



ISSN 2797-8508 (Print)
ISSN 2807-8330 (Online)

VOL. 5 NO. 3, JUNE-DEC (2025)

Riwayat Artikel

History of Article

Diajukan: 12 Desember 2025

Submitted

Direvisi: 25 Desember 2025

Revised

Diterima: 2 Februari 2026

Accepted

Saran Perujukan

How to cite:

Putri, Ambar., & Suhadi, Suhadi. (2025). Penegakan Hukum Pembangunan Dikawasan Kota Lama Berdasarkan Perda Kota Semarang Tentang Cagar Budaya *Ikatan Penulis Mahasiswa Hukum Indonesia Law Journal*, 5(3), 407-432.
<https://doi.org/10.15294/ipmhi.v5i3.42308>

© 2022 Authors. This work is licensed under a [Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International \(CC BY-NC-SA 4.0\)](#). All writings published in this journal are personal views of the authors and do not represent the views of this journal and the author's affiliated institutions. This title has been indexed by [Google Scholar](#)

PENEGAKAN HUKUM PEMBANGUNAN DIKAWASAN KOTA LAMA BERDASARKAN PERDA KOTA SEMARANG TENTANG CAGAR BUDAYA

Law Enforcement on Development in the Old Town Area Based on Semarang City Regulation on Cultural Heritage

Ambar Krisna Putri,   Suhadi 

¹ Faculty of Law Universitas Negeri Semarang, Indonesia.



Email Korespondensi: ambarkrisnaputri@students.unnes.ac.id

Abstract

This study aims to determine and analyze the legal reasons and administrative constraints that cause violations of development in the Old City area of Semarang based on the Semarang Old City Regional Regulation. The method used is Qualitative with an Empirical Juridical approach, namely data analyzed descriptively-qualitatively based on legal facts in the field and regulations

referring to Semarang City Regulation Number 2 of 2020 concerning Building and Spatial Planning. The researcher's findings indicate that the factors causing development non-compliance occur due to weak implementing regulations, especially at the construction stage, field supervision, and low compliance of building owners. Although the preservation rules in the cultural heritage area are clear, violations still occur due to building changes that do not comply with permits and violations of supervision. Therefore, supervision needs to be strengthened and legal awareness of building owners needs to be increased so that the preservation of the Old City area of Semarang can run well.

Keywords *Old City Area, Law enforcement, Development violations, Justice, Preservation of Cultural Heritage.*

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis alasan hukum serta kendala administratif yang menyebabkan pelanggaran Pembangunan Dikawasan Kota Lama Semarang Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Lama Semarang. Metode yang digunakan adalah Kualitatif dengan pendekatan Yuridis Empiris, yaitu data dianalisis secara deskriptif-kualitatif berdasarkan fakta hukum di lapangan dan peraturan perundang-undangan yang mengacu pada Perda Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Bangunan dan tata ruang. Hasil temuan peneliti menunjukan bahwa faktor penyebab ketidaksesuaian pembangunan terjadi karena lemahnya pelaksanaan aturan, terutama pada tahap pembangunan, pengawasan di lapangan, serta rendahnya kepatuhan pemilik bangunan. Meskipun aturan pelestarian di Kawasan cagar budaya sudah jelas, pelanggaran tetap terjadi akibat perubahan bangunan yang tidak sesuai izin dan kurangnya pengawasan. Oleh karena itu, pengawasan perlu diperkuat dan kesadaran hukum pemilik bangunan perlu ditingkatkan agar pelestarian Kawasan Kota Lama Semarang dapat berjalan dengan baik.

Kata kunci *Kawasan Kota Lama, Penegakan hukum, pelanggaran Pembangunan, Keadilan, Pelestarian warisan budaya.*

A. Pendahuluan

Cagar budaya merupakan warisan budaya yang bersifat kebendaan, berupa benda, bangunan, struktur, situs, maupun kawasan yang memiliki nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan, agama, dan kebudayaan. Penetapan suatu objek sebagai cagar budaya dilakukan karena keberadaannya dianggap memiliki arti penting bagi identitas bangsa dan perlu dilindungi agar tidak mengalami kerusakan atau kehilangan nilai aslinya. Dengan demikian, cagar budaya bukan hanya sekadar peninggalan fisik dari masa lalu, melainkan juga simbol yang menghubungkan masyarakat dengan Sejarah. Berfungsi sebagai sarana edukasi dan pembangunan karakter bangsa di masa kini maupun mendatang, bahwa kawasan

Cagar Budaya adalah satuan ruang geografis yang memiliki dua Situs Cagar Budaya atau lebih yang letaknya berdekatan dan atau memperlihatkan ciri tata ruang yang khas. Menurut Pasal 1 ayat (1) UU Nomor 11 Tahun 2010, Cagar Budaya adalah warisan kebudayaan melalui proses penetapan. Salah satu daerah di Indoensia yang telah di tetapkan sebagai Bangunan Cagar Budaya berada di kota Semarang.¹

Kota Semarang sebagai ibu kota Provinsi Jawa Tengah dan juga termasuk kedalam kategori kota besar di Indonesia, memiliki ikon penting dalam pelestarian bangunan cagar budaya. Kawasan ini tidak hanya berperan sebagai simbol identitas budaya, tetapi juga menyimpan potensi ekonomi dari Sektor Pariwisata. Oleh karena itu pengelolaan dan Pemanfaatan bangunan bersejarah di kawasan ini menjadi perhatian utama dalam Pembangunan, di Kota Semarang yang menjadi pusat konservasi bangunan bersejarah merupakan Situs Kota Lama Semarang sebagai salah satu kawasan cagar budaya tertua di wilayah semarang sangat penting untuk di lindungi karena memiliki nilai sejarah dan arsitektur kolonial tinggi yang perlu di Kelola dan di Manfaatkan².

Pengelolaan dan Pemanfaatan Kawas Kota Lama telah diatur secara cukup komprehensif dalam pasal 7 ayat (2) dan pasal 8 ayat (2) Perda Nomor 2 Tahun 2020 menegaskan bahwa setiap kegiatan pembangunan, renovasi, maupun alih fungsi bangunan cagar budaya wajib mematuhi ketentuan tata bangunan, menjaga keselarasan visual, serta memperoleh izin rekomendasi dari Badan Pengelola Kawasan Kota Lama Semarang (BPSKL) dan Dinas Penataan Ruang.³ Secara yuridis, perlindungan Bangunan cagar budaya dan non cagar budaya di Kota Lama Semarang telah memiliki landasan hukum yang jelas. Menurut pasal 23 ayat (2) Perda Nomor 2 Tahun 2020 Renovasi bangunan cagar budaya termasuk di dalamnya pengaturan warna cat, pembersihan, fasad, bentuk, ukuran, ketinggian bangunan, dan kegiatan sejenisnya. agar tidak merusak karakter arsitektur kolonial kawasan serta memenuhi kaidah-kaidah konservasi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, maka harus melibatkan BPSKL.⁴ Berdasarkan Notulensi rapat Sosialisasi tentang pembentukan Badan Pengelola Situs Kawasan Kota Lama (BPSKL) Semarang, BPSKL ditugaskan oleh pemerintah kota Semarang untuk mengelola Situs Kota Lama Semarang yang diatur dalam Perwal Nomor 11 Tahun 2024 tentang Pembentukan, Susunan Organisasi, dan Tata Kerja Badan Pengelola Situs Kota Lama (BPSKL), BPSKL juga berperan untuk menerbitkan rekomendasi terkait Rehabilitasi Bangunan Cagara Budaya, BPSKL tidak mempunyai kewenangan untuk mengizinkan tetapi memberikan rekomedasi, kewenangan perizinan tetap

¹ Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2020 Tentang Cagar Budaya

² Sutanto, D. (2018). "Konservasi dan Pemanfaatan Kawasan Kota Lama Semarang sebagai Daya Tarik Wisata Budaya." *JurnalArsitektur dan Pariwisata*, 5(2), 45–56.a

³ Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan
Situs Kota Lama Semarang.

⁴ Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2020

berada di tangan pemerintah Sehingga BPSKL juga bisa menjadi penerus komunikasi ke Pemerintah/Dinas terkait, Dibawah Sk Walikota Distaru yang mempunyai kewenangan dalam memberikan izin pembangunan.

Pembangunan di Kawasan Kota Lama memiliki batas Kawasan Pembagian zona di mana zona inti dikenakan pengendalian paling ketat demi menjaga keaslian bangunan cagar budaya Batas Kawasan perlindungan dan pemanfaatan Situs Kota Lama diatur dalam pasal 3 ayat (3) Perwal Nomor 29 Tahun 2023, kawasan Kota Lama dibagi ke dalam zona inti seluas kurang lebih 25,277 hektare dan zona penyangga seluas sekitar 47,081 hektare. Selain itu, Pembangunan perkotaan, ⁵konservasi Kawasan bersejarah memiliki potensi ekonomi yang signifikan, terutama melalui sektor pariwisata dan ekonomi kreatif. Namun demikian, pengembangan tersebut harus selaras dengan prinsip kota berkelanjutan (*sustainable city*) serta *living heritage* yang menekankan keseimbangan antara pertumbuhan ekonomi, pelestarian lingkungan, dan perlindungan warisan budaya. Tujuannya adalah menjaga nilai otentisitas dan signifikansi kota lama sebagai warisan budaya. Kota Lama memiliki nilai Sejarah arsitektur dan tata ruang yang tinggi dan tidak bisa diciptakan kembali. karena itu kebijakan pemerintah diarahkan untuk melindungi nilai tersebut agar bisa di wariskan kepada generasi mendatang⁶.

