

# ANALISIS KONDISI SOSIAL EKONOMI MASYARAKAT, KEBERADAAN PASAR TRADISIONAL, DAN UMKM ATAS BERDIRINYA KUDUS EXTENSION MALL SEBAGAI PENGEMBANGAN KUDUS PLASA.

**Mochamad Edris**

Universitas Muria Kudus Fakultas Ekonomi

mochedris@yahoo.com

## *Abstrak*

*Penelitian ini menganalisis kondisi sosial ekonomi masyarakat, keberadaan pasar tradisional, Dan UMKM atas berdirinya Kudus Extension Mall sebagai pengembangan Kudus Plasa. Ruang lingkup penelitian meliputi beberapa hal yaitu: Struktur penduduk, Tingkat pendapatan ekonomi rumah tangga, kepadatan penduduk, pertumbuhan penduduk, kemitraan dengan UMKM lokal, penyerapan tenaga kerja lokal, ketahanan dan pertumbuhan Pasar Tradisional sebagai sarana bagi UMKM lokal, keberadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum, dampak positif dan negatif yang diakibatkan oleh jarak antara Kudus Extension Mall dengan Pasar Tradisional, tanggung jawab sosial perusahaan. Hasil analisis kualitatif menunjukkan bahwa keberadaan Kudus Extension Mall selain berdampak positif secara internal maupun eksternal, juga berdampak negatif secara internal maupun eksternal, oleh karena itu diperlukan strategi yang harus dilakukan oleh pemerintah Kabupaten Kudus untuk menjaga kondisi sosial ekonomi masyarakat dan melindungi keberadaan pasar tradisional,serta UMKM Di sisi lain, Kudus Extension Mall harus memiliki tanggung jawab sosial di wilayah Kabupaten Kudus seperti membantu penanggulangan bencana banjir, penataan kebersihan, keindahan, ketertiban, keamanan, penghijauan, peresapan air dan lain-lain.*

*Kata kunci : kondisi sosial masyarakat, pasar tradisional, UMKM, pasar modern.*

## **1. PENDAHULUAN.**

### **1.1. Latar Belakang Masalah**

Globalisasi dan kondisi ekonomi beberapa tahun terakhir telah mendorong pertumbuhan usaha ritel yang pesat, terutama bisnis ritel modern di kota-kota besar. Usaha ritel dan pasar modern merupakan usaha yang sangat diminati oleh kalangan dunia usaha karena perannya yang sangat strategis, tidak saja menyangkut kepentingan produsen, distributor, dan konsumen juga perannya dalam menyerap tenaga kerja, sarana yang efisien dan efektif dalam pemasaran hasil produksi, sekaligus dapat digunakan untuk mengetahui *image* dari suatu produk di pasar, termasuk preferensi yang dikehendaki oleh pihak konsumen.

Kabupaten Kudus merupakan Kabupaten yang luas wilayahnya paling kecil di antara Kabupaten/ Kota di Provinsi Jawa Tengah, yaitu 42.516 hektar atau sekitar 1,31 % dari luas Provinsi Jawa Tengah, tetapi memiliki kegiatan ekonomi yang dinamis sebagai daerah industri.

Untuk meningkatkan perekonomian Kabupaten Kudus, kegiatan investasi memiliki peranan penting dan strategis, dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah, penyerapan tenaga kerja, pemanfaatan sumber daya yang ada, alih teknologi, kerjasama, yang pada akhirnya dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Sejalan dengan hal tersebut maka diadakan perjanjian kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Kudus dengan PT. Mulia Persada Pertiwi tentang sewa menyewa sebagian tanah sertifikat hak pakai No. 05 Tahun 1986 dan sertifikat hak pakai No. 06 Tahun 1986 yang terletak di desa Getas Pejaten Kecamatan Jati Kabupaten Kudus untuk pembangunan pasar modern bernama Kudus Extension Mall sebagai Pengembangan Pusat Perbelanjaan Kudus Plaza.

## 1.2. Tujuan

Tujuan kajian sosial ekonomi masyarakat atas keberadaan Kudus Extension Mall adalah dalam rangka memberikan identifikasi berbagai alternatif adanya nilai-nilai positif dan dampak negatif secara internal dan eksternal, berkaitan dengan pasar tradisional, UMKM dan kehidupan social ekonomi masyarakat.

Tujuan yang akan dicapai adalah menentukan langkah strategi atas dampak positif dan negatif tersebut sehingga terjadi keseimbangan bisnis dan kehidupan sosial ekonomi masyarakat yang pada akhirnya dapat memberikan kontribusi terciptanya masyarakat Kudus yang sejahtera. Selanjutnya hasil kajian ini diharapkan akan bermanfaat bagi para stakeholders untuk membuat kebijaksanaan, perencanaan, pengambilan keputusan dalam pelaksanaan Pembangunan Pusat Perbelanjaan/ Pasar Modern tersebut.

