

BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. *Bed and Breakfast* yang Ada di Kawasan Pecinan Kota Semarang

Tjia Tjia Kie adalah penginapan pertama di Kawasan Pecinan Kota Semarang, ia didirikan sekitar tahun 1880-an di Kawasan Pecinan Kota Semarang. Penginapan ini dulunya adalah milik Kwee Kiem Jong, seorang warga yang tinggal di Kawasan Pecinan. Ia membangun bisnis hotelnya di pertigaan Gang Besen dan Gang Pinggir. *Tjia Tjia Kie* diambil dari kata *kin cia wat, wan cia lay* yang memiliki makna yang dekat senang, yang jauh datang. Bersaing dengan dominasi hotel-hotel Belanda, ketika itu *Tjia Tjia Kie* pernah menjadi sangat populer. Sayang kini hotel tersebut telah berganti dengan bangunan baru yang menyajikan kudapan khas pecinan dan menghilangkan karakteristik bangunan pecinannya.²⁶

Sekarang, ada beberapa penginapan yang menurut cirinya, bisa disebut *Bed and Breakfast*, yaitu Tjiang Residence, Ventura Residence, Rhema House, DS Colive 34 Pecinan, dan Hotel Pantas Pecinan Semarang. Kelima bangunan ini berdekatan dan memiliki lokasi yang sangat strategis di kawasan Pecinan Kota Semarang.

A.1 Tjiang Residence

Tjiang Residence adalah penginapan yang Gg. Pinggir No.24, Kranggan, Kec. Semarang Tengah, Kota Semarang, Jawa Tengah 50139. Menurut cucu pemiliknya, Bernardo Danu Djaya (Dodo) pada wawancara via telepon 19 Oktober 2021, dulunya bangunan ini adalah milik sang nenek dan digunakan sebagai tempat tinggal sekaligus untuk berdagang. Saat itu digunakan sebagai toko yang menjual kebutuhan perlengkapan alat-alat listrik dan pelengkapannya seperti lampu, dan lain-lain. Saat sang nenek meninggal dunia, bangunan ini tidak ada yang menempati sehingga diolah dan dikelola lagi dengan keluarga dan Jeniffer (adik Bernardo) adalah sebagai Manager Tjiang Residence, mengubah rumah ini sedemikian rupa sehingga bisa menjadi sebuah penginapan. Bernardo

²⁶hotel-tjiang-residence-memoar-dari-hotel-pertama-di-pecinan-semarang/www.phinemo.com oleh Taufikur Rohman, diakses 31 Mei 2022 pukul 10.45 WIB.

mengungkapkan bahwa jika bangunan ini tidak difungsikan, maka pihak keluarga akan menjualnya. Namun inisiatif mengubah bangunan ini menjadi penginapan pun muncul. Dodo dan Jeniffer menganggap rumah tersebut bisa mendatangkan keuntungan dari segi ekonomi dan bisnis, selain itu rumah neneknya tidak akan rusak karena nantinya akan tetap dirawat oleh pegawainya dan akan lebih eksis. Pada mulanya pemikiran Dodo dan Jeniffer ini hanya sebatas itu. Mereka belum memikirkan sama sekali soal keberlanjutan kawasan Pecinan untuk hal lain, misalnya seperti kemajuan wisata kawasan Pecinan dan lain sebagainya.

Mulailah dibangun beberapa kamar (yang diketahui saat ini Tjiang Residence memiliki 19 kamar). Dengan jumlah kamar penginapan yang tidak terlalu banyak inilah maka Dodo dan Jenifer memutuskan untuk menamainya Residence (bukan hotel). Di sinilah mulai ada pemikiran bahwa Tjiang bisa menjadi ikon Kawasan Pecinan, maka *facade* (muka bangunan depan) dipercantik dengan dekor Pecinan, yakni bentuk atap campuran *hsuan san* dan *ngang shan* (lihat Gambar 1 Lampiran); yang biasa disebut sebagai ‘atap bukit peristirahatan’ dengan dua (2) sisi melengkung di badan atap. Atap ini umum digunakan pemilik bangunan kawasan Pecinan, atap ini biasanya ditopang oleh dinding tembok yang menempel pada sisi atap dan umumnya dibuat lebih tinggi, melebihi lengkungan atap, dan memiliki ornamen yang penuh baik berupa lukisan ataupun ukiran serta biasanya bertingkat, sehingga disebut sebagai *ma tou qiang* (马头墙) atau dinding kepala kuda. Ornamen gunung yang paling sering ditemui adalah motif geometris atau bunga. Pewarnaannya juga memiliki arti simbolis seperti merah yang melambangkan kebahagiaan ukiran²⁷. Bahkan warna cat merah cabai yang khas – warna identik warga Tionghoa²⁸, dan beberapa ikon Pecinan seperti

²⁷ Sudarwani, MM, Simbolisasi Rumah Tinggal Etnis Cina, Studi Kasus L Kawasan Pecinan Semarang, Momentum, Vol. 8, No. 2, Oktober 2012, halaman 19- 27.

²⁸ Warna merah sejak jaman dulu, dianggap sebagai warna keberanian, kegembiraan, keberuntungan, kemakmuran, harapan, dan warna kesejahteraan, diyakini warna ini juga memiliki legenda/sejarah, dikutip dari *Reader's Digest*, pemakaian warna merah saat perayaan Imlek rupanya dikaitkan dengan legenda Nian, monster yang selalu mendatangi desa penduduk saat tahun baru tiba. Disebutkan, Nian akan datang untuk meneror warga desa, memakan hasil panen dan ternak, juga anak-anak. Nian sendiri memiliki wujud setengah banteng dan setengah singa. Namun, suatu hari, warga desa menyadari bahwa Nian takut akan tiga hal, yakni api, suara berisik, dan warna merah. Dengan memakai warna merah, warga desa pun akhirnya berhasil membuat Nian bertekuk lutut. Sejak saat itulah, merah dianggap sebagai warna keberuntungan dan pengusir roh jahat. Tak heran, dalam tradisi Imlek, lampion merah pun akan digantungkan dengan tujuan mengusir unsur negatif. Demikian pula halnya dengan dekorasi kertas yang berwarna merah, Garjito Deny, *Imlek Selalu Identik dengan Warna Merah*, Ini Alasannya, <https://www.suara.com/lifestyle/2019/02/02/100500/imlek-selalu-identik-dengan-warna-merah-ini-alasannya?page=2>, diakses 31 Mei 2022, pukul 11.52.

lampion. Bahkan untuk font tulisan Tiang Residence menggunakan *font* yang khas dengan huruf China (seperti goresan *shufa*).