Sebagai gambaran historis, berdasarkan hasil wawancara dengan Dinas Tata Ruang (Distaru), diketahui bahwa sejumlah bangunan komersial yang dibangun setelah berlakunya Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2020, termasuk sebuah minimarket yang berlokasi di sekitar Gereja Blenduk serta sebuah supermarket lokal yang mulai beroperasi pada tahun 2025 berada di kawasan zona inti Kota Lama Semarang. Pembangunan bangunan-bangunan tersebut pada kenyataannya tidak sepenuhnya memenuhi pedoman konservasi cagar budaya yang telah ditetapkan. Ketidaksesuaian tersebut terutama terlihat pada aspek fasad bangunan, ukuran papan reklame yang terlalu besar sehingga menutupi elemen fasad, serta penggunaan warna cat bangunan menggunakan warna merah muda, hijau, biru akibatnya tidak selaras dengan karakter lingkungan di sekitarnya, Gedung eks-Percetakan dan Penerbit G.C.T. Van Dorp & Co di Jalan Branjangan sebagian dibongkar dan dialihfungsikan, menunjukkan adanya ketegangan antara pelestarian sejarah dan kebutuhan fungsi modern. Padahal, ketentuan mengenai kewajiban penyesuaian tampilan bangunan di kawasan cagar budaya secara tegas telah diatur dalam Pasal 23 ayat (2) Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2020, yang mengharuskan setiap pembangunan di kawasan cagar budaya untuk menjaga keserasian bentuk, warna, dan karakter bangunan dengan

⁵ Harani, A. R, Werdiningsih, H., & Riskiyanto, R. (2021). Peningkatkan fungsi guna bangunan di Kawasan Kota Lama Semarang. Eprints Universitas Diponegoro

⁶ Infoplus.id. (2018, Januari 8). *Cagar Budaya di Semarang diubah jadi lahan parkir, IAI protes*. <http://infoplus.id/2018/01/08/cagar-budaya-di-semarang-diubah-lahan-parkir-iai-protes>

lingkungan historisnya.⁷ Implikasi yuridis dari kondisi tersebut adalah bahwa bangunan komersial yang tidak memenuhi ketentuan konservasi dapat dikenakan kewajiban penyesuaian ulang, bahkan berpotensi menimbulkan sanksi administratif sesuai dengan mekanisme pengendalian pemanfaatan ruang dan pelestarian cagar budaya. Selain itu, kondisi ini juga mencerminkan adanya ketidakefektifan pengawasan hukum pada tahap perencanaan dan perizinan, karena pelanggaran baru diketahui dan ditindaklanjuti setelah bangunan berdiri dan beroperasi⁸.

Dalam perspektif teori hukum, situasi tersebut menunjukkan adanya kesenjangan antara ketentuan normatif dalam peraturan daerah dan praktik pembangunan di lapangan. Menurut Soerjono Soekanto, efektivitas hukum sangat ditentukan oleh faktor penegak hukum dan sarana pengawasan, sehingga lemahnya pengawasan sejak awal berpotensi menyebabkan ketidakpatuhan terhadap norma hukum yang telah ditetapkan. Sejalan dengan itu, Lawrence M. Friedman juga menegaskan bahwa keberadaan norma hukum tanpa implementasi yang konsisten akan menjadikan hukum bersifat simbolik dan tidak memberikan kepastian hukum bagi Masyarakat⁹.

Probematika yang terjadi dalam kasus ini ketika bangunan tidak sesuai antara praktik pembangunan bangunan di kawasan zona inti Kota Lama Semarang dengan ketentuan normatif yang diatur dalam Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2020 tentang RTBL. Ketidaksesuaian tersebut tercermin pada pembangunan beberapa bangunan usaha, antara lain minimarket Indomaret dan K3 Mart, yang secara faktual berlokasi di zona inti kawasan Kota Lama Semarang. Secara yuridis pembangunan kedua bangunan tersebut tidak memenuhi standar teknis dan ketentuan konservasi sebagaimana diwajibkan oleh Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2020, khususnya terkait ukuran bangunan, ketinggian, penggunaan warna, serta karakter dan keserasian fasad bangunan dengan lingkungan cagar budaya di sekitarnya. Akibat dari pelanggaran terhadap ketentuan tersebut, bangunan yang telah selesai dibangun harus dilakukan penyesuaian ulang agar selaras dengan norma hukum yang berlaku.¹⁰

Penyesuaian dimaksud secara hukum mensyaratkan pemenuhan rekomendasi teknis dari Badan Pengelola Situs Kota Lama (BPSKL) sebagai lembaga yang memiliki kewenangan dalam aspek pelestarian cagar budaya, serta perolehan

⁷ Republika.co.id .IAI Jateng Protes bangunan (kuno dicat warnawarni. <https://news.republika.co.id/berita/nasional/daerah/18/01/04/p21hy2384-iai-jateng-protes-bangunan-kuno-dicat-warnawarni>

⁸ Friedman, Lawrence M. *The Legal System: A Social Science Perspective*. New York: Russell Sage Foundation, 1975.

⁹ Soekanto, Soerjono. *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008.

¹⁰ Pemerintah Kota Semarang. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Situs Kota Lama Semarang. Lembaran Daerah Kota Semarang Tahun 2020.

perizinan dari Dinas Tata Ruang (Distaru) sebagai perangkat daerah yang berwenang dalam pengendalian pemanfaatan ruang. Kondisi ini menunjukkan adanya ketidakefektifan penerapan norma hukum pada tahap preventif, karena pengawasan dan pengendalian pembangunan seharusnya dilakukan sejak tahap perencanaan dan perizinan, bukan setelah bangunan selesai dibangun. Untuk mengatasi hal ini, Badan Pengelola Kawasan Kota Lama (BPKSL), Dinas Tata Ruang, dan Badan Perencanaan Pembangunan Daerah melakukan kajian teknis sebelum penerbitan izin Pembangunan, Apabila ketentuan tidak terpenuhi, diterapkan pendekatan bertahap, dimulai dengan pembinaan dan rekomendasi teknis, diikuti pemberian hingga tiga surat peringatan, dan sebagai langkah terakhir, sanksi hukum ditegakkan jika pelanggaran masih berlanjut.¹¹

Sebagai landasan akademik, penulisan ini merujuk pada beberapa studi sebelumnya yang turut mengkaji topik pembahasan yang sama, yaitu Pertama artikel dengan judul “Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Kelestarian Bangunan Cagar Budaya yang Tidak Terdaftar di Dinas Kebudayaan Kota Tegal” dengan Penulis Refia Dhini Indriani (2023) membahas perlindungan hukum terhadap bangunan cagar budaya yang tidak terdaftar, dengan lemahnya perlindungan hukum terhadap bangunan bernilai sejarah yang belum memperoleh status resmi sebagai cagar budaya. Penelitian ini menunjukkan bahwa ketiadaan status hukum menyebabkan bangunan lebih rentan terhadap perubahan dan pembongkaran. Perbedaan dengan penelitian ini terletak pada status objek kajian. Penelitian Refia Dhini Indriani berfokus pada bangunan yang belum terdaftar, sedangkan penelitian ini mengkaji bangunan yang berada di kawasan cagar budaya yang telah ditetapkan secara resmi, tetapi dalam praktiknya masih mengalami pelanggaran Pembangunan.¹² Kedua Artikel dengan judul “Konservasi Bangunan Cagar Budaya Berbasis Status Kepemilikan: Gedung Oudetrap dan Spiegel di Kota Lama Semarang 2015-2022” dengan penulis Ika Novita Safitri (2025) dalam penelitian tersebut membahas berfokus pada aspek kepemilikan bangunan cagar budaya dan pengaruhnya terhadap upaya konservasi. Penelitian tersebut menitikberatkan pada hubungan antara status kepemilikan, peran pemerintah, kolaborasi antar pemangku kepentingan, serta kebijakan pelestarian arsitektural, Fokus utamanya adalah bagaimana kepemilikan memengaruhi proses konservasi dalam kerangka regulasi yang sudah berjalan. Berbeda dengan penelitian tersebut, penelitian ini tidak menitikberatkan pada status kepemilikan bangunan, melainkan pada penegakan hukum pembangunan di Kawasan Kota Lama Semarang. Penelitian ini secara mengidentifikasi dan menganalisis bangunan-bangunan di Kawasan Kota Lama yang pembangunannya tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Daerah Kota

¹¹ Pemerintah Kota Semarang. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Situs Kota Lama Semarang. Lembaran Daerah Kota Semarang Tahun 2020.