## 1.3. Ruang Lingkup

Ruang lingkup kajian tentang pembangunan Kudus Extension Mall ini menyangkut Analisis Kondisi sosial ekonomi masyarakat dan Keberadaan Pasar Tradisional serta UMKM yang berada di Kabupaten Kudus meliputi beberapa hal yaitu: Struktur penduduk, Tingkat pendapatan ekonomi rumah tangga, kepadatan penduduk, pertumbuhan penduduk, kemitraan dengan UMKM lokal, penyerapan tenaga kerja lokal, ketahanan dan pertumbuhan Pasar Tradisional sebagai sarana bagi UMKM lokal, keberadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum, dampak positif dan negatif yang diakibatkan oleh jarak antara Kudus Extension Mall dengan Pasar Tradisional, tanggung jawab sosial perusahaan. Adapun ruang lingkup wilayah yang menyangkut kondisi sosial ekonomi masyarakat adalah masyarakat Kabupaten Kudus.

## 2. PUSTAKA

Sinaga (2006) mengatakan bahwa pasar modern adalah pasar yang dikelola dengan manajemen modern, umumnya kawasan perkotaan, sebagai penyedia barang dan jasa dengan mutu dan pelayanan yang baik kepada konsumen (umumnya anggota masyarakat kelas menengah , kelas atas). Pasar modern antara lain mall, supermarket, departemen store, shopping centre, waralaba, toko mini swalayan, pasar serba ada, toko serba ada dan sebagainya. Barang yang di pasar modern memiliki variasi jenis yang beragam.

Selain menyediakan barang-barang lokal, pasar modern juga menyediakan barang impor. Barang yang dijual mempunyai kualitas yang relatif lebih terjamin karena melalui penyeleksian terlebih dahulu secara ketat sehingga barang rijk/tidek memenuhi persyaratan klasifikasi akan ditolak. Secara kuantitas, pasar modern umumnya mempunyai persediaan barang digudang yang terukur. Dari segi harga, pasar modern memiliki label harga yang pasti (teracantum harga sebelum dan setelah dikenakan pajak).

Pasar tradisional adalah pasar yang dikelola secara sederhana dengan bentuk fisiknya tradisional menerapkan sistem transaksi tawar menawar secara langsung dimana fungsi utamanya adalah untuk melayani kebutuhan masyarakat baik di desa. Kecamatan dan lainnya. Yang berjualan dipasar ini terdiri dari UKM dan pedagang kaki lima. Harga di pasar tradisional ini mempunyai sifat yang tidak pasti, oleh karena itu bisa dilakukan tawar menawar. Bila dilihat dari kenyamanan, pasar tradisional selama ini umumnya kumuh dengan lokasi yang tidak tertata rapi.

### **3. PEMBAHASAN**

#### **3.1. ANALISIS KONDISI SOSIAL**

##### **3.1.1 Struktur Penduduk Menurut Mata Pencaharian Dan Pendidikan**

Struktur penduduk merupakan hal pokok didukung data yang terus menerus berubah setiap tahun. Hal ini selalu dibutuhkan oleh berbagai pihak, baik pemerintah maupun swasta di semua bidang pembangunan dan dalam hal ini pengembangan bidang ekonomi.

Dilihat dari mata pencaharian menurut data dari Dinas Sosial Tenaga Kerja dan Transmigrasi Kabupaten Kudus terdapat sebanyak 108.299 orang pekerja terbesar di 1 009 perusahaan dan sebagian besar adalah pekerja perempuan sebesar 72,25%. Pencari kerja lebih banyak bila dibandingkan dengan lapangan usaha yang tersedia. Banyaknya pencari kerja mencapai 20.095 orang sedangkan kebutuhan tenaga kerja hanya 3.311 orang.

Penduduk yang bersekolah mengalami fluktuasi dilihat dan banyaknya murid di beberapa jenjang pendidikan: Pada tingkat SD tahun ajaran 2008/2009 jumlah murid yang bersekolah mengalami peningkatan sebesar 0,12% di bidang tahun ajaran sebelumnya. Tetapi untuk pendidikan SLTP turun sebesar 9,85%.

Jumlah Perguruan Tinggi tercatat ada 9 Perguruan Tinggi yaitu Universitas Muria Kudus (UMK), Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Kudus, Sekolah Tinggi Kesehatan (STIKES) Muhammadiyah, STIKES Cindekia Utama, Akbid Mardirahayu, Akbid Pemda, Akbid Nahdlatul Ulama, Akper Krida Husada dan Akademi Farmasi Kudus.