Tjiang Residence sendiri memiliki kamar yang ukurannya berbeda-beda. Hal ini dikarenakan luas bangunannya memang beragam. Meskipun pemilik Tjiang Residence memiliki keinginan untuk memaksimalkan luas lahan untuk kesamaan ukuran kamar, namun tetap saja tidak bisa dimaksimalkan untuk berbagai jenis tipe kamar. Harga per malam Tjiang Residence dibanderol dengan harga sekitar Rp 170.000,00 – Rp 250.000,00 per malamnya. Jam *check in* Tjiang Residence dimulai jam 14.00 WIB dan jam *check out* pada jam 12.00 WIB. Waktu *check in* dan *check out* Tjiang Residence mengadopsi kebanyakan penginapan atau hotel pada umumnya. Tjiang Residence memiliki fasilitas sarapan (*Room with Breakfast*) dan *Room Only* (tanpa sarapan).

Tjiang Residence dilengkapi dengan fasilitas lain seperti WiFi, AC, TV layar datar, alat pemanas (*cattle jug*), air mineral, *tea and coffee*, *shower*, *water heater*, dan mengandalkan lokasi yang sangat strategis. Mereka mencantumkan *unique selling point* (USP) di mana letak penginapan ini sangat dekat untuk akses kemanapun, di pusat kota yang ramai, berjarak 6 menit berjalan kaki dari halte terdekat, 3 kilometer dari tur terpandu Lawang Sewu, dan 4 km dari Masjid Agung Jawa Tengah. USP ini dianggap penting bagi Tjiang Residence karena para *traveller* atau penginapnya rata-rata adalah wisatawan dan mancanegara. Tjiang Residence sendiri mempunyai deskripsi pada namanya yaitu *The Heritage Residence in Chinatown*. Saat ini, tingkat huni/okupansi Tjiang Residence selalu penuh apalagi setiap *weekend* (Jumat-Minggu), dan sempat mengalami penurunan saat terjadi pandemi 1 (satu) tahun yang lalu.

A.2. Rhema House

Rhema House terletak di Jalan Kalikuping No.29-33, Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, Jawa Tengah 50139. Rhema House memiliki jumlah kamar sebanyak 16 kamar, tentu saja dengan ukuran yang berbeda. Rhema House mulai dibangun sekitar tahun 2016-2017 dan mulai beroperasi sebagai bangunan penginapan tahun 2018. Dulunya bangunan ini tidak dipakai, atau biasa difungsikan sebagai garasi atau disewakan untuk garasi bagi pemilik kendaraan di sekitar Kalikuping yang tidak memiliki garasi. Berjalannya waktu, Ibu Menik dengan kerabatnya yang bernama Koh Liang berdiskusi dan

mendapat saran bahwa ada baiknya bangunan yang tidak terpakai dialihfungsikan sebagai penginapan sehingga bisa menjadi untung / *cuan*.

Banyak pertimbangan yang dipikirkan mengingat kedua anak Ibu Menik bersekolah di luar negeri. Bahkan ungkapannya, kedua anaknya tidak ingin kembali ke Indonesia. Hal ini menjadi pertimbangan Ibu Menik untuk meyakinkan dirinya mengubah garasi terbelengkalai tersebut menjadi Rhema House.

Hal ini menjadi menarik saat penulis melakukan wawancara dengan Asrida Ulinuha²⁹, tanggal 23 Oktober 2021 di Warkop Alam Pecinan, ia mengungkapkan kawasan Pecinan Semarang sering disebut oleh kebanyakan *marketing* perumahan adalah kawasan/wilayah matahari tenggelam. Ia menjumpai orang yang pesimis terhadap Kawasan Pecinan Semarang. Namun hal ini bisa dibantah olehnya bahwa wilayah Pecinan merupakan dua sisi wilayah “*sunset and sunrise area*”. Bisa disebut oleh mereka wilayah matahari terbenam (*sunset area*) dikarenakan bahwa ada rasa pesimis, wilayah ini nantinya akan dilupakan oleh generasi muda, akan ditinggalkan; sekaligus akan menjadi tempat terakhir, tempat berpulang, tempat kembali, tempat “menua”nya para warga asli Pecinan di kawasan Pecinan tersebut – seperti seolah-olah menantikan matahari terbit (*sunrise*) kembali.

Atas pertimbangan semacam inilah maka mulailah pada sekitar tahun 2017, Ibu Menik merenovasi bangunan ini sehingga saat ini dinamakan Rhema Guest House. Sampai tahun 2021 saat wawancara ini dilakukan, Ibu Menik mengungkapkan bahwa tamu-tamu yang mendominasi inap di Rhema House sebagian adalah tamu domestik. Beberapa dari mereka adalah tamu *repeater*, seperti *sales-sales* dari luar kota atau para keluarga yang membutuhkan tempat inap untuk acara keluarga seperti pernikahan, atau wisuda. Adapun harga kamar Rhema House adalah Rp 165.000,00 untuk *sales (repeater guest)*, dan Rp 215.000,00 untuk jenis tipe *double/king bed*, dan Rp 200.000,00 untuk tipe *twin bed*. Bahkan ungkapannya ada beberapa wisatawan domestik yang dikenakan harga lebih tinggi daripada wisatawan mancanegara. Atas bangunan yang sekarang menjadi Rhema House inilah, mulai ada beberapa portal penginapan

²⁹ Asrida Ulinuha adalah pemerhati masyarakat dan budaya Tionghoa, ia merupakan pengurus Boen Hian Tong, warga kawasan Pecinan Semarang non Tionghoa, aktif dalam kegiatan di Rasa Dharma Semarang sekaligus pengelola Warung Kopi Alam.

online (seperti *Airy*, *Red Doorz*, dan sebagainya) yang melirik Rhema House untuk bergabung bersama mereka (bagi *profit*) namun Ibu Menik menolak. Ibu Menik menganggap bahwa pendapatannya saat ini sudah cukup dan tidak memerlukan kerjasama bagi *profit* (yang diketahui beliau bisa mencapai 20-30% dari keuntungan untuk pihak kedua), toh pada awalnya memang hanya pengalihan bangunan saja dan bukan untuk kebutuhan mencari bisnis atau *profit* ekonomi lainnya; seperti *branding*, jelasnya.