¹² Refia Dhini Indriani. (2023). “Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Kelestarian Bangunan Cagar Budaya yang Tidak Terdaftar di Dinas Kebudayaan Kota Tegal”

Semarang Nomor 2 Tahun 2020. ¹³Ketiga Penelitian dengan judul tesis “Implementasi Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya dalam Pengelolaan Kawasan Kota Lama Semarang” dengan penulis Arif Wibowo (2020) penelitian ini membahas tentang menelaah bagaimana Undang-Undang Cagar Budaya dijalankan dalam praktik pengelolaan Kawasan Kota Lama Semarang, Berbeda dengan penelitian Dwi Ari Wibowo, Keterkaitan penelitian ini ada pada aspek hukum yang dibahas, hanya saja penelitian tersebut lebih menitikberatkan pada aturan di tingkat nasional. Sementara itu, penelitian saya lebih terfokus pada regulasi daerah, yakni Perda Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2020. Selain itu, penelitian ini juga berfokus pada analisis tindakan dan langkah hukum yang diambil oleh Pemerintah Kota Semarang terhadap bangunan-bangunan yang melanggar ketentuan tersebut, baik dalam bentuk pembinaan, penyesuaian ulang, maupun penerapan sanksi¹⁴. Keempat Penelitian dengan judul “Preservation Of Cultural Heritage In Malaysia: An Insight Of The National Heritage Act 2005” dengan penulis Nurulhuda Adabiah Mustafa dkk (2022) Penelitian tersebut membahas berfokus pada analisis normatif National Heritage Act 2005 sebagai kerangka hukum pelestarian warisan budaya di Malaysia. Kajian tersebut menitikberatkan pada substansi pengaturan, mekanisme pendaftaran heritage, serta peran lembaga terkait, tanpa mengulas secara mendalam aspek penegakan hukum dalam konteks Pembangunan. Berbeda dengan penelitian tersebut, penelitian ini secara khusus menganalisis penegakan hukum terhadap pembangunan yang berdampak pada cagar budaya, dengan menyoroti efektivitas sanksi, pengawasan, serta konflik antara kepentingan pembangunan dan pelestarian warisan budaya. Dengan demikian, kebaruan penelitian ini terletak pada fokus kajian implementatif yang mengungkap kesenjangan antara norma hukum (*das sollen*) dan praktik penegakan hukum di lapangan (*das sein*). ¹⁵Kelima dengan judul artikel “Revitalisasi Kawasan Kota Lama Semarang dalam Perspektif Konservasi dan Hukum Tata Ruang” dengan Penulis Nurul Aini (2022) penelitian ini membahas tentang soal revitalisasi dan tata ruang Kota Lama. Dari hasil penelitian ditemukan banyak bangunan yang berubah fungsi tanpa memperhatikan aturan konservasi. Berbeda dengan penelitian Nurul Aini yang cenderung menitikberatkan pada aspek penataan dan revitalisasi kawasan, penelitian ini menawarkan kebaruan (*novelty*) dengan menganalisis penegakan hukum pembangunan di Kawasan Kota Lama Semarang. terletak pada pengintegrasian analisis substansi hukum (Perda Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2020), struktur hukum (peran pemerintah daerah dan BPSKL), serta budaya hukum

¹³ Ika Novita Safitri. (2025). “Konservasi Bangunan Cagar Budaya Berbasis Status Kepemilikan: Gedung Oudetrap dan Spiegel di Kota Lama Semarang 2015-2022”

¹⁴ Arif Wibowo (2020) “Implementasi Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya dalam Pengelolaan Kawasan Kota Lama Semarang”

¹⁵ Nurulhuda Adabiah Mustafa dkk (2022) “Preservation Of Cultural Heritage In Malaysia: An Insight Of The National Heritage Act 2005”

masyarakat dan pelaku usaha, untuk menjelaskan kesenjangan antara norma hukum (*das sollen*) dan praktik di lapangan (*das sein*).¹⁶

Penelitian-Penelitian yang sudah dilakukan melihat hukum sebagai seperangkat norma tertulis yang dikaji secara normatif, penelitian yang saya lakukan melihat hukum sebagai realitas empiris, yaitu bagaimana hukum dijalankan dan ditegakkan dalam praktik Pembangunan, analisis dalam penelitian ini mengacu pada Teori Penegakan Hukum menurut Soerjono Soekanto, yang menekankan bahwa keberhasilan penegakan hukum ditentukan oleh berbagai faktor, antara lain substansi hukum, aparat penegak hukum, sarana dan prasarana, masyarakat, serta budaya hukum. Berdasarkan kerangka pemikiran tersebut penelitian ini memiliki beberapa unsur kebaruan, yaitu : (i) Adanya kebutuhan untuk mengkaji secara spesifik penegakan hukum pembangunan di Kawasan Kota Lama Semarang dengan berlandaskan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2020, (ii) penelitian ini menggunakan pendekatan perbandingan antara *das sollen* dan *das sein* guna menilai tingkat efektivitas penerapan ketentuan hukum dalam praktik di lapangan, (iii) penelitian ini menekankan pentingnya analisis terhadap budaya hukum masyarakat di sekitar Kawasan Kota Lama Semarang dengan menggunakan teori sistem hukum Lawrence M. Friedman¹⁷, (iv) penelitian ini secara orisinal menghubungkan aspek perlindungan cagar budaya dengan tingkat kepatuhan hukum pemilik atau pengelola bangunan serta, (v) penelitian ini memberi perhatian khusus pada penerapan sanksi hukum dan mekanisme penegakannya, aspek yang masih relatif jarang dibahas dalam penelitian sebelumnya, sehingga memberikan kontribusi baru dalam kajian penegakan hukum pembangunan di kawasan cagar budaya.¹⁸

Permasalahan yang akan di kaji dalam artikel ini merumuskan dua pokok permasalahan utama, yakni 1) Mengapa Sebagian Bangunan-bangunan yang ada di Kota lama Semarang pembangunannya tidak sesuai dengan peraturan daerah tentang cagar budaya? dan 2) Bagaimana tindakan pemerintah kota semarang terhadap adanya Bangunan-bangunan yang tidak sesuai dengan Peraturan Daerah tentang Cagar Budaya? Kajian ini juga bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis bangunan-bangunan cagar budaya yang tidak sesuai berada di zona inti Kota lama Semarang serta kebijakan Pemerintah Kota Semarang dalam memperkuat mekanisme pengawasan, penerapan sanksi, serta pembentukan budaya hukum yang mendukung pelestarian Kawasan Kota Lama Semarang sebagai warisan budaya yang bernilai bagi generasi mendatang.

¹⁶ Nurul Aini (2022) "Revitalisasi Kawasan Kota Lama Semarang dalam Perspektif Konservasi dan Hukum Tata Ruang"

¹⁷ Soekanto, Soerjono. (2008). *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan*

¹⁸ Friedman, Lawrence M. *The Legal System: A Social Science Perspective*. New York: Russell Sage Foundation, 1975.

B. Metode

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif dengan metode pendekatan yuridis empiris. Dalam penelitian yuridis, hukum dipahami sebagai norma atau aturan yang harus dipatuhi, Pendekatan ini dipilih karena penelitian tidak hanya menelaah hukum sebagai norma atau aturan yang berlaku (*das sollen*), tetapi lebih menekankan pada hukum sebagai kenyataan (*das sein*), khususnya dalam pelaksanaan dan penegakan ketentuan hukum di lapangan sehingga pendekatan ini fokusnya pada kajian peraturan perundang-undangan yang berlaku, Kajian undang-undang yang berlaku dilakukan untuk mengetahui ketentuan hukum mengenai pembangunan dan perlindungan cagar budaya, yang selanjutnya digunakan sebagai dasar untuk menilai kesesuaian pelaksanaan pembangunan di Kawasan Kota Lama Semarang. Sedangkan penelitian empiris tidak hanya melihat hukum sebagai aturan normatif, tetapi juga sebagai cerminan perilaku sosial masyarakat yang berkembang dan membentuk pola kehidupan sehari-hari (*das sein*). Metode yuridis empiris menganalisis fakta di masyarakat dan mengaitkannya dengan norma hukum yang berlaku. Data dianalisis secara deskriptif-kualitatif dengan menguraikan fakta hukum yang ditemukan di lapangan, kemudian dibandingkan dengan norma hukum yang berlaku. Dalam penulisan ini, sumber data yang digunakan adalah data primer dan sekunder. Sumber data primer diperoleh berupa orang melalui wawancara yaitu dengan Informan dari Dinas Tata Ruang Sub Koordinator Pemanfaatan Bangunan, Sekertaris Badan Pengelola Situs Kota Lama Semarang, Perencana Ahli Pertama Badan Perencanaan Pembangunan Daerah, serta Masyarakat. dan sumber data sekunder diperoleh berupa dokumen yang di pergunakan berupa laporan Undang-undang Nomor 11 Tahun 2010, Perda Nomor 2 Tahun 2020, Perwal Nomor 29 Tahun 2023, Perwal Nomor 11 Tahun 2024, Laporan Notulensi Rapat, Dokumen Profil Kawasan Kota Lama Semarang (Proyek Penataan Kawasan dan Penangannya yang telah di lakukan), Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Tahun 2025-2029), dan Jurnal Ilmiah.

