalah strategi peningkatan dan pengembangan dalam bentuk sentra perdagangan (Trade Centre), dengan mempertimbangkan beberapa aspek bussiness trading sebagai berikut :

1. Sebagai media koordinasi dan kemitraan usaha di wilayah Kabupaten Kudus dan sekitarnya;
2. Aspek perkuatan pemasaran produk/jasa melalui program promosi, informasi industri dan perdagangan di Kabupaten Kudus;
3. Aspek perluasan akses ke pusat-pusat perdagangan baik yang berskala nasional maupun internasional.

Pembangunan Trade Centre harus mengakomodasi semua sektor utamanya sektor furniture, gebyog, bordir, konveksi dan makanan khas Kudus, serta produk-produk unggulan daerah di sekitar Kudus seperti Pati dan Jepara. Trade Centre juga

dapat dijadikan sebagai pusat informasi bagi investor yang ingin mengembangkan produk unggulan di Kabupaten Kudus.

Untuk mendukung pembangunan Trade Centre tersebut direncanakan menggunakan lahan / tanah seluas  $\pm 5.934 \text{ m}^2$  yang berada di lokasi sesuai dengan RT/RW Kab. Kudus yaitu tanah milik Desa yang berada di sekitar terminal lama di Kec. Jati dan/atau tanah seluas  $\pm 5.934 \text{ m}^2$  di Desa Ngembalrejo Kec. Jekulo yang terletak di sekitar jalan lingkaran timur (Kudus-Pati).

Komponen-komponen yang direncanakan akan dibangun di dalam Trade Centre antara lain adalah:

1. Ruang Promosi/Pameran;
2. Gudang;
3. Area pengolahan sampah dan limbah;
4. Pos penjagaan;
5. Genset; dan
6. Jalan, area parkir dan penghijauan (taman).

Fasilitas pendukung yang direncanakan di dalam Trade Centre diantaranya:

1. Kantor Pengelola, konsultan bisnis & Show Room produk;
2. Kantor penyedia jasa keuangan, ekspedisi, percetakan, teknik dan informatika;
3. Unit Pelayanan Kesehatan;
4. Tempat Ibadah;
5. Pemadam Kebakaran;
6. Komplek pertokoan produk-produk unggulan; dan
7. Kantin dan pagar.

## **B. Kondisi Eksisting**

Rencana pembangunan pusat perdagangan berada di Desa Ngembal Rejo Kecamatan Bae dengan memanfaatkan tanah bondo desa yang sudah bersertifikat Hak Pakai nomor 16 tanggal 10 April 2003 dengan luas tanah yang disediakan  $\pm 5.934 \text{ m}^2$ .

Lokasi ini dipilih dengan pertimbangan :

1. Terletak ditepi jalan pantura dengan jalur 2 (dua) arah.
2. Memanfaatkan lahan milik desa yang saat ini penggunaannya kurang maksimal.
3. Status tanah milik Desa Ngembal Rejo.
4. Tersedia jaringan listrik, telepon dan fasilitas umum lainnya.

Lahan yang direncanakan untuk pembangunan pusat perdagangan adalah lahan milik Desa Ngembal Rejo yang saat ini disewa oleh Dinas Perhubungan untuk penarikan retribusi angkutan kota jalur Jekulo dan bangunan kios milik warga yang digunakan untuk membuka usaha.

Berdasarkan pengamatan dilapangan pemanfaatan lahan tersebut kurang berkembang dan cenderung menurun sehingga kondisi kios yang ada kurang terawat. Hal tersebut menimbulkan kesan kotor / kumuh bagi masyarakat yang melintasi jalur tersebut.

Oleh karena itu Pemerintah Desa Ngembal Rejo Kecamatan Bae memberikan kesempatan untuk melakukan penataan kembali kawasan tersebut melalui kegiatan pendirian Pusat Perdagangan yang diharapkan dapat meningkatkan pemanfaatan lahan yang pada gilirannya mampu memberikan kesejahteraan masyarakat.

### C. Analisa Potensi Pasar

Struktur ekonomi Kabupaten Kudus selalu didominasi oleh sektor industri dan perdagangan. Hal ini dapat dilihat dari komposisi Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Kab. Kudus untuk sektor industri rata-rata sebesar 59% dan sektor perdagangan rata-rata 28%.

Jumlah industri kecil yang menghasilkan produk unggulan daerah di Kabupaten Kudus dapat dilihat dalam tabel dibawah ini.

No	Jenis Industri Unggulan	Jml Unit Usaha	Jml Tenaga Kerja (Orang)	Nilai Investasi (juta Rp)
1	Furniture dari kayu	243	1.014	8.860
2	Kerajinan Ukir Gebyok	41	340	1.160
3	Barang-barang dari Kulit buatan / imitasi	279	3.365	16.740
4	Konveksi / Garmen	1.527	24.578	116.550
5	Alas Kaki	73	247	1.160
6	Kerajinan Bordir	412	6.292	25.430
7	Jenang / Dodol	54	334	2.230
8	Tahu	153	1.085	4.660
9	Tempe	349	830	2.000
10	Kerupuk	297	2.975	14.850
11	Gula Tumbu / Gula Merah	309	1.540	25.900
12	Kapuk Randu	27	240	1.980
13	Barang dari Logam	420	1.830	6.620
14	Percetakan	78	4.107	114.150
15	Rokok	209	84.937	2.920.000
	Jumlah	4.471	133.714	3.262.290

*Sumber : Dinas Perindustrian, Koperasi dan UMKM Kabupaten Kudus*

Dengan jumlah industri kecil sebanyak 4.471 unit, merupakan potensi yang sangat besar untuk dikembangkan dalam suatu kawasan industri. Apabila pembangunan TRADE CENTRE dapat terealisasi maka diharapkan akan terjadi pertumbuhan industri kecil baik dari segi kualitas maupun kuantitas.

### D. Analisis Finansial

Hasil analisa kelayakan investasi pembangunan TRADE CENTRE dengan asumsi (skenario pesimis) adalah:

- Initial Investment = Rp. 228.018.100.000,-
- Analisis NPV (suku bunga 16%) = Rp. 55.531.504.522,-

- Analisis rasio (IRR) = 25%
- Analisis payback period = 4,11 th

#### E. Insentif Pemerintah Daerah

Insentif yang ditawarkan oleh Pemerintah Kabupaten Kudus diantaranya adalah:

- Fasilitasi pengadaan lahan seluas  $\pm 5.934 \text{ m}^2$ ;
- Fasilitasi proses perizinan;
- Pengurangan retribusi izin (Lokasi & HO) sebesar maksimal 50 %.

#### D. Perda-Perda Pendukung

- Perda Kab. Kudus Nomor 3 Tahun 2004 tentang Retribusi Izin Lokasi;
- Perda Kab. Kudus Nomor 5 Tahun 2004 tentang Retribusi Izin Gangguan.

#### E. Status Tanah

Milik Pemerintah Desa Ngembalrejo.