##### **3.1.2. Produk Domestik Regional Bruto (PDRB)**

PDRB sebagai salah satu indikator dalam mengukur keberhasilan pembangunan. Dalam hal ini pertumbuhan ekonomi memiliki kaitan erat dengan pemerataan pembangunan yang pada akhirnya berpengaruh terhadap pendapatan ekonomi rumah tangga. PDRB atas dasar harga berlaku di Kabupaten Kudus pada tahun 2008 sebesar Rp. 27,14 trilyun naik sebesar 13,01%. Sedangkan untuk nilai PDRB atas dasar harga konstan 2000 sebesar Rp. 11,66 trilyun, naik sebesar 3,71% dan tahun sebelumnya. Sektor industri masih menjadi kontribusi utama, sebagai pemberi andil terbesar dalam PDRB tahun 2008. Kontribusi sektor industri atas dasar harga berlaku sebesar 63,84%, diikuti oleh komoditas perdagangan hotel dan restoran sebesar 26,31%. Sedangkan kontribusi sektor pertanian dan sektor yang lain masih dibawah 10%.

PDRB Per Kapita atas dasar harga berlaku Kecamatan Kota memiliki PDRB Per Kapita tertinggi yakni sebesar Rp. 93,56 juta dan diikuti oleh Kecamatan Kaliwungu dan Jati masing-masing Rp. 54,89 juta dan Rp. 48,38 juta. Sedangkan PDRB Kabupaten Kudus sebesar Rp. 36,18 juta. PDRB Per Kapita atas dasar harga konstan 2000 tahun 2008 sebesar Rp. 39,84 juta dicapai oleh Kecamatan Kota diikuti oleh Kecamatan Kaliwungu dan Kecamatan Jati masing-masing Rp. 23,2 juta dan Rp. 15,55 juta.

Pendapatan Regional Per Kapita atas dasar harga berlaku di tahun 2008 sebesar Rp. 18,82 juta, yang artinya setiap orang rata-rata memiliki pendapatan bersih sebesar Rp. 18,82 juta dalam satu tahun. Pendapatan regional Per Kapita atas dasar harga konstan 2000 sebesar Rp. 7,89 juta.

##### **3.1.3 Kepadatan Penduduk**

Jumlah penduduk Kabupaten Kudus menurut data Kudus dalam angka pada tahun 2009/2010 tercatat sebesar 759.249 jiwa terdiri dari 376.058 jiwa laki-laki (49,53%) dan 376.058 jiwa perempuan (50,47%).

Dilihat penyebarannya, Kecamatan paling tinggi prosentasi jumlah penduduknya adalah Kecamatan Jekulo yakni sebesar 12,79% dari jumlah penduduk di Kabupaten Kudus, kemudian berturut-turut Kecamatan Jati 12,66%, Kecamatan Dawe 12,38% dan Kecamatan Bae 8,10% Dilihat dari jumlah rumah tangga sebanyak

185.460 rumah tangga dan diperoleh rata-rata anggota rumah tangga sebanyak 4 orang (pembulatan). Jumlah kelahiran sebanyak 10.126 bayi terdiri dari 5.257 bayi laki-laki dan 4.869 bayi perempuan. Dilihat dari angka kelahiran kasar (CBR) sebesar 13,39, artinya dari 1000 orang penduduk terbanyak, kelahiran sebanyak 13 bayi. Sedangkan jumlah kematian sebanyak 5289 jiwa terdiri dari 2652 laki-laki dan 2637 perempuan dengan angka kematian (CDR) sebesar 6,99.

#### **3.1.4 Pertumbuhan Penduduk**

Pertumbuhan penduduk dilihat dari jumlah penduduk dalam kurun waktu 5 tahun dimulai tahun 2005-2009 menunjukkan bahwa pertumbuhan penduduk secara keseluruhan mengalami kenaikan per tahun. Ditinjau dari jenis kelamin jumlah penduduk perempuan selalu lebih besar dari jumlah penduduk laki-laki.

#### **3.1.5 Kemitraan Dengan UMKM**

Sejalan dengan dibangunnya Kudus Extension Mall sebagai pengembangan Kudus Plaza, maka Sentra Bisnis Kudus akan dibangun juga dengan menggunakan lahan kurang lebih 15.000m<sup>2</sup> berada di lokasi tanah milik desa yaitu di Desa Ngembalrejo Kecamatan Bae terletak di jalan jalur pantai utara (Pantura) Kudus-Surabaya.

Pembangunan Sentra Bisnis Kudus diharapkan mampu menumbuhkan bisnis dan potensi unggulan Khas Kabupaten Kudus dan meningkatkan pertumbuhan ekonomi daerah serta PAD. Sentra Bisnis Kudus ini merupakan sarana bagi UMKM untuk meningkatkan pangsa pasar dan kemitraan bisnis dan diharapkan sentra tersebut berkembang menjadi cluster yang memiliki keunggulan daya saing. Oleh sebab itu dalam Sentra Bisnis ini akan ditampilkan aneka produk UMKM unggulan Kabupaten Kudus seperti: border khas Kudus, batik Kudus, aneka Souvenir khas Kudus, aneka kuliner khas Kudus, serta layanan jasa Perbankan, Money Changer, layanan public online, dll termasuk di dalamnya dapat digunakan Kantor Asosiasi Bisnis (HIPMI, Kadin, Asmindo, BDS, FEDEP).