C. Hasil dan Pembahasan

1. Faktor yang menyebabkan Bangunan yang ada di Kota Lama Semarang Pembangunannya tidak sesuai dengan Perda

Ketentuan mengenai Pembangunan Kawasan Kota Lama Semarang diatur dalam Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Bangunan dan Tata Lingkungan (RTBL) yang dalam pasal 23 ayat 2 menyatakan bahwa Renovasi Bangunan Cagar Budaya harus selaras dengan lingkungan dan tidak terjadi secara tunggal, melainkan dipengaruhi oleh beberapa faktor yang saling berkaitan. Berdasarkan hasil penelitian, faktor-faktor tersebut meliputi aspek

peraturan perundang-undangan, aparat pengawas dan penegak peraturan daerah, serta perilaku dan kepentingan pemilik bangunan sebagai bagian dari masyarakat.¹⁹

Berdasarkan hasil dari wawancara dengan Sub Koordinator Bangunan, Dinas Tata Ruang Kota Semarang, Onni Dhian Satria ketidaksesuaian pembangunan sebagian bangunan di Kawasan Kota Lama Semarang terhadap ketentuan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) disebabkan oleh beberapa faktor yang saling berkaitan, Kebijakan pelestarian dan pembangunan di kawasan bersejarah juga memiliki dasar hukum yang kuat di Indonesia. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya secara tegas mengatur bahwa setiap kegiatan pembangunan di kawasan cagar budaya harus memperhatikan nilai-nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan, agama, dan kebudayaan. Pasal 81 UU tersebut memberikan perlindungan hukum terhadap tindakan yang dapat merusak atau mengubah bentuk asli cagar budaya tanpa izin resmi, dengan ancaman sanksi pidana bagi pelanggarnya.²⁰ Ketentuan ini memperlihatkan bahwa pelestarian cagar budaya bukan sekadar upaya moral, melainkan kewajiban hukum yang mengikat seluruh pihak, termasuk pemerintah daerah, investor, maupun masyarakat. Dengan demikian, regulasi ini menjadi landasan normatif yang mengarahkan agar pembangunan di kawasan bersejarah tetap sejalan dengan prinsip konservasi.²¹

Integritas antara pembangunan dan pelestarian budaya memiliki signifikansi sosial yang besar. Kawasan seperti Kota Lama Semarang tidak hanya berfungsi sebagai ruang ekonomi, tetapi juga sebagai ruang sosial yang merepresentasikan identitas kolektif dan kebanggaan masyarakat.²² Pelestarian kawasan bersejarah dapat menjadi instrumen penting dalam memperkuat rasa memiliki (*sense of belonging*) dan memperkaya kehidupan kultural masyarakat urban. Pendekatan pembangunan berbasis warisan budaya (*heritage-based development*) terbukti mampu mendorong pertumbuhan ekonomi lokal melalui sektor pariwisata, ekonomi kreatif, serta peningkatan aktivitas masyarakat tanpa harus mengorbankan nilai-nilai sejarah dan budaya yang melekat. Dengan demikian, konservasi budaya dapat menjadi strategi pembangunan yang inklusif dan berkelanjutan.²³

Peraturan perbedaan antara Bangunan Cagar Budaya dan bangunan Non Cagar Budaya di dalam Situs Kota Lama. Bangunan cagar budaya diatur secara ketat dan

¹⁹ Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Situs Kota Lama Semarang

²⁰ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya. Jakarta: Sekretariat Negara RI.

²¹ Soekanto, Soerjono. (2012). *Sosiologi Hukum: Suatu Pengantar*. Jakarta: Rajawali Pers

²² Peraturan Wali Kota Semarang Nomor 29 Tahun 2023 tentang *Pedoman Pelaksanaan dalam Pengembangan, Pemeliharaan, Pemanfaatan Ruang, Infrastruktur dan Bangunan Situs Kota Lama Semarang*.

²³ Rahmawati D. (2022). *Hukum Pelestarian Cagar Budaya dan Implementasinya di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.

tidak diperbolehkan mengalami perubahan bentuk maupun fasad, sedangkan bangunan non cagar budaya memiliki pengaturan yang lebih fleksibel, dengan syarat tetap selaras dengan lingkungan sekitar dan tidak merusak keberadaan bangunan cagar budaya.²⁴ Perbedaan karakter pengaturan ini dalam praktik sering menimbulkan kesalahpahaman pemilik bangunan mengenai batasan yang boleh dan tidak boleh dilakukan dalam pembangunan.²⁵

Bangunan yang pembangunannya tidak sesuai dengan perda sebenarnya Perizinan pembangunan telah dilakukan sesuai ketentuan, karena penerbitan persetujuan bangunan gedung (PBG) hanya dilakukan setelah adanya rekomendasi dari badan pengelola kawasan. Namun hasil penelitian menunjukkan bahwa pelanggaran justru banyak terjadi pada tahap pelaksanaan pembangunan. Pemilik bangunan melakukan penyesuaian desain dan konstruksi di lapangan yang tidak sesuai dengan dokumen perizinan yang telah disetujui, sehingga terjadi perbedaan antara rencana yang diizinkan dan kondisi bangunan yang terealisasi diisilah letak pelanggaran pemilik bangunan. Jadi setelah perizinan itu selesai tahap pelaksanaannya baru pemilik bangunan melakukan penyesuaian-penyesuaian itu yang tidak sesuai dengan perizinan yang diterbitkan, maka dari itu temuan permasalahannya jadi banyak, seperti K3 Mart di dalam dokumen sebenarnya itu bentuknya tidak seperti yang sudah di bangun tetapi pelaksanaannya menyesuaikan dengan kebutuhan. Padahal itu sudah tau melanggar dan tidak sesuai dengan rekomendasi teknis dan juga Perizinan maka eveknya domino sedangkan Pengawasan pembangunan di lapangan belum berjalan secara optimal.

Pengawasan terhadap cagar budaya secara normatif diatur dalam Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Kota Lama, sebagai dasar hukum utama, yang kemudian dijabarkan lebih lanjut melalui Peraturan Wali Kota Semarang Nomor 64 Tahun 2018 tentang Pembentukan Badan Pengelola Kawasan Kota Lama (BPSKL)²⁶ sebagai pedoman teknis pelaksanaannya Pengawasan terhadap kegiatan pembangunan di Kawasan Kota Lama hingga saat ini belum berjalan secara optimal Kondisi tersebut terutama disebabkan oleh keterbatasan sumber daya manusia pengawas serta keterbatasan waktu pengawasan yang dimiliki oleh instansi terkait, sehingga tidak seluruh aktivitas pembangunan dan pemanfaatan bangunan dapat dipantau secara intensif dan berkelanjutan.²⁷ Dalam Implementasinya, keterbatasan ini membuka peluang terjadinya pelanggaran serius, seperti

²⁴ S. S. Rondonuwu, "Sanksi Pidana terhadap Tindak Pidana di Bidang Perizinan Menurut Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya," *Lex Crimen*, Vol. 9, No. 4, 2020, hlm. 142

²⁵ Badan Pengelola Kawasan Kota Lama Semarang. (2023). *Laporan Pengawasan dan Penegakan Perda Kawasan Kota Lama*. Semarang: BPK2L Kota Semarang.

²⁶ Badan Pengelola Kawasan Kota Lama Semarang. (2023). *Laporan Pengawasan dan Penegakan Perda Kawasan Kota Lama*. Semarang: BPK2L Kota Semarang.

²⁷ Rahmawati, D. (2022). *Hukum Pelestarian Cagar Budaya dan Implementasinya di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.

pembongkaran, perombakan, atau perubahan fisik bangunan yang dilakukan secara cepat dan tertutup tanpa melalui prosedur perizinan yang sah. Akibatnya, aparat pengawas sering kali baru mengetahui adanya pelanggaran setelah perubahan bangunan tersebut telah selesai dilakukan, sehingga upaya pencegahan menjadi sulit untuk dilaksanakan secara efektif.²⁸ Lemahnya pengawasan ini pada akhirnya menimbulkan efek domino, di mana satu pelanggaran yang tidak ditindak secara tegas dapat memicu terjadinya pelanggaran serupa oleh pemilik bangunan lain di kawasan yang sama, sehingga secara perlahan menggerus keaslian dan karakter historis Kawasan Kota Lama sebagai kawasan cagar budaya.²⁹

Hasil penelitian penulis juga menunjukkan bahwa rendahnya tingkat kesadaran dan kepatuhan pemilik bangunan merupakan faktor dominan yang menyebabkan terjadinya ketidaksesuaian antara pembangunan dan ketentuan hukum yang berlaku. Sebagian pemilik bangunan cenderung enggan menjalin komunikasi atau berkoordinasi dengan pemerintah daerah maupun badan pengelola kawasan karena adanya kekhawatiran bahwa proses perizinan akan membatasi ruang gerak mereka dalam memanfaatkan bangunan.³⁰ Kondisi tersebut mendorong pemilik bangunan untuk melakukan perubahan secara diam-diam tanpa izin resmi, meskipun tindakan tersebut bertentangan dengan ketentuan pelestarian cagar budaya. Kepentingan fungsional dan ekonomi jangka pendek lebih diutamakan dibandingkan kewajiban hukum untuk menjaga nilai historis, estetika, dan keaslian bangunan di Kawasan Kota Lama. Padahal, kewajiban pelestarian tersebut secara tegas diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya yang mewajibkan setiap orang untuk menjaga dan melestarikan cagar budaya serta melarang perusakan, pengubahan, atau pemanfaatan cagar budaya tanpa izin.³¹ Ketentuan tersebut juga diperkuat melalui Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Kota Lama yang mengatur secara rinci mengenai tata bangunan, pemanfaatan ruang, serta mekanisme perizinan di kawasan cagar budaya. Ketidakpatuhan terhadap peraturan-peraturan tersebut tidak hanya menimbulkan konsekuensi hukum berupa sanksi administratif maupun pidana, tetapi juga mengancam keberlanjutan pelestarian Kawasan Kota Lama sebagai warisan budaya yang memiliki nilai penting bagi sejarah dan identitas Kota Semarang.³²

²⁸ Badan Pengelola Kawasan Kota Lama Semarang. (2023). *Laporan Pengawasan dan Penegakan Perda Kawasan Kota Lama*. Semarang: BPK2L Kota Semarang.