A.3. Hotel Pantas Pecinan

Tahun 2007, Hotel Pantas Pecinan yang berada di Jalan Kalikuping No.18, Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, Jawa Tengah 50139 merupakan rumah yang tidak terpakai. Oleh pemiliknya yaitu Bapak Anthony Kristianto, diubah menjadi sebuah penginapan. Dulunya penginapan ini diberi nama *Homestay* Rumah Pantas. Pada tahun itu, para penginapnya kebanyakan adalah para *sales canvassing* dari luar kota. Tamu-tamu *sales* ini memilih Hotel Pantas Pecinan karena harganya murah dan bisa di-*upgrade* harga kwitansinya. Harga kamar per malam adalah Rp100.000,- sampai Rp 150.000,-. Selain itu para penginapnya adalah teman-teman atau kolega pemilik. Pada tahun 2017, pemilik merenovasi ulang bangunan Hotel Pantas Pecinan ini dengan *brand design* kamar yang baru dan melakukan kerjasama dengan manajemen *Cityone*. Namun di tahun yang sama Bapak Anthony tidak melanjutkan kerjasama dengan manajemen *Cityone*.

Hotel Pantas Pecinan memiliki 7 (tujuh) kamar dengan 2 (dua) tipe, yaitu tipe *double express* (26m²) yang cukup diisi 2 (dua) orang dan tipe *family* (28m²) yang dapat diisi oleh 4 (empat) orang. Saat ini Bapak Anthony memiliki 4 (empat) properti Pantas yang tersebar di Kota Semarang, yakni Hotel Pantas Kawi, Hotel Pantas Brumbungan (dekat SMA Kolese Loyola), Hotel Pantas Pekojan, dan Hotel Pantas Pecinan. Yang menarik dari Hotel Pecinan adalah cara menyediakan sarapan pagi (*breakfast*), menurut Manager Operasionalnya, Didi Santosa³⁰, dulunya disediakan sarapan pagi berupa nasi goreng atau roti (*toast*), namun saat ini justru disediakan meja dengan teh dan kopi dengan *microwave*. Mereka menyediakan *frozen food* untuk dipesan dan dihangatkan sendiri oleh tamu (*self service*). Di sini ciri B&B sangat terlihat sekali, karena

³⁰ Wawancara dengan Manager Operasional Didi Santosa, Jumat 10 Juni 2022 pukul 14.30 WIB.

ada ruang makan yang sekaligus jadi satu dengan lobi/resepsionis yang sederhana (lihat Gambar 6 Lampiran).

A.4 DS CoLive 34 Pecinan

DS CoLive 34 Pecinan terletak di Jalan Gang Pinggir Nomor 34, Pecinan, Semarang, Indonesia, 50139. Bangunan yang sekarang menjadi DS CoLive 34 Pecinan ini dulunya adalah bangunan rumah yang tidak terpakai dan disewakan. Menurut Bapak Kacin (Manager Operasional)³¹ pada tahun 2014-2015-an bangunan ini diputuskan menjadi penginapan. Menurut pengelola bangunan Bapak Leo, bangunan ini dulunya adalah milik kakak kandungnya, yaitu Pak Samsu. Bangunan ini disewakan menjadi bank, salon Jhonny Andrian, dan bisnis eceran Indomaret. Namun mereka pada akhirnya memutuskan untuk menjadikannya DS CoLive 34 Pecinan. DS CoLive 34 Pecinan ini memiliki 27 kamar dengan 2 (dua) tipe kamar yaitu *premium* dan *suite*. DS CoLive 34 Pecinan sendiri merupakan milik grup Sango Management. Mereka memiliki total keseluruhan 6 (enam) properti sejenis. Menariknya, DS CoLive 34 Pecinan tidak menyediakan sarapan untuk tamu-tamunya. Management DS CoLive 34 Pecinan menganggap di Kawasan Pecinan sudah ada sentra kuliner; di mana sepanjang Jalan Gang Pinggir banyak sekali warung maupun kedai makan yang bisa dimanfaatkan para tamu. Menurut Pak Kacin, hal ini justru membantu mewujudkan peningkatan pendapatan warga sekitar karena tamu-tamu yang membutuhkan makanan atau minuman bisa mampir di beberapa tempat tersebut. Harga DS CoLive 34 Pecinan per malam ada di kisaran RP 150.000,- sampai Rp 200.000,-. Kebanyakan para pengingapnya berasal dari wisatawan lokal, dan beberapa wisatawan asing.

A.5. Ventura Residence

Penginapan ini ada di Jalan Kalikuping No.243E, Kranggan, Kec. Semarang Tengah, Kota Semarang, Jawa Tengah 50137, tepat di depan kali Gang Lombok. Ventura Residence sempat sulit untuk dihubungi untuk dilakukan wawancara, namun penulis menggunakan pendekatan *showing* (istilah perhotelan untuk memperlihatkan tampilan fisik penginapan yang ada di

³¹ Wawancara dengan Bapak Kacin (Manager Operasional) dan Bapak Leo (Pengelola Bangunan) DS CoLive 34 Pecinan, 20 Juni 2022 pukul 10.45 WIB.