#### **3.1.6 . Pasar Tradisional Sebagai Sarana UMKM**

Banyaknya pasar di Kabupaten Kudus dapat dirinci berdasarkan jenis pasar menurut Kecamatan yang terdiri dari Pasar Daerah, Pasar Desa, dan Pasar Hewan yang semuanya merupakan Pasar Tradisional. Pasar daerah berjumlah 5, Pasar desa 16, dan Pasar Hewan 1, seluruhnya berjumlah 22. Pasar Daerah hanya terletak pada 3 Kecamatan yaitu di Kecamatan Kota, Kaliwungu, dan Jati. Pasar Desa di semua Kecamatan memilikinya, sedangkan pasar hewan hanya terletak pada Kecamatan Jati. Minimarket yang ada sebanyak 23 dan mall/ plaza sebanyak 3.

Mengingat Pasar Tradisional berfungsi sebagai sarana pemasaran produk UMKM, maka sudah barang tentu keberadaan pasar tradisional kurang mampu menampung produk UMKM di Kabupaten Kudus, maka sejalan dengan kondisi ini Pemerintah Kabupaten Kudus bertekad membangun Sentra Bisnis sebagai tempat produksi sekaligus sebagai tempat pemasaran produknya. Lebih dinamis lagi kalau UMKM dapat memasarkan keluar daerah Kudus bahkan mampu ekspor ke beberapa negara.

#### **3.1.7 Keberadaan Fasilitas Umum Yang Sudah Ada**

Keberadaan fasilitas umum terdiri dari: fasilitas transportasi; perbankan; jumlah pasar; Hotel/penginapan; Restoran/Rumah Makan; Biro Perjalanan; Lembaga/ Asosiasi Wisata.

##### **3.1.7.1 Fasilitas transportasi yaitu**

###### **a. Jalan**

Kabupaten Kudus mempunyai jaringan jalan meliputi: 1) jalan nasional sepanjang 21,72 km, jalan propinsi sepanjang 49,41 km 3. jalan kabupaten : 484,23 km. 4) jalan desa/ lokal :137,78 km

sedangkan kondisi jalan sbb: 1) aspal sepanjang 470,100, 2) hotmix 136,88 3) berbatu 2,40, 4) kerikil 26,70 km.

b. Perhubungan

1. Terminal Induk, terletak di Kecamatan Jati dekat perbatasan Kabupaten Demak.

2. Terminal Angkutan Jalan :

Terminal Tipe A Induk Jati, Terminal Tipe B Jetak, Terminal Tipe C Kalirejo, terminal Tipe C Singocandi, Terminal Tipe C Getas, Terminal Wisata Bangkalan Krapyak.

### 3.1.7.3 Perbankan

Bank di Kabupaten Kudus terdiri dari 10 Bank dan 20 Bank Perkreditan Rakyat (BPR). Data ini menggambarkan masyarakat Kudus sudah tidak asing dengan bank, dan dalam hal ini Perbankan berfungsi sebagai institusi pendukung bagi sentra atau cluster bisnis agar memiliki keunggulan daya saing.

### 3.1.7.4 Hotel dan Penginapan

Kabupaten Kudus memiliki 25 Hotel dan penginapan yang siap huni. Hal ini menggambarkan banyaknya pengunjung yang berasal dari luar Kabupaten Kudus yang memerlukan fasilitas Hotel dan Penginapan. Hotel selain berfungsi sebagai penginapan juga memiliki berbagai fasilitas misal sebagai tempat meeting, tempat pesta pernikahan, kolam renang, dan lain-lain.

### 3.1.7.5 Restaurant & Rumah Makan

Restaurant dan Rumah Makan yang tercatat dalam buku Panduan Peluang Investasi Kabupaten Kudus tahun 2010 sebanyak 21 rumah makan yang menyajikan berbagai menu Indonesia, Eropa, Cina, dan lain-lain. Di samping itu masih banyak warung makan, cafe, kantin yang merambah ke berbagai desa yang datanya belum tercover secara keseluruhan.

### 3.1.7.6 Biro Perjalanan

Biro perjalanan di Kabupaten Kudus terdiri dari Biro Perjalanan Wisata, Agen Perjalanan Wisata, dan Angkutan Wisata. Biro Perjalanan Wisata terdiri dari: Vera Tour, Nice Travelling, Mahardika Wisata, Safari Tour, JK tour, Kartika 9 Tour, Sartika Tour, Namira Tour, Arwaniyyah Tour. Sedangkan Agen Perjalanan Wisata yaitu: Ricola dan Dahayu. Adapun Angkutan Wisata terdiri dari: Nusantara/Symphoni, Eficien, Pahala Kencana.

### 3.1.7.7 Lembaga/ Asosiasi Wisata

Nama Asosiasi Wisata yang ada di Kudus yaitu PHRI (Perhimpunan Hotel dan Restoran Indonesia); ASITA (Asosiasi of Indonesian Tours and Travelling Agency (Perhimpunan Biro Perjalan Wisata Indonesia) dan yang ketiga adalah HPI (Himpunan Pramuwisata Indonesia).