²⁹ Pemerintah Kota Semarang. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Situs Kota Lama Semarang. Lembaran Daerah Kota Semarang Tahun 2020.

³⁰ Peraturan Wali Kota Semarang Nomor 29 Tahun 2023 (Pedoman Pelaksanaan Situs Kota Lama) dan Perwali No.11/2024

³¹ Undang-undang Republik Indonesia No 11 Tahun 2010 Tentang Cagar Budaya

³² Peraturan daerah kota semarang, Nomor 2 Tahun 2020, Tentang Rencana tata bangunan dan Lingkungan.

Berdasarkan Hasil temuan oleh penulis Bahwa ketidaksesuaian pembangunan bangunan di Kawasan Kota Lama Semarang bukan disebabkan oleh kelemahan regulasi, melainkan oleh masalah implementasi, terutama pada tahap pelaksanaan pembangunan, pengawasan di lapangan, dan budaya hukum masyarakat yang belum sepenuhnya mendukung tujuan pelestarian kawasan cagar budaya.

Guna memperjelas Faktor-faktor penyebab utama terjadinya ketidaksesuaian pembangunan bangunan di Kawasan Kota Lama Semarang, diperlukan pemetaan yang tegas. Table berikut menyajikan faktor, realita, dan dampak.

TABLE 1. Identifikasi Faktor-faktor ketidaksesuaian pembangunan

No	Faktor	Keterangan	Realita dilapangan	Dampak terhadap penegakan hukum
1.	Peraturan Perundang-undangan	Pengaturan tentang pengawasan belum diatur secara khusus dalam satu pasal tersendiri.	Tidak terdapat pengaturan teknis khusus mengenai mekanisme pengawasan pembangunan dalam satu pasal tersendiri, namun ketentuan pelestarian telah diatur secara umum	Pengawasan kurang memiliki pedoman teknis yang rinci, sehingga penegakan hukum lebih bersifat reaktif
2.	Aparat Pemerintah	Pengawasan dilakukan oleh beberapa instansi Seperti BPSKL, Distaru, Satpol PP dengan kewenangan berbeda.	Pengawasan belum optimal akibat keterbatasan sumber daya manusia, waktu, serta keterbatasan anggaran.	Pembangunan dilaksanakan tanpa pengawasan awal setelah izin diterbitkan, sehingga perubahan fisik bangunan baru diketahui saat hampir selesai atau telah berdiri dan

				pencegahan tidak dapat dilakukan.
3.	Penegakan Administratif	Distaru memiliki kewenangan administratif, sedangkan penindakan fisik merupakan kewenangan Satpol PP melalui sanksi administrative bertahap.	Penindakan harus melalui prosedur administratif bertahap, mulai dari surat peringatan hingga penyegehan, yang memerlukan waktu cukup lama.	Pelanggaran sering terlanjur terjadi sebelum sanksi efektif, diberikan terlambat setelah bangunan selesai, sehingga tidak dipatuhi oleh pemilik bangunan
4.	Masyarakat (Pemilik Bangunan)	Pemilik bangunan wajib mematuhi ketentuan cagar budaya.	Kepatuhan umumnya hanya dilakukan pada tahap perizinan, namun terjadi penyimpangan pada tahap pelaksanaan Pembangunan tanpa komunikasi dengan pemerintah dan tidak sesuai izin teknis.	Tingkat kepatuhan hukum masyarakat rendah, sehingga menyulitkan pengawasan bersifar preventif.
5.	Kepentingan Ekonomi	Bangunan dimanfaatkan untuk tujuan komersial.	Perubahan fisik dan fasad bangunan dilakukan untuk menarik pengunjung tanpa memperhatikan	Kesadaran Hukum yang rendah memicu Kepentingan ekonomi

			ketentuan izin teknis	
6.	Budaya Hukum	Sikap dan cara pandang masyarakat terhadap hukum.	Aturan cagar budaya dianggap sebagai pembatas.	Efektivitas Penegakan hukum menurun akibat rendahnya kesadaran dan budaya hukum.

Guna menganalisis faktor-faktor yang memengaruhi penegakan hukum pembangunan di Kawasan Kota Lama Semarang, digunakan Teori Penegakan Hukum Soerjono Soekanto, dalam bukunya berjudul *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, efektivitas penegakan hukum tidak hanya ditentukan oleh keberadaan peraturan perundang-undangan, tetapi juga oleh aparat penegak hukum, sarana dan prasarana, masyarakat, serta kebudayaan hukum yang saling berkaitan. Hukum yang telah diatur secara jelas tidak akan berjalan efektif apabila tidak didukung oleh pengawasan yang memadai, fasilitas yang cukup, serta kesadaran dan kepatuhan hukum masyarakat. Dalam konteks pembangunan di Kawasan Kota Lama Semarang, masih terjadinya ketidaksesuaian pembangunan meskipun regulasi telah tersedia menunjukkan bahwa permasalahan utama terletak pada aspek implementasi dan budaya hukum, bukan pada kelemahan substansi hukum itu sendiri.

Ketidaksesuaian pembangunan yang terjadi di Kawasan Kota Lama Semarang tidak dapat dipahami secara parsial, melainkan harus dilihat sebagai hasil interaksi dari keseluruhan faktor tersebut dalam praktik penegakan hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ketidaksesuaian pembangunan yang terjadi di kawasan tersebut tidak disebabkan oleh kelemahan substansi hukum. Pengaturan mengenai pelestarian Kawasan Kota Lama telah diatur secara jelas dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya dan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2020. Selain itu, mekanisme perizinan pembangunan, termasuk penerbitan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), pada prinsipnya telah dilaksanakan sesuai ketentuan dengan adanya rekomendasi dari badan pengelola Kawasan.

Permasalahan utama ditemukan pada tahap implementasi, khususnya terkait faktor penegak hukum dan sarana pendukung. Pengawasan pembangunan di lapangan belum dilakukan secara optimal karena keterbatasan jumlah petugas pengawas, waktu pengawasan, serta fasilitas pendukung. Kondisi tersebut menyebabkan tidak seluruh kegiatan pembangunan dapat dipantau secara berkelanjutan. Akibatnya, pelanggaran pembangunan sering kali baru diketahui setelah bangunan selesai dibangun, sehingga penegakan hukum menjadi bersifat terlambat dan kurang efektif sebagai upaya pencegahan. Dalam situasi ini,

pengawasan tidak berfungsi sebagai instrumen pengendalian, melainkan hanya sebagai bentuk penindakan setelah pelanggaran terjadi.

Ditinjau dari faktor masyarakat dan kebudayaan hukum, hasil penelitian menunjukkan bahwa rendahnya kesadaran dan kepatuhan hukum pemilik bangunan menjadi faktor yang paling dominan dalam terjadinya ketidaksesuaian pembangunan di Kawasan Kota Lama Semarang. Pemilik bangunan cenderung lebih mengutamakan kepentingan ekonomi dan fungsi bangunan dibandingkan kewajiban untuk melestarikan cagar budaya. Ketika pelanggaran tidak ditindak secara tegas dan konsisten, muncul anggapan bahwa ketentuan pelestarian dapat diabaikan. Kondisi ini mendorong terjadinya pelanggaran secara berulang dan membentuk budaya hukum yang permisif terhadap ketidaksesuaian pembangunan.

Berdasarkan analisis tersebut, dapat disimpulkan bahwa ketidaksesuaian pembangunan di Kawasan Kota Lama Semarang menurut Teori Penegakan Hukum Soerjono Soekanto bukan disebabkan oleh lemahnya peraturan hukum, melainkan oleh lemahnya pengawasan pelaksanaan pembangunan, keterbatasan sarana pendukung, serta rendahnya kesadaran dan budaya hukum masyarakat. Oleh karena itu, penegakan hukum perlu diarahkan pada penguatan pengawasan sejak tahap awal pelaksanaan pembangunan, peningkatan koordinasi antarinstansi terkait, serta upaya peningkatan kesadaran hukum pemilik bangunan agar pelestarian Kawasan Kota Lama Semarang dapat berjalan secara berkelanjutan dan pelanggaran serupa tidak terus berulang.³³

2. Tindakan Pemerintah Kota Semarang terhadap Bangunan-bangunan yang tidak sesuai dengan perda

Tindakan Pemerintah Kota Semarang terhadap bangunan-bangunan yang tidak sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Kota Lama tidak dapat dilepaskan dari karakteristik pengaturan Kawasan Kota Lama sebagai kawasan cagar budaya. Berdasarkan hasil Penelitian penulis, pengaturan di Kawasan Kota Lama secara prinsip terbagi ke dalam dua kategori utama, yaitu pengaturan terhadap bangunan cagar budaya dan bangunan noncagar budaya yang berada di dalam lingkungan Situs Kota Lama. Perbedaan klasifikasi tersebut berimplikasi langsung pada perbedaan standar pengendalian, perizinan, serta pengawasan pembangunan.³⁴

Bangunan cagar budaya pada prinsipnya diperlakukan secara ketat karena mengandung nilai historis, arsitektural, dan kultural yang harus dipertahankan keasliannya. Oleh karena itu, bangunan cagar budaya tidak diperkenankan mengalami perubahan pada fasad, bentuk bangunan, maupun elemen arsitektural utama.³⁵ Bangunan tersebut harus dipertahankan dalam kondisi *existing*, dan tindakan pembangunan yang diperbolehkan hanya terbatas pada rehabilitasi,

³³ Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm. 8-9.