dalamnya;, dengan cara ini pengelola/karyawan Ventura Residence mau menunjukkan produk yang mereka jual). Menurut informasi dari karyawannya, Tiyah³², pemilik Ventura Residence adalah orang Solo yang bernama Bapak Rudi. Saat ini ia sering ke luar kota, jadi pemilik Ventura Residence ini hampir tidak pernah menunggu bangunannya. Secara detil, Ventura Residence hampir menyerupai kos modern, karena jumlah kamar yang lumayan banyak, yaitu 20 kamar. Mereka menyediakan sarapan pagi, yang mana tamu inapnya boleh memilih menu makannya yaitu nasi goreng atau bakmi instan. Macam dan jenis kamarnya pun beraneka ragam. Mereka mempunyai 3 (tiga) jenis kamar, yaitu *single* kamar mandi dalam, *single* kamar mandi luar, dan tipe *family*. Harganya pun berbeda-beda tiap tipe kamar. Untuk harga *single* kamar mandi dalam dibanderol dengan harga Rp 175.000,- sampai dengan Rp 225.000,-; kamar *single* kamar mandi luar dengan harga Rp 300.000,- per malam. Kamar mandi luar meskipun kamar *single* memang lebih murah, hal ini dikarenakan luas kamar lebih besar dan interior di dalamnya lebih baru. Tampaknya ciri khas *Bed and Breakfast* Ventura Residence kali ini memang dibuat sedemikian rupa, karena ukuran kamar berbeda-beda, dan tidak memiliki standar khusus untuk setiap jenis kamarnya. Sedangkan kamar tipe *family* di harga Rp 375.000,-. Khusus kamar dengan tipe *family* ini bisa menampung hingga 9 (sembilan) orang/kamar. Mereka juga menyediakan *extra bed* dengan harga Rp 75.000,-/pax. Tiyah mengungkapkan bahwa tamu yang menginap kebanyakan dari luar kota dengan tujuan berwisata maupun kunjungan kerja.

Penginapan murah di daerah Pecinan adalah sasaran empuk tamu karena banyak tamu tidak cocok dengan harga hotel yang terlalu mahal mengingat tujuannya hanya untuk beristirahat saat malam hari. Ventura Residence mungkin tidak mempunyai fasilitas ramah anak atau *pet zone*, namun Ventura Residence memiliki fasilitas mencuci mobil bagi tamu yang menginap. Tentu saja harganya sukarela, mereka tidak mematok harga untuk jenis pelayanan ini. Kata Tiyah, ini adalah satu cara promosi supaya Ventura Residence bisa laku.

³² Wawancara dengan Tiyah, karyawan Ventura Residence, Selasa, 5 Juli 2022 pukul 13.00 WIB

B. ASET PENGHIDUPAN (*LIVELIHOOD ASSET*)

Bed Breakfast atau penginapan yang diambil untuk sampel penelitian ini ada 5 (lima) yaitu DS CoLive 34 Pecinan Semarang, Ventura Residence, Hotel Pantas Pecinan, Ventura Residence, dan Tjiang Residence. Masih ada beberapa penginapan yang ada di Kawasan Pecinan Kota Semarang, dari enam (6) bangunan penginapan, penulis hanya mengambil lima (5) yang kebetulan lima (5) penginapan di kawasan Pecinan ini terletak di Jalan Kalikuping.

Aset penghidupan yang dianalisa antara lain aset fisik, aset sosial, aset finansial, aset Sumber Daya Alam, dan aset Sumber Daya Manusia. Teknik *scoring* pada diagram pentagon aset menggunakan batas terendah dan tertinggi yang dibandingkan antara sebelum dan setelah rumah dijadikan *Bed and Breakfast*.

Saat disusunnya tulisan ini, tahun 2019-2022 terjadi pandemi Covid yang mana penelitian dilakukan dalam kondisi sulit. Okupansi atau tingkat hunian penginapan ini sangat rendah dan bahkan ditemukan penginapan yang sama sekali tidak ada pengunjungnya. Namun kelima penginapan ini tetap beroperasi dan melanjutkan bisnisnya hingga dirasa saat tahun 2022 akhir situasi dan kondisi sudah mulai pulih. Hal ini berpengaruh jelas kepada ekonomi dan strategi pemilik dan pengelola bangunan. Beberapa aset yang meningkat juga dipengaruhi oleh pulihnya kondisi setelah pandemi Covid dinyatakan level rendah (menurun).

Tabel 1 Perbandingan Aset Sebelum dan Setelah Rumah Dijadikan *Bed and Breakfast*

Jenis Aset dan Indikator	Deskripsi Kondisi Sebelum menjadi <i>Bed and Breakfast</i>	Deskripsi Kondisi Setelah menjadi <i>Bed and Breakfast</i>	Terjadi Peningkatan (+) atau Penurunan (-)
Aset Manusia			
a. Pengetahuan			
Pantes Residence	Sudah mempunyai pengetahuan soal penginapan	Mempunyai pengetahuan yang meningkat soal B&B	(+)
Tjiang Residence	Sudah mempunyai pengetahuan soal penginapan	Mempunyai pengetahuan yang meningkat soal B&B	(+)
Rhema Guesthouse	Belum mempunyai pengetahuan soal B&B	Mempunyai pengetahuan soal B&B	(+)
DS CoLive 34 Pecinan	Sudah mempunyai pengetahuan soal penginapan	Mempunyai pengetahuan yang meningkat soal B&B	(+)
Ventura Residence	Belum mempunyai pengetahuan soal B&B	Mempunyai pengetahuan soal B&B	(+)
b. Pengalaman			
Pantes Residence	Sudah memiliki pengalaman mengelola B&B dari City One Managemen	Memiliki pengalaman bertambah untuk mengelola B&B	(+)

Tjiang Residence	Sudah memiliki pengalaman mengelola Simpang Lima Residence	Memiliki pengalaman bertambah untuk mengelola B&B	(+)
Rhema Guesthouse	Belum memiliki pengalaman mengelola B&B	Memiliki pengalaman bertambah untuk mengelola B&B	(+)
DS CoLive 34 Pecinan	Sudah memiliki pengalaman mengelola penginapan	Memiliki pengalaman bertambah untuk mengelola B&B	(+)
Ventura Residence	Belum memiliki pengalaman mengelola B&B	Memiliki pengalaman bertambah untuk mengelola B&B	(+)
c. Pendidikan			
Pantes Residence	Tidak memiliki pendidikan khusus mengenai B&B	Memiliki pendidikan khusus mengenai B&B; ada beberapa karyawan yang merupakan lulusan Pariwisata/Perhotelan. Menyerap ilmu manajemen dari City One	(+)
Tjiang Residence	Tidak memiliki pendidikan khusus mengenai B&B	Memiliki pendidikan khusus mengenai B&B; ada beberapa karyawan yang merupakan lulusan Pariwisata/Perhotelan. Menyerap ilmu manajemen dari Simpang Lima Residence – properti sebelumnya	(+)
Rhema Guesthouse	Tidak memiliki pendidikan khusus mengenai B&B	Belum memiliki pendidikan khusus mengenai B&B	(-)
DS CoLive 34 Pecinan	Tidak memiliki pendidikan khusus mengenai B&B	Belum memiliki pendidikan khusus mengenai B&B	(-)
Ventura Residence	Tidak memiliki pendidikan khusus mengenai B&B	Belum memiliki pendidikan khusus mengenai B&B	(-)