## 3.2. Dampak Positif Dan Negatif

### 3.2.1. Dampak Positif secara Internal (Strength)

3.2.1.1. Pemerintah Kabupaten Kudus dapat mengoptimalkan penggunaan Hak Pakai Atas Tanah Negara berdasarkan sertifikat Hak Pakai No. 05 Tahun 1986 dan No. 06 Tahun 1986 yang terletak di desa Getas Pejaten Kecamatan Jati Kabupaten Kudus untuk disewakan pada PT. Mulia Persada Pertiwi beralamatkan di Menara Matahari lantai 20 Jl. Boulevard Palem Raya No. 7 Lippo Kawaraci 1200, Tangerang 15811, yang akan digunakan untuk pembangunan gedung pusat perbelanjaan/ pasar modern sebagai pengembangan pusat perbelanjaan Kudus Plaza.

3.2.1.2. Jangka waktu sewa ditetapkan 5 tahun dan dapat diperpanjang masa sewa selama-tamanya 3 periode dan masing-masing periode jangka waktu sewanya 5 tahun.

**3.2.1.3.** Setelah 3 kali periode perpanjangan masa sewa atas obyek perjanjian tersebut maka bangunan Pusat Pesbelanjaan/Pasar Modern yang berdiri diatas obyek perjanjian akan menjadi milik Pemerintah Kabupaten Kudus.

**3.2.1.4.** Apabila pihak penyewa tidak memperpanjang hak sewanya setelah 5 tahun maka pihak Pemerintah Kabupaten Kudus berhak menyewakan bangunan yang berdiri diatas obyek perjanjian tersebut kepada pihak lain.

**3.2.1.5.** Besarnya harga sewa atas ooyek perjanjian untuk jangka waktu pertama ditetapkan sebesar Rp. 270.000.000,00 pertahun, kemudian harga sewa untuk jangka waktu 3 periode berikutnya mengalami kenaikan 15% setiap periode dari harga sewa periode sebelumnya.

**3.2.1.6.** Pemerintah Kabupaten Kudus masih dapat mengoperasikan area parkir yang merupakan fasilitas umum dan merupakan bagian dari bangunan yang teridiri diatas obyek perjanjian dan Tugu Identitas serta mendapatkan retribusi parkir yang terletak di area parkir tersebut dan retribusi Tugu Identitas.

**3.2.1.7.** Apabila pihak penyewa atas obyek perjanjian tersebut lalai/ teriambat dalam melaksanakan pembayaran sewa, maka dikenakan denda sebesar 2% dan besamya sewa untuk tiap bulan keterlambatan pembayaran sewa.

**3.2.1.8.** Apabila pihak penyewa tersebut lalai/ terlambat dalam melaksanakan pembayaran sewa dalam tahun berjalan, maka Pemerintah Kabupaten Kudus akan memberikan Teguran Tertulis. Dalam waktu 1 bulan, setelah dikenakan teguran tetapi pihak penyewa tetap tidak melaksanakan kewajiban pembayaran tanpa alasan jelas, maka pemerintah Kabupaten Kudus berhak mengakhiri Perjanjian tersebut dan memberitahukan secara tertulis kepada pihak penyewa. Selanjutnya bangunan-bangunan berserta fasilitas umum yang berdiri diatas obyek perjaajian menjadi milik Pemerintah Kabupaten Kudus.

**3.2.1.9.** Kabupaten Kudus memiliki potensi sumber daya manusia yang mempunyai jiwa wirausaha, ulet dan dapat diajak bekerja sama dengan Pusat Pebelanjaan Pasar Modern yang dibangun di Kudus.

### **3.2.2 Dampak Negatif secara Internal (Weaknesses)**

**3.2.2.1** Pada saat ini, di lokasi obyek perjanjian terdapat 17 PKL yang mengalami transisi perlu mendapatkan lokasi baru yang layak untuk melanjutkan usahanya.

**3.2.2.2.** Dekat dengan pasar tradisional yaitu Pasar Kliwon t 3 Km, Pasar Bitingan  $\pm$  300 m , pasar wergu  $\pm$  1 Km, pasar jember 2 Km.

**3.2.2.3.** Transportasi di lingkungan obyek perjanjian semakin padat.

### **3.2.3. Dampak Positif secara eksternal (Opportunities)**

**3.2.3.1.** Keberadaan Pusat Perbelanjaan Pasar Modern sebenarnya dapat menciptakan suasana proses pembelajaran secara langsung bagi pedagang Pasar Tradisional dan UMKM dalam praktik perdagangan menyangkut beberapa hal antara lain:

- a. Product, dalam hal ini para pedagang pasar tradisional dan UMKM dapat belajar dari contoh nyata yang berkaitan dengan
  - a. mutu produk, design, merk, rasa, kemasan dan lain-lain yang melekat pada produk.
  - b. Price, menyangkut bagaimana menetapkan harga yang dikaitkan dengan biaya, pesaing, promosi dan metodenya.
  - c. Place, yaitu berhubungan dengan sistem distribusi terhadap barang yan5 dijual. Dalam hal ini tentu menggunakan cara retail dalam memenuhi kebutuhan pelanggan.