³⁴ Peraturan daerah Nomor 2 tahun 2020 Kota Semarang tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan.

³⁵ Undang-undang Nomor 2 Tahun 2020 Kota Semarang tentang Rencana Tata Ruang dan Lingkungan

perawatan, atau pemugaran dengan metode tertentu yang tidak menghilangkan karakter aslinya. Dalam konteks ini, pemerintah daerah melakukan penilaian terhadap konsep rencana, metode pelaksanaan, serta metode rehabilitasi yang diajukan oleh pemilik bangunan sebelum memberikan persetujuan perizinan.³⁶

Sementara itu, pengaturan terhadap bangunan Non Cagar Budaya relatif lebih fleksibel. Namun demikian, fleksibilitas tersebut tetap dibatasi oleh kewajiban untuk menjaga keselarasan dengan lingkungan sekitarnya, khususnya agar tidak merusak keberadaan bangunan cagar budaya di sekitarnya. Bentuk, fasad, struktur, warna, dan material bangunan non Cagar Budaya tetap harus disesuaikan dengan karakter kawasan.³⁷ Dengan demikian, meskipun bukan bangunan cagar budaya, bangunan non cagar budaya tetap menjadi objek pengendalian dan pengawasan dalam rangka menjaga kesatuan visual dan historis Kawasan Kota Lama. Tindakan Pemerintah Kota Semarang terhadap bangunan yang tidak sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Kota Lama dilakukan melalui mekanisme penindakan bertahap dan berjenjang.³⁸

Tindakan pemerintah dalam menegakkan Perda Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2020 terhadap pembangunan di Kawasan Kota Lama dapat diklasifikasikan menjadi tindakan Preventif dan Represif. Tindakan Preventif dilakukan terlebih dahulu melalui pendekatan dan pembinaan kepada pemilik bangunan, termasuk pemberian arahan serta peringatan secara lisan atau tertulis agar menyesuaikan pelaksanaan pembangunan dengan ketentuan perizinan dan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Kawasan Kota Lama. Pendekatan ini dimaksudkan sebagai upaya pembinaan awal, mengingat sebagian pelanggaran terjadi akibat penyimpangan pelaksanaan dari izin yang telah diterbitkan. Jika tidak diindahkan pemerintah daerah selanjutnya menjatuhkan sanksi administratif berupa Surat Peringatan (SP) secara bertahap. Surat Peringatan pertama (SP-1) dan Surat Peringatan kedua (SP-2) diberikan sebagai peringatan tertulis agar pemilik bangunan menghentikan pelanggaran dan melakukan penyesuaian sesuai dengan izin. Apabila setelah diberikan SP-2 pelanggaran tetap dilakukan, maka Tindakan Represif berlaku.³⁹

Tindakan Represif Pemerintah terhadap pelanggaran pembangunan di Kawasan Kota Lama Semarang dilakukan setelah terjadinya pelanggaran, dengan tujuan memastikan bangunan mematuhi Perda Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2020. Tindakan ini dilakukan secara bertahap. Pemerintah dapat memerintahkan Pembongkaran atau Penyesuaian bangunan secara administratif jika bangunan

³⁶ Putri, S. A., & Ardianto, H. T. (2021). IMPLEMENTASI KEBIJAKAN REVITALISASI KOTA LAMA SEMARANG SEBAGAI WORLD HERITAGE SITE VERSI UNESCO. *Journal of Politic and Government Studies*, 11(1), 182-201.

³⁷ Universitas Diponegoro. (2023). *Kajian alih fungsi bangunan cagar budaya di Kota Lama Semarang*. Semarang: Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.

³⁸ Sutanto, D. (2022). "Konservasi dan Pemanfaatan Kawasan Kota Lama Semarang sebagai Daya Tarik Wisata Budaya." *Jurnal Arsitektur dan Pariwisata*, 5(2), 45-56.

³⁹ Soekanto, Soerjono. *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008.

tidak sesuai ketentuan teknis perizinan, seperti ketinggian, warna, fasad, atau material. Tujuannya agar bangunan kembali sesuai aturan dan mempertahankan karakter kawasan cagar budaya. Penyegehan bangunan SP-3 dilakukan oleh Satpol PP berdasarkan rekomendasi dari perangkat daerah teknis atau Badan Pengelola Kawasan Kota Lama.⁴⁰ Penyegehan menghentikan sementara kegiatan pembangunan dan mencegah kerusakan lebih lanjut pada bangunan atau lingkungan kawasan. Jika tindakan administratif dan penyegehan tetap diabaikan, pemerintah menaikkan kasus ke penegakan hukum pidana melalui koordinasi dengan Polres. Langkah ini menandai peralihan dari penegakan administratif ke pidana sesuai Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya. Dengan demikian, tindakan represif dilakukan secara bertahap, mulai dari administrasi hingga pidana, untuk memastikan kepatuhan dan pelestarian karakter Kawasan Kota Lama⁴¹.

Sebagai contoh nyata Pemerintah Kota Semarang menerapkan tindakan preventif dan represif terhadap papan reklame Indomaret di Kawasan Kota Lama yang terlalu besar dan menutupi fasad bangunan cagar budaya dan Superarket lokal yang warna catnya Mencolok. Pada tahap preventif, pemilik diberi pendekatan dan peringatan/SP I agar menyesuaikan ukuran dan ketinggian sesuai ketentuan teknis perizinan. Karena peringatan tidak ditindaklanjuti, pemerintah melakukan tindakan represif administratif, yaitu memerintahkan penyesuaian atau pembongkaran papan reklame, sehingga ukurannya kembali sesuai ketentuan dan tidak menutupi fasad bangunan cagar budaya. Pendekatan bertahap ini memastikan kepatuhan terhadap Perda Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2020 dan pelestarian karakter kawasan Kota Lama.⁴²

Pengawasan pembangunan di Kawasan Kota Lama dilakukan secara koordinatif oleh Dinas Penataan Ruang, Badan Perencanaan Pembangunan Daerah, Dinas Kebudayaan dan pariwisata, dan Badan Pengelola Situs Kota Lama, Satuan Polisi Pamong Praja, Kepolisian Resort sesuai dengan kewenangan masing-masing, sehingga tidak terjadi tumpang tindih pengawasan. Permasalahan utama terletak pada keterbatasan kapasitas pengawasan, bukan pada pembagian kewenangan antarinstansi.⁴³

Permasalahan utama yang ditemukan dalam penelitian oleh penulis adalah terjadinya penyimpangan antara dokumen perizinan yang telah disetujui dengan pelaksanaan pembangunan di lapangan. Setelah perizinan selesai dan pembangunan dimulai, pemilik bangunan sering kali melakukan penyesuaian-penyesuaian yang tidak sesuai dengan izin yang telah diterbitkan. Penyesuaian tersebut dilakukan dengan alasan kebutuhan fungsional maupun ekonomi, sehingga

⁴⁰ Peraturan Wali Kota Semarang Nomor 29 Tahun 2023 (Pedoman Pelaksanaan Situs Kota Lama) dan Perwali No.11/2024

⁴¹ S. S. Rondonuwu, "Sanksi Pidana terhadap Tindak Pidana di Bidang Perizinan Menurut Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya," *Lex Crimen*, Vol. 9, No. 4, 2020, hlm. 142

⁴² Undang-undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010, Tentang Cagar Budaya.

⁴³ Peraturan Walikota Semarang Nomor 11 Tahun 2024 Tentang, Pembentukan, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Badan Pengelola Situs Kota Lama Semarang.

bentuk bangunan yang terwujud di lapangan berbeda dengan desain yang disetujui dalam dokumen perizinan.

Kondisi tersebut menempatkan Tindakan pengawasan pemerintah menjadi sangat penting. Namun, berdasarkan hasil wawancara, Pengawasan terhadap Pelaksanaan Pembangunan di Kawasan Kota Lama hingga saat ini belum berjalan secara optimal. Keterbatasan sumber daya manusia pengawas, keterbatasan waktu, serta luas dan kompleksitas kawasan menyebabkan tidak seluruh kegiatan pembangunan dapat diawasi secara intensif dan berkelanjutan. Akibatnya, pelanggaran baru sering diketahui setelah pembangunan berjalan atau bahkan setelah perubahan fisik bangunan telah selesai dilakukan.⁴⁴

Kondisi tersebut menimbulkan efek domino, di mana satu pelanggaran yang tidak segera ditindak dapat mendorong terjadinya pelanggaran lain di kawasan yang sama. Dalam beberapa kasus, perubahan fisik bangunan bahkan dilakukan secara sangat cepat, termasuk pembongkaran bangunan dalam waktu singkat tanpa izin. Berdasarkan data penelitian, terdapat kejadian pembongkaran bangunan yang dilakukan dalam satu malam, sehingga secara logis sulit dicegah oleh aparat pengawas yang memiliki keterbatasan personel dan waktu.