Aset Fisik			
a. Kelengkapan rumah			
Pantes Residence	Hanya kamar dan <i>lobby</i> , cenderung belum lengkap dengan fasilitas-fasilitas.	Sudah memiliki desain, facade, menu breakfast lebih variatif, akses transportasi, akses reservasi online, zona parkir, dan petzone.	(+)
Tjiang Residence	Hanya kamar dan <i>lobby</i> , cenderung belum lengkap dengan fasilitas-fasilitas	Sudah memiliki desain, facade, akses transportasi, zona parkir, dan petzone.	(+)
Rhema Guesthouse	Hanya kamar dan ruang tamu, cenderung belum lengkap dengan fasilitas-fasilitas	Sudah memiliki desain, facade, menu breakfast lebih variatif, akses reservasi online, dan zona parkir.	(+)
DS CoLive 34 Pecinan	Hanya kamar dan meja resepsionis kecil, cenderung belum lengkap dengan fasilitas-fasilitas	Sudah memiliki desain, facade, akses reservasi online, dan zona parkir.	(+)
Ventura Residence	Hanya kamar dan meja resepsionis kecil, cenderung belum lengkap dengan fasilitas-fasilitas	Sudah memiliki desain, facade, menu breakfast lebih variatif, akses reservasi online, dan zona parkir.	(+)
Aset Alam			

a. Listrik				
Pantes Residence		hanya berlangganan PLN	Sekarang selain berlangganan PLN juga memiliki genset	(+)
Tjiang Residence		PLN masih 1300 watt karena hanya untuk rumah tangga	Sudah memiliki daya voltase listrik lebih dan genset	(+)
Rhema Guesthous		hanya meteran listrik yang terbengkalai, karena hanya untuk garasi	Penerangan membaik dan memiliki genset	(+)
DS CoLive Pecinan	34	hanya berlangganan PLN untuk rumah tangga	Sekarang selain berlangganan PLN juga memiliki genset	(+)
Ventura Residence		hanya berlangganan PLN untuk rumah tangga	Memiliki akses listrik voucher isi ulang per kamar	(+)
b. Sumber Air				
Pantes Residence		Air artesis dan PAM	Sudah memiliki cadangan / tandon air dan <i>water heater</i>	(+)
Tjiang Residence		Air artesis dan PAM	Sudah memiliki cadangan / tandon air dan <i>water heater</i>	(+)
Rhema Guesthous		Air artesis dan PAM	Sudah memiliki cadangan / tandon air dan <i>water heater</i>	(+)
DS CoLive Pecinan	34	Air artesis dan PAM	Sudah memiliki cadangan / tandon air dan <i>water heater</i>	(+)
Ventura Residence		Air artesis dan PAM	Sudah memiliki cadangan / tandon air dan <i>water heater</i>	(+)
c. Pengelolaan Limbah				
Pantes Residence		Belum memiliki pengelolaan limbah, hanya mengandalkan truk pengangkut sampah, dan	Menggunakan <i>laundry</i> kiloan di luar penginapan untuk linen (sprei, sarung bantal, dan selimut) , masih membayar iuran sampah lingkungan.	(+)

		iuran kebersihan lingkungan		
Tjiang Residence		Belum memiliki pengelolaan limbah, hanya mengandalkan truk pengangkut sampah, dan iuran kebersihan lingkungan	Menggunakan <i>laundry</i> kiloan di luar penginapan untuk linen (sprei, sarung bantal, dan selimut), masih membayar iuran sampah lingkungan.	(+)
Rhema Guesthous		Belum memiliki pengelolaan limbah, hanya mengandalkan truk pengangkut sampah, dan iuran kebersihan lingkungan	Menggunakan <i>laundry</i> kiloan di luar penginapan untuk linen (sprei, sarung bantal, dan selimut), masih membayar iuran sampah lingkungan.	(+)
DS CoLive Pecinan	34	Belum memiliki pengelolaan limbah, hanya mengandalkan truk pengangkut sampah, dan iuran kebersihan lingkungan	Menggunakan <i>laundry</i> kiloan di luar penginapan untuk linen (sprei, sarung bantal, dan selimut), masih membayar iuran sampah lingkungan.	(+)
Ventura Residence		Belum memiliki pengelolaan limbah, hanya mengandalkan truk pengangkut sampah, dan iuran kebersihan lingkungan	Menggunakan <i>laundry</i> kiloan di luar penginapan untuk linen (sprei, sarung bantal, dan selimut), masih membayar iuran sampah lingkungan.	(+)
d. Sirkulasi Udara	Ruangan			
Pantes Residence		Meiliki ventilasi tidak beraturan karena belum terdesain dengan baik dan	Sudah memiliki ventilasi yang nyaman di dalam kamar meskipun tidak terlalu besar	(+)

	nyaman untuk keperluan tamu		
Tjiang Residence	Memiliki ventilasi tidak beraturan karena dulunya toko listrik dan rumah tangga	Sudah memiliki ventilasi yang nyaman di dalam kamar meskipun tidak terlalu besar	(+)
Rhema Guesthous	Memiliki ventilasi tidak beraturan karena dulunya toko listrik dan rumah tangga	Sudah memiliki ventilasi yang nyaman di dalam kamar meskipun tidak terlalu besar	(+)
DS CoLive 34 Pecinan	Memiliki ventilasi tidak beraturan karena dulunya toko listrik dan rumah tangga	Sudah memiliki ventilasi yang nyaman di beberapa kamar	(+)
Ventura Residence	Memiliki ventilasi tidak beraturan karena dulunya toko listrik dan rumah tangga	Sudah memiliki ventilasi yang nyaman di beberapa kamar	(+)
Aset Finansial			
a. Fasilitas Kredit/Pinjaman			
Pantes Residence	Mempunyai modal untuk pembangunan penginapan	Tidak mempunyai fasilitas kredit/pinjaman	(-)
Tjiang Residence	Mempunyai modal untuk pembangunan penginapan	Mempunyai fasilitas kredit/pinjaman	(+)
Rhema Guesthous	Mempunyai modal untuk pembangunan penginapan	Mempunyai fasilitas kredit/pinjaman	(+)
DS CoLive 34	Mempunyai modal untuk	Mempunyai fasilitas kredit/pinjaman	(+)