- d. Promotion, dapat dilakukan melalui beberapa cara, misalnya melalui periklanan, sales promotion, personal selling, publisitas dan lain-lain.
- e. Public Relation dan Public Speaking, yaitu bagaimana dunia perdagangan mengatur komunikasi internal dan eksternal dalam operasional usahanya, termasuk pelayanan kepada konsumen.
- f. Facility Lay-out, menyangkut bagaimana mengatur tata letak fasilitas pada ruang pertokoan modern.
- g. Location Planing, hal ini berkaitan dengan perencanaan pemilihan lokasi tempat berdagang.

**3.2.3.2.** Para pedagang Pasar Tradisional dan UMKM di Kudus dapat berperan sebagai supplier berkaitan dengan barang-barang, sayur mayur, buah-buahan, daging, ikan, Handycraf dan lain-lain sesuai standar kualitas yang ditentukan.

**3.2.3.3.** Pembangunan Pusat Perbelanjaan/ Pasar Modern yang akan didirikan menyediakan tempat parkir di lantai dasar yang lebih tertata dari yang ada sekarang dan Pemerintah Kabupaten Kudus masih dapat mengelola untuk menambah kontribusi retribusi daerah.

**3.2.3.4.** Pengembangan Pusat Perbelanjaan/ Pasar modern yang akan didirikan berperan sebagai pendukung pengembangan pariwisata di Kabupaten Kudus.

**3.2.3.5.** Pengembangan Pusat Perbelanjaan/ Pasar Modern didukung aturan perundangan yang ada.

#### **3.2.4. Dampak Negatif secara Eksternal (Threats)**

**3.2.4.1.** Masyarakat yang memiliki daya beli tinggi cenderung memilih untuk memenuhi kebutuhannya pada Pusat Perbelanjaan/ Pasar Modern karena asumsinya banyak pilihan dan barang berkualitas.

**3.2.4.2.** Pasar Tradisional dan UMKM merasakan persaingan yang ketat dan akan menjadi tantangan mereka.

**3.2.4.3.** Menciptakan budaya masyarakat merasa memiliki atraksi lebih tinggi apabila membeli barang di Pusat Perbelanjaan Pasar Modern.

**3.2.4.4.** Keberadaan Pusat Perbelanjaan Pasar Modern dapat memunculkan PKL liar yang mengganggu ketertiban.

### **4. Langkah-Langkah Strategi yang perlu dilakukan Pemerintah Kabupaten Kudus**

**4.1.** Merealisasikan Perjanjian kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Kudus dengan PT. Mulia Persada Pertiwi tentang sewa menyewa sebagai tanah sertifikat hak pakai No. 05 Tahun 1986 dan sertifikat hak pakai No. 06 Tahun 1986 yang terdapat di desa Getas Pejaten Kecamatan Jati Kabupaten Kudus untuk membangun Pusat Perbelanjaan/ Pasar Modern sebagai pengembangan Pusat Perbelanjaan Kudus Plaza No. 02 Tahun 2011.

**4.2.** Mencarikan jalan keluar terbaik terhadap 17 PKL yang ada untuk dipindahkan ke tempat lain yang strategis demi kelangsungan usaha.

**4.3.** Perlu menciptakan jaringan kerjasama yang kondusif antara Pasar Tradisional, UMKM dengan Pusat Perbelanjaan/ Pasar Modern.

**4.4.** Pusat Perbelanjaan/ Pasar Modern perlu memprioritaskan perekrutan tenaga kerja dari sumber daya manusia lokal dan juga perlu menjaga keselamatan kerja.

**4.5.** Keberadaan Pusat Perbelanjaan/ Pasar Modern menciptakan suasana lalu lintas semakin padat, maka diperlukan pengaturan yang lebih baik, pembinaan keamanan dan ketertiban.