Pengawasan di Kawasan Kota Lama tidak hanya menjadi tanggung jawab perangkat daerah teknis, tetapi juga menjadi mandat Badan Pengelola Kawasan Kota Lama. Berdasarkan Peraturan Wali Kota Semarang Nomor 64 Tahun 2018, badan pengelola memiliki fungsi koordinasi, pengelolaan, dan pengawasan kawasan. Dalam praktiknya, badan pengelola seharusnya berperan lebih aktif dalam pengawasan harian di lapangan, sementara perangkat daerah teknis berperan ketika dibutuhkan sesuai dengan kewenangannya. Menunjukkan bahwa peran badan pengelola dalam pengawasan belum berjalan secara maksimal. Koordinasi antarinstansi masih belum optimal, dan pembagian peran pengawasan belum sepenuhnya efektif. Kondisi ini menyebabkan pengawasan di lapangan cenderung bersifat reaktif, yaitu dilakukan setelah adanya laporan atau temuan pelanggaran, bukan pengawasan preventif yang dilakukan secara rutin⁴⁵.

Selain faktor struktural dan kelembagaan, penelitian ini juga menemukan bahwa rendahnya kesadaran dan kepatuhan pemilik bangunan merupakan faktor utama terjadinya pelanggaran pembangunan di Kawasan Kota Lama. Meskipun pemerintah daerah telah melakukan sosialisasi dan menyediakan mekanisme konsultasi, sebagian pemilik bangunan memilih untuk tidak berkomunikasi dengan pemerintah atau badan pengelola. Kekhawatiran terhadap pembatasan pembangunan mendorong pemilik bangunan untuk melakukan perubahan secara diam-diam tanpa izin. Padahal, berdasarkan hasil wawancara, pemerintah daerah menyatakan kesediaannya untuk membantu mencari solusi yang sesuai dengan ketentuan apabila pemilik bangunan bersedia berkomunikasi sejak awal.

⁴⁴ Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2020 Tentang Rencana Tata Ruang dan Bangunan

⁴⁵ Peraturan Walikota, Kota Semarang Nomor 64 Tahun 2018, tentang pencabutan Peraturan Walikota Semarangf Nomor 105 Tahun 2016 tentang pembentukan kedudukan, susunan organisasi, tugas dan fungsi tata kerja Unit Pelaksanaan teknis.

Rendahnya kepatuhan ini menunjukkan bahwa keberlakuan hukum tidak hanya ditentukan oleh keberadaan peraturan, tetapi juga dipengaruhi oleh faktor Non hukum, seperti kepentingan ekonomi jangka pendek dan budaya hukum masyarakat.

Secara teori sistem hukum Lawrence M. Friedman, tindakan Pemerintah Kota Semarang kondisi Penanganan bangunan yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) di Kawasan Kota Lama Semarang dapat dianalisis menggunakan teori sistem hukum yang dikemukakan oleh Lawrence M. Friedman. Dalam bukunya *The Legal System: A Social Science Perspective*, Friedman menjelaskan bahwa bekerjanya hukum dalam masyarakat ditentukan oleh tiga unsur utama, yaitu substansi hukum (*legal substance*), struktur hukum (*legal structure*), dan budaya hukum (*legal culture*). Ketiga unsur tersebut saling berkaitan dan harus berfungsi secara seimbang agar hukum dapat berjalan secara efektif. Dari sisi substansi hukum, meskipun Perda Nomor 2 Tahun 2020 telah menjadi dasar pengaturan, pengawasan cagar budaya belum diatur secara khusus dan eksplisit dalam satu norma tersendiri. Pengawasan masih bersifat melekat pada ketentuan perizinan dan pengendalian, sehingga belum memberikan pedoman teknis yang rinci.

Dari sisi struktur hukum, keterbatasan sumber daya manusia, waktu pengawasan, serta koordinasi antarinstansi menyebabkan aparat pengawas belum mampu menjalankan fungsi pengawasan secara optimal. Sementara itu, dari sisi budaya hukum, rendahnya kesadaran dan kepatuhan pemilik bangunan mencerminkan bahwa norma hukum belum sepenuhnya diinternalisasi sebagai pedoman perilaku. Ketiga unsur tersebut saling memengaruhi dan menjelaskan mengapa pelanggaran pembangunan di Kawasan Kota Lama masih terus terjadi meskipun dasar hukum dan mekanisme perizinan telah tersedia.

Tindakan Pemerintah Kota Semarang terhadap bangunan Menurut hasil dari wawancara yang di sampaikan kepada penulis, Bahwa tindakan Pemerintah Kota Semarang yang tidak sesuai dengan Perda Nomor 2 Tahun 2020 pada prinsipnya telah dilakukan melalui mekanisme perizinan, rekomendasi badan pengelola, serta pengawasan lapangan. Namun, efektivitas tindakan tersebut masih terbatas karena lemahnya pengawasan pada tahap pelaksanaan, keterbatasan sumber daya aparat, koordinasi kelembagaan yang belum optimal, serta rendahnya kesadaran dan kepatuhan pemilik bangunan. Kondisi ini menunjukkan bahwa penguatan pengawasan, peningkatan koordinasi antarinstansi, serta pembinaan kesadaran hukum masyarakat menjadi langkah strategis yang perlu ditingkatkan agar pelestarian Kawasan Kota Lama sebagai kawasan cagar budaya dapat terlaksana secara berkelanjutan.⁴⁶

Pembangunan berkelanjutan dalam kerangka *Sustainable Development Goals* (SDGs) dipahami melalui tiga pilar utama, yaitu pilar ekonomi, pilar sosial, dan pilar perlindungan terhadap lingkungan dan budaya. Ketiga pilar tersebut harus berjalan

⁴⁶ Friedman, Lawrence M. *The Legal System: A Social Science Perspective*. New York: Russell Sage Foundation, 1975.

secara seimbang agar pembangunan tidak hanya berorientasi pada keuntungan ekonomi jangka pendek, tetapi juga menjamin keberlanjutan kawasan. Dalam konteks pembangunan di Kawasan Kota Lama Semarang, ketidaksesuaian pembangunan yang terjadi menunjukkan bahwa prinsip pembangunan berkelanjutan belum sepenuhnya diterapkan. Dari pilar ekonomi, pembangunan pada dasarnya bertujuan meningkatkan nilai ekonomi kawasan melalui pemanfaatan bangunan sebagai ruang usaha, perdagangan, dan pariwisata. Namun dalam pelaksanaannya, kepentingan ekonomi sering lebih diutamakan dibandingkan kepatuhan terhadap ketentuan pelestarian cagar budaya, sehingga pemilik bangunan melakukan perubahan fisik bangunan yang tidak sesuai dengan izin demi memenuhi kebutuhan usaha.

Selanjutnya, ditinjau dari pilar sosial, pembangunan seharusnya tidak menimbulkan ketimpangan sosial dan tetap memperhatikan kepentingan masyarakat secara luas. Pelanggaran pembangunan di Kawasan Kota Lama Semarang berpotensi menimbulkan ketidakadilan karena hanya memberikan keuntungan bagi pihak tertentu, sementara masyarakat kehilangan nilai sosial dan budaya dari kawasan cagar budaya tersebut. Lemahnya pengawasan dan penegakan hukum juga dapat menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah dan berdampak pada rendahnya kepatuhan hukum. Dari pilar perlindungan, pelanggaran pembangunan secara langsung mengancam keaslian dan karakter historis Kawasan Kota Lama Semarang sebagai kawasan cagar budaya, karena perubahan bangunan dilakukan tanpa memperhatikan izin dan rekomendasi teknis yang telah ditetapkan. Kondisi ini menunjukkan bahwa aspek perlindungan belum menjadi prioritas utama dalam pelaksanaan pembangunan, sehingga ketidakseimbangan antara pilar ekonomi, pilar sosial, dan pilar perlindungan masih terjadi. Oleh karena itu, penguatan penegakan hukum dan pengawasan pembangunan menjadi penting agar pembangunan di Kawasan Kota Lama Semarang dapat berjalan sejalan dengan tujuan SDGs, khususnya dalam mewujudkan kota yang berkelanjutan dan melindungi warisan budaya.⁴⁷

D. Simpulan

Hasil kajian menunjukkan bahwa ketidaksesuaian pembangunan di Kawasan Kota Lama Semarang bukan disebabkan oleh lemahnya aturan hukum, melainkan oleh masalah pelaksanaannya. Pengaturan pelestarian di Kawasan cagar budaya sebenarnya sudah jelas dan kuat, namun dalam praktiknya pemilik bangunan sering melakukan perubahan yang tidak sesuai izin, pengawasan di lapangan masih lemah, dan kesadaran serta kepatuhan hukum pemilik bangunan masih rendah. Kondisi ini diperparah oleh keterbatasan aparat pengawas dan kepentingan ekonomi jangka pendek, sehingga pelestarian nilai sejarah dan karakter Kawasan Kota Lama belum berjalan optimal.

⁴⁷ Suhadi, S., & Niravita, A. (2024). Urban agrarian reform: opportunities and challenges for land rights among low-income communities. *Legality: Jurnal Ilmiah Hukum*, 32(2), 348-373.

Lebih lanjut tindakan Pemerintah Kota Semarang telah melakukan penindakan terhadap bangunan yang melanggar Perda Nomor 2 Tahun 2020 melalui tahapan pembinaan, pemberian peringatan, hingga sanksi. Pengaturan pembangunan di Kawasan Kota Lama dibedakan antara bangunan cagar budaya yang diatur secara ketat dan bangunan non cagar budaya yang tetap wajib menyesuaikan dengan karakter kawasan. Namun, pelaksanaannya belum berjalan optimal karena lemahnya pengawasan, keterbatasan jumlah aparat, serta rendahnya kepatuhan pemilik bangunan. Oleh karena itu, diperlukan penguatan pengawasan dan peningkatan kesadaran hukum agar pelestarian Kawasan Kota Lama Semarang dapat terlaksana dengan baik.