Pecinan	pembangunan penginapan		
Ventura Residence	Mempunyai modal untuk pembangunan penginapan	Mempunyai fasilitas kredit/pinjaman	(+)
b. Penghasilan			
Pantes Residence	Hanya berupa penginapan <i>sales</i> , memiliki penghasilan tapi rendah	Karena sudah memiliki banyak fasilitas maka pendapatan bertambah karena nilai jual tinggi	(+)
Tjiang Residence	Berupa toko listrik yang mangkrak karena pemilik meninggal dunia	Karena sudah memiliki banyak fasilitas maka pendapatan bertambah karena nilai jual tinggi	(+)
Rhema Guesthous	Tadinya adalah garasi mobil, tidak menghasilkan penghasilan	Karena sudah memiliki banyak fasilitas maka pendapatan bertambah karena nilai jual tinggi	(+)
DS CoLive 34 Pecinan	Pendapatan sudah cukup baik karena dulunya disewakan tahunan	Karena sudah memiliki banyak fasilitas maka pendapatan bertambah karena nilai jual tinggi	(+)
Ventura Residence	Tadinya rumah tak terpakai, tidak menghasilkan pendapatan	Karena sudah memiliki banyak fasilitas maka pendapatan bertambah karena nilai jual tinggi	(+)
c. Ketersediaan Sumber Dana Lainnya			

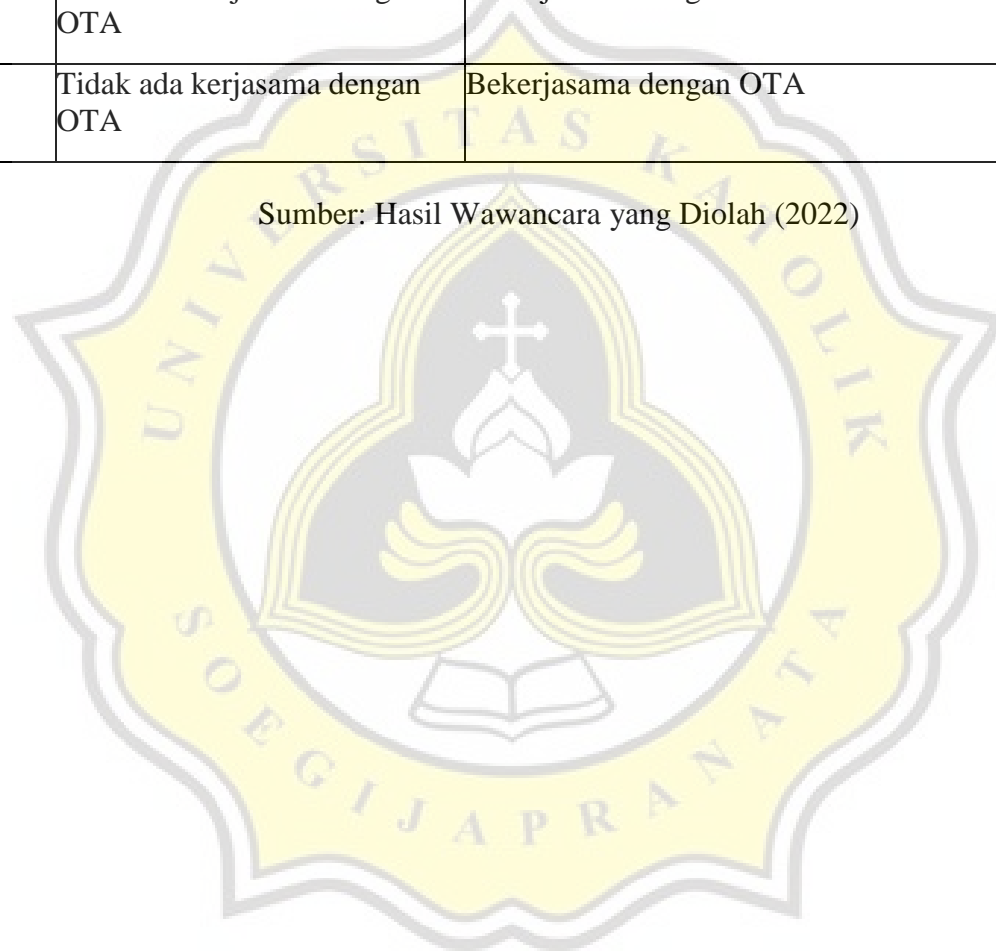
Pantes Residence	Belum mempunyai sumber dana selain modal	Mempunyai tabungan dan sumber dana lainnya	(+)
Tjiang Residence	Belum mempunyai sumber dana selain modal	Mempunyai tabungan dan sumber dana lainnya	(+)
Rhema Guesthous	Belum mempunyai sumber dana selain modal	Mempunyai tabungan dan sumber dana lainnya	(+)
DS CoLive 34 Pecinan	Belum mempunyai sumber dana selain modal	Mempunyai tabungan dan sumber dana lainnya	(+)
Ventura Residence	Belum mempunyai sumber dana selain modal	Mempunyai tabungan dan sumber dana lainnya	(+)
Aset Sosial			
a. Turut andil dalam kegiatan atau event di Kawasan Pecinan			
Pantes Residence	Tadinya bangunan Rumah Tangga, hanya sekedar ikut iuran, arisan RTRW jika ada	Ikut kegiatan jika ada tempat ibadah atau PemKot mengadakan acara untuk Kawasan Pecinan; turut menjual kawasan Kaki Lima yang ada di sekitar bangunan	(+)
Tjiang Residence	Tadinya bangunan Rumah Tangga, hanya sekedar ikut iuran, arisan RTRW jika ada	Menggunakan WA Bussiness, IG, dan FB untuk media sosial dalam rangka menunjang penjualan properti dan mengenalkan Kawasan Pecinan Kota Semarang, turut menjual kawasan Kaki Lima yang ada di sekitar bangunan	(+)
	Tadinya bangunan Rumah Tangga, hanya sekedar ikut	Menggunakan WA Bussiness, IG, dan FB untuk media sosial dalam rangka menunjang penjualan properti dan mengenalkan Kawasan	(+)