- 4.6.** Pemerintah Kabupaten Kudus perlu melakukan peningkatan, pembinaan dan pendampingan secara terus menerus terhadap para pedagang di Pasar Tradisional dan UMKM di Kabupaten Kudus.
- 4.7.** Seiring akan dibangunnya Pusat Perbelanjaan/ Pasar Modern maka Pemerintah Kabupaten Kudus berkewajiban merealisasikan pembangunan Sentra Bisnis Kudus yang terletak di Desa Ngembalrejo Kecamatan Bae di jalan Pantai Utara (Pantura) Kudus-Surabaya.
- 4.8.** Keberadaan Pusat Perbelanjaan/ Pasar Modern dapat dipakai sebagai laboratorium lapangan dunia perdagangan dalam proses pembelajaran bagi pedagang Pasar Tradisional dan UMKM.
- 4.9.** Para Pedagang di Pasar Tradisional dan UMKM dipacu agar dapat bekerjasama sebagai supplier terhadap komoditas sayur mayur, buahbuahan, daging, ikan, Handycraf, pakaian, mainan, souvenir, dan lainlain.
- 4.10.** Diperlukan penyediaan counter untuk UMKM.
- 4.11.** Pengelolaan parkir di lingkungan Pusat Perbelanjaan/ Pasar Modern tetap dipegang oleh Pemerintah Kabupaten Kudus dengan kinerja yang lebih baik guna meningkatkan retribusi daerah.
- 4.12.** Kebijakan pengembangan pariwisata perlu dikaitkan dengan kebijakan pengembangan Pasar Tradisional, UMKM dan Pasar Modern secara seimbang.
- 4.13.** Perlu dilakukan pembudayaan penggunaan produk-produk lokal baik formal maupun non formal secara terus menerus melalui berbagai media
- 4.14.** UMKM di Kabupaten Kudus perlu memperkuat hubungan dengan industri pendukung dan institusi pendukung sehingga dapat menjadi sentra bahkan Cluster yang memiliki keunggulan daya saing.

## **5. Tanggung Jawab Sosial Perusahaan**

### **5.1 Corporate Sosial Responsibility dan Key Stakeholder Research**

Sebagian riset menyatakan bahwa kinerja sosial yang baik (good social performance) tidak menyebabkan kinerja keuangan menjadi buruk., tetapi juga tidak menyebabkan kinerja keuangan menjadi baik. Kesimpulan yang dapat dibuat antara CSR dan culture, kepemimpinan, pengembangan tenaga kerja, dan efektivitas organisasi dibatasi pada orientasi individual dan pengembangan tenaga kerja.

Dengan menggunakan framework dan model, beberapa peneliti mengembangkan instrument untuk mengukur kinerja sosial dan orientasi CSR dari stakeholder kunci. Berbagai cara harus dilakukan untuk memahami tanggung jawab sosial perusahaan. Tanggung jawab sosial perusahaan tidak bisa dipahami hanya berdasarkan satu bidang kajian atau hanya dari stakeholder group.

Kabupaten Kudus memiliki tenaga kerja yang potensial secara kuantitatif dan kualitatif, maka dengan keberadaan Pusat Perbelanjaan/ Pasar Modern dapat menyerap tenaga kerja tersebut, sehingga dapat mengurangi pengangguran. Dalam hal ini, Pusat Perbelanjaan/ Pasar Modern perlu memiliki kepekaan sosial untuk menarik tenaga kerja lokal

### **5.2. Corporate Socla/ Responsibility dan Pemerintah Kabupaten Kudus**

Hubungan pemerintah daerah dengan perusahaan yang melaksanakan CSR adalah terlihat pada bagaimana relasi pemerintah daerah dan perusahaan untuk mencapai tujuan dan kepentingan masing-masing. Pemerintah Daerah berkepentingan terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD), sementara itu perusahaan berkepentingan terhadap keuntungan dari investasi yang ditanamkan.

Pembangunan pusat perbelanjaan/ pasar modern di Kabupaten Kudus ini mencakup kedua kepentingan tersebut, dimana Pemerintah Daerah memperoleh kemanfaatan dari lahan yang disewakan kepada perusahaan



dalam bentuk sewa lahan, peningkatan retribusi, penciptaan lapangan kerja baru dan lain-lain sebagai salah satu program pengembangan ekonomi daerah.

Keberadaan pasar modern diharapkan akan dapat membantu penanggulangan bencana alam di Kabupaten Kudus yang setiap tahun terjadi bencana banjir. Selain itu bisa memfasilitasi kepentingan dan kebutuhan masyarakat Kudus terutama yang terkena bencana.

Pusat Perbelanjaan/ Pasar Modern juga memiliki tanggung jawab terhadap penataan, kebersihan lingkungan dan ketertiban masyarakat, dapat berperan menciptakan Kudus yang bersih, indah dan aman, melakukan penanaman penghijauan disekitar lokasi dan membangun peresapan air, dengan demikian tanggung jawab sosial menjadi tugas bersama.

## 6. Kesimpulan

Berdasarkan hasil kajian analisis sosial ekonomi masyarakat, maka dapat diidentifikasi dampak positif dan negatif atas Pengembangan Pasar Modern di Kabupaten Kudus

- 6.1. Kudus Extension Mall berdampak positif dapat menciptakan suasana proses pembelajaran secara langsung bagi pedagang Pasar Tradisional dan UMKM dalam praktik perdagangan menyangkut a. Product, b. Price, c. Place, d. Promotion, e. Public Relation dan Public Speaking, f. Facility Lay-out, g. Location Planing,
- 6.2. Para pedagang Pasar Tradisional dan UMKM di Kudus dapat berperan sebagai supplier berkaitan dengan barang-barang, sayur mayur, buah-buahan, daging, ikan, Handycraf dan lain-lain sesuai standar kualitas yang ditentukan.
- 6.3. Pemerintah Kabupaten Kudus mendapat kontribusi retribusi daerah dari pengelolaan parkir.
- 6.4. Kudus Extension Mall berperan sebagai pendukung pengembangan pariwisata di Kabupaten Kudus.
- 6.5. Pengembangan Pusat Perbelanjaan/Pasar Modern didukung aturan perundangan yang ada.

## 7. Rekomendasi

- 7.1. Pemerintah Kabupaten Kudus Mencarikan jalan keluar terbaik terhadap 17 PKL yang ada dilokasi untuk dipindahkan ke tempat lain yang strategis demi kelangsungan usaha.
- 7.2. Perlu menciptakan jaringan kerjasama yang kondusif antara Pasar Tradisional, UMKM dengan Pusat Perbelanjaan/ Pasar Modern.
- 7.3. Pusat Perbelanjaan/Pasar Modern perlu memprioritaskan perekrutan tenaga kerja dari sumber daya manusia lokal dan juga perlu menjaga keselamatan kerja.
- 7.4. Keberadaan Pusat Perbelanjaan/Pasar Modern menciptakan suasana lalu lintas semakin padat, maka diperlukan pengaturan yang lebih baik, pembinaan keamanan dan ketertiban.
- 7.5. Pemerintah Kabupaten Kudus perlu melakukan peningkatan, pembinaan dan pendampingan secara terus menerus terhadap para pedagang di Pasar Tradisional dan UMKM di Kabupaten Kudus.
- 7.6. Pemerintah Kabupaten Kudus berkewajiban merealisasikan pembangunan Sentra Bisnis Kudus yang terletak di Desa Ngembalrejo Kecamatan Bae di jalan Pantai Utara (Pantura) Kudus-Surabaya.
- 7.7. Keberadaan Pusat Perbelanjaan/Pasar Modern dapat dipakai sebagai laboratorium lapangan dunia perdagangan dalam proses pembelajaran bagi pedagang Pasar Tradisional dan UMKM.

- 7.8. Para Pedagang di Pasar Tradisional dan UMKM dipacu agar dapat bekerjasama sebagai supplier terhadap komoditas sayur mayur, buah-buahan, daging, ikan, Handycraf, pakaian, mainan, souvenir, dan lain-lain.
- 7.9. Diperlukan penyediaan counter khusus untuk UMKM.
- 7.10. Pengelolaan parkir di lingkungan Pusat Pembelanjaan Pasar Modern tetap dipegang oleh Pemerintah Kabupaten Kudus dengan kinerja yang lebih baik guna meningkatkan retribusi daerah.
- 7.11. Kebijakan pengembangan pariwisata perlu dikaitkan dengan kebijakan pengembangan Pasar Tradisional, UMKM dan Pasar Modern secara seimbang.
- 7.12. Perlu dilakukan pembudayaan penggunaan produk-produk lokal baik formal maupun non formal secara terus menerus melalui berbagai media
- 7.13. UMKM di Kabupaten Kudus perlu memperkuat hubungan dengan industri pendukung dan institusi pendukung sehingga dapat menjadi sentra bahkan Cluster yang memiliki keunggulan daya saing.
- 7.14. Di sisi lain, Pasar Modern harus memiliki tanggung jawab sosial di wilayah Kabupaten Kudus seperti membantu penanggulangan bencana banjir, penataan kebersihan, keindahan, ketertiban, keamanan, penghijauan, peresapan air dan lain-lain. Sehingga benar-benar tanggung jawab sosial menjadi tanggung jawab bersama.

## 8. DAFTAR PUSTAKA

- Alma Buchari. (2000) Manajemen Pemasaran dan Pemasaran Jasa . Cetakan keempat, Edisi Revisi. Alfabeta Bandung.
- Anonymous. (2005). *Penelitian Dampak Keberadaan Pasar Modern (Supermarket dan Hypermarket) Terhadap Usaha Retail Koperasi Retail Koperasi/Waserda Pasar Tradisional*. Deputi Bidang Pengkajian Sumberdaya UKMK. Kementrian Negara Koperasi dan UKM. Jakarta.
- Nielson, C. (2003). *Modern Supermarket (Terjemah AW Mulyana)*. Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia. Jakarta : Universitas Indonesia
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 112 Tahun 2007 tentang Penataan dan Pembinaan pasar Tradisional, Pusat Pembelanjaan dan Toko modern. File –regulasi-2008-01-pp-no-112-tahun
- Sinaga, Pariaman.(2004). *Makalah Pasar Modern VS Pasar Tradisional*. Kementrian Koperasi dan UKM. Jakarta : Tidak Diterbitkan.
- Suryadarma, Daniel. (2007). *Dampak Supermarket Terhadap Pasar dan Pedagang Ritel Tradisional di Daerah Perkotaan Indonesia*. Laporan Penelitian SMERU. Jakarta.