	iuran, arisan RTRW jika ada	Pecinan Kota Semarang, turut menjual kawasan Kaki Lima yang ada di sekitar bangunan	
Rhema Guesthous	Tadinya bangunan Rumah Tangga, hanya sekedar ikut iuran, arisan RTRW jika ada	Menggunakan WA Bussiness, IG, dan FB untuk media sosial dalam rangka menunjang penjualan properti dan mengenalkan Kawasan Pecinan Kota Semarang, turut menjual kawasan Kaki Lima yang ada di sekitar bangunan	(+)
DS CoLive 34 Pecinan	Tadinya bangunan Rumah Tangga, hanya sekedar ikut iuran, arisan RTRW jika ada	Menggunakan WA Bussiness, IG, dan FB untuk media sosial dalam rangka menunjang penjualan properti dan mengenalkan Kawasan Pecinan Kota Semarang, turut menjual kawasan Kaki Lima yang ada di sekitar bangunan	(+)
Ventura Residence	Tadinya bangunan Rumah Tangga, hanya sekedar ikut iuran, arisan RTRW jika ada	Menggunakan WA Bussiness, IG, dan FB untuk media sosial dalam rangka menunjang penjualan properti dan mengenalkan Kawasan Pecinan Kota Semarang, turut menjual kawasan Kaki Lima yang ada di sekitar bangunan	(+)
b. Mengenalkan propertinya ke media sosial			
Pantes Residence	Tidak ada perkenalan tentang properti ke medsos'	Menggunakan WA Bussiness, IG, dan FB untuk media sosial dalam rangka menunjang penjualan properti dan mengenalkan Kawasan Pecinan Kota Semarang	(+)
Tjiang Residence	Tidak ada perkenalan tentang properti ke medsos'	Menggunakan WA Bussiness, IG, dan FB untuk media sosial dalam rangka menunjang penjualan properti dan mengenalkan Kawasan Pecinan Kota Semarang	(+)

Rhema Guesthous	Tidak ada perkenalan tentang properti ke medsos'	Menggunakan WA Bussiness, IG, dan FB untuk media sosial dalam rangka menunjang penjualan properti dan mengenalkan Kawasan Pecinan Kota Semarang	(+)
DS CoLive 34 Pecinan	Tidak ada perkenalan tentang properti ke medsos'	Menggunakan WA Bussiness, IG, dan FB untuk media sosial dalam rangka menunjang penjualan properti dan mengenalkan Kawasan Pecinan Kota Semarang	(+)
Ventura Residence	Tidak ada perkenalan tentang properti ke medsos'	Menggunakan WA Bussiness, IG, dan FB untuk media sosial dalam rangka menunjang penjualan properti dan mengenalkan Kawasan Pecinan Kota Semarang	(+)
Pantes Residence	Tidak ada perkenalan tentang properti ke medsos'	Menggunakan WA Bussiness, IG, dan FB untuk media sosial dalam rangka menunjang penjualan properti dan mengenalkan Kawasan Pecinan Kota Semarang	(+)
Tjiang Residence	Tidak ada perkenalan tentang properti ke medsos'	Menggunakan WA Bussiness, IG, dan FB untuk media sosial dalam rangka menunjang penjualan properti dan mengenalkan Kawasan Pecinan Kota Semarang	(+)
c. Bekerjasama dengan <i>Online Travel Agent</i> (OTA)			
Pantes Residence	Tidak ada kerjasama dengan OTA	Bekerjasama dengan OTA	(+)
Tjiang Residence	Tidak ada kerjasama dengan OTA	Bekerjasama dengan OTA	(+)
Rhema Guesthous	Tidak ada kerjasama dengan OTA	Bekerjasama dengan OTA	(+)

DS CoLive 34 Pecinan	Tidak ada kerjasama dengan OTA	Bekerjasama dengan OTA	(+)
Ventura Residence	Tidak ada kerjasama dengan OTA	Bekerjasama dengan OTA	(+)

Sumber: Hasil Wawancara yang Diolah (2022)



C. STRATEGI PENGHIDUPAN (*LIVELIHOOD STRATEGY*)

Dari hasil penelitian penulis di atas maka ada beberapa hal yang menjadi analisa penulis terkait keberlanjutan Kawasan Pecinan Kota Semarang berdasarkan munculnya *Bed and Breakfast*. Dapat dilihat dari tabel bahwa terjadi peningkatan dari kondisi stagnan atau belum berkembang. Penulis menganalisa bahwa saat ini pemilik maupun pengelola B&B di Kawasan Pecinan Kota Semarang sedang berupaya untuk memperbaiki lagi kelima aset yang dimiliki.

Terlepas upaya pemilik maupun pengelola, tampaknya ada strategi penghidupan / *livelihood strategy* yang mendukung peningkatan kelima aset ini selama sebelum menjadi B&B hingga sekarang. Peran lingkungan seperti Pemerintah Kota dalam mendukung Kawasan Pecinan Kota Semarang, khususnya Bapak Wali Kota Semarang, Bapak Hendrar Prihadi / Hendi yang mengemukakan sejak tahun 2019 bahwa ia justru meminta hidupkan kembali Kawasan *Heritage* selain Kota Lama. Menurutnya, Pemerintah Kota Semarang terus berupaya meningkatkan kunjungan wisatawan. Salah satunya melalui revitalisasi kawasan *heritage* atau cagar budaya sebagai daya pikatnya. Hendi mengatakan bahwa pada prinsipnya, dalam proses pembangunan kota tidak boleh ada bangunan yang tidak berfungsi. Bangunan cagar budaya setelah diolah bisa menjadi potensi.³³

Selain itu kawasan ini sesuai dengan Perda Nomor 14 Tahun 2011 tentang RTRW Kota Semarang 2011-2031 yang diarahkan sebagai Kawasan Barang dan Jasa (Pasal 10 ayat (2)), serta merupakan bagian dari Kawasan Cagar Budaya (Pasal 69). Kawasan Pecinan Kota Semarang pun juga diatur sebagai kawasan dengan aktivitas perdagangan, jasa, keagamaan, perumahan, perkantoran, dan pariwisata. Hal ini sesuai dengan aturan Kawasan Prioritas sesuai dokumen Pelaksanaan Program Penataan dan Pelestarian Kota Pusaka / P3KP Semarang, tahun 2013.³⁴ Kelima *Bed and Breakfast* yang ada di Pecinan bermunculan karena terdorong oleh Pemerintah Kota Semarang. Keduanya saling terikat satu sama lain untuk saling mendukung keberlanjutan Kawasan Pecinan Semarang.

³³ Pikat Wisatawan, hendi Hidupkan Kembali Kawasan Heritage Selain Kota Lama, Merdeka.com., Nur Salam, Diakses online pada 14 Juni 2019 pukul 16.02.

³⁴ Jamilla Kautsary, Perencanaan Peraturan Zonasi di Kawasan Konservasi (Studi Kasus Pecinan Semarang) Vol 15 No 2 Oktober, *Jurnal Planologi*, 2018 hal. 222

Sebagai pencetus Komunitas Pecinan Semarang untuk Pariwisata atau Kopi Semawis, Harjanto Halim³⁵ pun megemukakan dukungannya melalui banyaknya perubahan pola pikir dan pilihan tepat warga Pecinan menyoal keputusan mengubah bangunan mereka menjadi penginapan. Menurutnya selain ikut menghidupkan ekonomi Pecinan, hal ini mempunyai manfaat lain seperti makin dikenalnya Kawasan Pecinan Kota Semarang dalam dunia pariwisata Kota Semarang.³⁶

Hal ini sejalan dengan yang diungkapkan Dr. Tedi Kholiludin³⁷ saat wawancara, baginya Pecinan adalah ruang *shared host cultured*, atau sejenis ruang untuk kebutuhan bersama. Bersama siapa saja? Di Kawasan Pecinan juga berjejeran langsung dengan budaya Arab, Koja, atau Jawa. Sehingga Kawasan Pecinan Kota Semarang juga memiliki andil untuk kepentingan bersama, salah satunya tentang *Bed and Breakfast* juga harus mendukung untuk mencukupi kebutuhan pariwisata bagi siapa saja yang menikmati Kawasan Pecinan.³⁸ Strategi penghidupan akan selalu berkembang, dan akan bertambah manfaatnya dengan keputusan perubahan bangunan menjadi *Bed and Breakfast*, ini juga menjadikan salah satu cara atau upaya untuk tetap dalam kesadaran untuk membangun bangunan sekaligus keberlanjutan Kawasan Pecinan Kota Semarang.

Menurut Tubagus Svarajati³⁹, adanya pengaruh globalisasi menimbulkan kecemasan bagi warga Kawasan Pecinan di Kota Semarang, baginya munculnya keputusan untuk mengubah bangunan menjadi *Bed and Breakfast* adalah pada dasarnya menyoal rasa khawatir. Kekhawatiran mengenai keberlanjutan bangunan mereka di Kawasan Pecinan. Kekhawatiran mereka akan bangunan milik mereka maka diubahlah bangunan tersebut menjadi penginapan dan dengan metode jual

³⁵ Harjanto Kusuma Halim atau Liem Tun Hian (lahir di Semarang, Jawa Tengah) adalah pengusaha dan filantropis keturunan Tionghoa berkebangsaan Indonesia. Harjanto merupakan CEO dari PT Marimas Putera Kencana, perusahaan yang memproduksi minuman segar, Marimas. Di luar pekerjaannya sebagai pengusaha, dia juga beraktivitas di bidang sosial, antara lain menjadi Ketua Perkumpulan Sosial Boen Hian Tong, Ketua Komunitas Pecinan Semarang Untuk Pariwisata (Kopi Semawis) yang kegiatannya dimaksudkan untuk meningkatkan minat wisatawan ke Semarang.

³⁶ Wawancara dengan Haryanto Halim di Kelenteng Tay Kak Sie, 10 Februari 2021.

³⁷ Dr. Tedi Kholiludin adalah dosen di Fakultas Agama Islam, Universitas Wahid Hasyim, Semarang, dan Peneliti di Lembaga Studi Sosial dan Agama (eLSA), Semarang.

³⁸ Wawancara dengan Dr. Tedi Kholiludin, 21 Oktober 2021 di UNWAHAS Semarang.

³⁹ Tubagus Svarajati adalah pegiat seni dan pengamat Kawasan Pecinan Kota Semarang sekaligus penulis buku Pecinan Semarang dan Dar-Der-Dor kota.

“*tuna sathak bathi sanak*”; lebih baik untung sedikit tapi untung banyak dalam persaudaraan.⁴⁰

Beberapa hal yang berkurang atau menurun soal *Bed and Breakfast* jarang ditemukan dalam kelima aset, justru yang ditemukan adalah peningkatan dan penulis kira sedang dalam tahapan proses menuju berkembang lebih jauh. Jadi proses ini sudah menunjukkan keberlanjutan dari fungsi bangunan sekaligus perkembangan Kawasan Pecinan Kota Semarang. Hal-hal yang penulis kira masih bisa sangat berubah menjadi lebih baik lagi seperti aset pendidikan di Rhema Guesthouse, DS CoLive 34 Pecinan dan Ventura Residence; koresponden mengakui bahwa Sumber Daya Manusia (SDM) mereka bukanlah orang lulusan perhotelan maupun pariwisata, namun maraknya bisnis serupa dan munculnya banyak penginapan dengan fasilitas yang semakin lengkap dan mengikuti perkembangan jaman, maka mereka memutuskan akan lebih berinovasi lagi dalam mengembangkan usahanya. Meskipun ada perubahan fisik beberapa bangunan, tampaknya pemilik dan pengelola penginapan di Kawasan Pecinan Kota Semarang belum memahami betul tentang kaidah konservasi bangunan. Maka harapannya dengan adanya penulisan ini, Pemerintah Kota Semarang wajib menggandeng tim ahli yang memiliki sertifikasi khusus mengenai kompetensi dalam pelestarian bangunan sebagai cagar budaya.

Jadi pengaruh seperti model penginapan lain, baik itu di dalam kota maupun di luar kota, mereka melihat bahwa ada *Unique Selling Proposition (USP)* B&B akan menjadi hal yang akan jauh dipertimbangkan pemilik maupun pengelola, sehingga harapan mereka B&B mereka akan tetap berdiri dan mengikuti perkembangan global dalam masyarakat.

⁴⁰ Wawancara dengan Tubagus Svarajati, 9 Februari 2021.