E. Ucapan Terimakasih

Penulis mengucapkan terima kasih kepada Prof. Dr. Drs. Suhadi, S.H., M.Si. selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan, arahan, serta masukan selama proses penelitian dan penulisan. Penulis juga menyampaikan terima kasih kepada Sub Koordinator Bangunan Dinas Tata Ruang Kota Semarang, Perencana Ahli Pertama Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda), Sekertaris Badan Pengelola Kawasan Kota Lama (BPSKL), serta masyarakat Kawasan Kota Lama Semarang yang telah membantu dan memberikan informasi yang diperlukan dalam penelitian ini. Semoga penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu hukum dan pelestarian kawasan cagar budaya.

F. Pernyataan Konflik Kepentingan

Penulis menyatakan bahwa tidak terdapat konflik kepentingan, baik yang bersifat finansial, pribadi, maupun profesional, yang berpotensi memengaruhi objektivitas, integritas, dan independensi dalam proses penyusunan serta publikasi artikel ini.

G. Informasi Pendanaan

Penelitian dan penulisan artikel ini dilaksanakan secara mandiri oleh penulis.

H. Referensi

Aristotle. *Nicomachean Ethics*. Oxford: Oxford University Press, 2009.

Asshiddiqie, Jimly. *Konstitusi dan Negara Hukum*. Jakarta: Konstitusi Press, 2006.

Badan Pengelola Kawasan Kota Lama Semarang. (2023). *Laporan Pengawasan dan Penegakan Perda Kawasan Kota Lama*. Semarang: BPK2L Kota Semarang.

- Bambang Waluyo. Penelitian Hukum dalam Praktek. Jakarta: Sinar Grafika, 2002. •
Asshiddiqie, Jimly. Peradilan Khusus di Indonesia. Jakarta: Konstitusi Press, 2010.
- Data Cagar Budaya Kota Semarang cagarbudaya.semarangkota.go.id (sistem informasi resmi data aset cagar budaya) <https://cagarbudaya.semarangkota.go.id/>
- Data inventaris bangunan Kota Lama beritajateng.tv (berita inventarisasi bangunan berdasarkan Perda 2/2020) <https://beritajateng.tv/300-lebih-bangunan-kota-lama-semarang-diinventarisasi-bp2kl-satu-gedung-bisa-8-sertifikat/>
- Dicey, A.V. Introduction to the Study of the Law of the Constitution. London: Macmillan, 1959.
- Dokumen Perda RTBL Situs Kota Lama Semarang JDIH Kota Semarang (dokumen lengkap Perda 2/2020) <https://v1.jdih.semarangkota.go.id/dokumen/view/perda-2-tahun-2020-tentang-rencana-tata-bangunan-dan-lingkungan-situs-kota-lama-1039>
- Friedman, Lawrence M. The Legal System: A Social Science Perspective. New York: Russell Sage Foundation, 1975.
- Harani, A. R., Werdiningsih, H., & Riskiyanto, R. (2020). Peningkatan fungsi guna bangunan di Kawasan Kota Lama Semarang. Eprints Universitas Diponegoro
- Infoplus.id. (2018, Januari 8). Cagar Budaya di Semarang diubah jadi lahan parkir, IAI protes. <http://infoplus.id/2018/01/08/cagar-budaya-di-semarang-diubah-lahan-parkir-iai-protes>
- Kelsen, Hans. Pure Theory of Law. Berkeley: University of California Press, 1960.
- Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). 1918
- Lexy J. Moleong. Metodologi Penelitian Kualitatif. Bandung: Remaja Rosdakarya, 2023.
- Pelestarian Kota Tua di Indonesia Buku saku/Direktorat Cagar Budaya (2011) relevan untuk metodologi konservasi dan kebijakan nasional.
- Pemerintah Kota Semarang. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031. Lembaran Daerah Kota Semarang Tahun 2011.

Pemerintah Kota Semarang. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Situs Kota Lama Semarang. Lembaran Daerah Kota Semarang Tahun 2020.

Penetapan Kawasan Kota Lama Semarang sebagai Cagar Budaya Nasional kebudayaan.kemdikbud.go.id (Direktorat Pelindungan Kebudayaan) <https://kebudayaan.kemdikbud.go.id/dpk/selamat-kota-semarang-lama-kini-jadi-kawasan-cagar-budaya-tingkat-nasional/>

Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Situs Kota Lama Semarang.

Peraturan Wali Kota Semarang Nomor 29 Tahun 2023 (Pedoman Pelaksanaan Situs Kota Lama) dan Perwali No.11/2024

Puspitasari, A. Y., & Ramli, W. O. S. K. (2021). Masalah Dalam Pengelolaan Kota Lama Semarang Sebagai Nominasi Situs Warisan Dunia. *Jurnal Planologi*, 15(1), 96-114. F. X.

Putri, S. A., & Ardianto, H. T. (2021). IMPLEMENTASI KEBIJAKAN REVITALISASI KOTA LAMA SEMARANG SEBAGAI WORLD HERITAGE SITE VERSI UNESCO. *Journal of Politic and Government Studies*, 11(1), 182-201.

Rahmawati, D. (2022). *Hukum Pelestarian Cagar Budaya dan Implementasinya di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.

Rawls, John. *A Theory of Justice*. Cambridge: Harvard University Press, 1971.

Republik Indonesia. (2010). Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 130. Indonesia.

Republika.co.id. (2018, Januari 4). IAI Jateng protes bangunan kuno dicatwarnawarni. <https://news.republika.co.id/berita/nasional/daerah/18/01/04/p21hy2384-iai-jateng-protes-bangunan-kuno-dicat-warnawarni>

Revitalisasi dan pelestarian Kawasan Kota Lama Kompas.com (berita tentang pembangunan/revitalisasi dan nilai sejarah) <https://regional.kompas.com/read/2023/02/13/07300071/wali-kota-ita-sebut-revitalisasi-kota-lama-semarang-tak-berhenti-pada>

Riwayat Kota Lama Semarang (e-prints/monografi Undip). (buku/ilustrasi kolektif tentang bangunan heritage Kota Lama). Eprints Undip

Riyanto, M. C. N. A. (2019). *Wajah Kota Lama Semarang*. (monografi/buku; repository Kemdikbud)

- S. S. Rondonuwu, "Sanksi Pidana terhadap Tindak Pidana di Bidang Perizinan Menurut Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya," *Lex Crimen*, Vol. 9, No. 4, 2020, hlm. 142
- Sari, S. R., Harani, A. R., & Werdiningsih, H. (2023). Pelestarian dan pengembangan kawasan Kota Lama sebagai landasan budaya Kota Semarang. *Modul*, 17(1), 49-55.
- Soekanto, Soerjono. (2008). *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Soekanto, Soerjono. (2012). *Sosiologi Hukum: Suatu Pengantar*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Soekanto, Soerjono. *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008.
- Soerjono Soekanto. (2008). *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 1986.
- Suhadi, S., & Niravita, A. (2024). Urban agrarian reform: opportunities and challenges for land rights among low-income communities. *Legality: Jurnal Ilmiah Hukum*, 32(2), 348-373.
- Sutanto, D. (2022). "Konservasi dan Pemanfaatan Kawasan Kota Lama Semarang sebagai Daya Tarik Wisata Budaya." *Jurnal Arsitektur dan Pariwisata*, 5(2), 45-56.
- Tyler, Tom R. *Why People Obey the Law*. New Haven: Yale University Press, 1990.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. https://www.mpr.go.id/uploads/jdih/UUD_1945_DALAM_SATU_NASKAH.pdf
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya. <https://peraturan.bpk.go.id/Details/38552/uu-no-11-tahun-2010>
- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022. <https://peraturan.go.id/id/uu-no-12-tahun-2011>
- Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725.

<https://peraturan.bpk.go.id/Download/29499/UU%20Nomor%2026%20Tahun%202007.pdf>

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya.
<https://peraturan.bpk.go.id/Details/38552/uu-no-11-tahun-2010>

UNESCO. (1972). *Convention Concerning the Protection of the World Cultural and Natural Heritage*. Paris: UNESCO.

Universitas Diponegoro. (2023). *Kajian alih fungsi bangunan cagar budaya di Kota Lama Semarang*. Semarang: Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.

Wijayanti, L. (2020). "Prinsip Konservasi Adaptif dalam Pelestarian Bangunan Bersejarah di Indonesia." *Jurnal Konservasi dan Arsitektur Nusantara*, 3(1), 12–23.

Y. Ricky Kurnia bersama A. B. Sardjono dan G. Hardiman, "Langgam Arsitektur Gereja Gereformeerd Semarang sebagai Nilai Penting dalam Upaya Konservasi Bangunan Cagar Budaya," *Jurnal Arsitektur ARCADE*, Vol. 7 No. 1, Maret 2023, hlm. 10–16

Biografi Penulis

Ambar Krisna Putri adalah mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum yang tertarik pada kajian hukum tata ruang, penegakan hukum, dan pelestarian cagar budaya. Penulis aktif dalam kegiatan akademik, terutama penelitian mengenai penegakan hukum pembangunan di kawasan bersejarah. Salah satu fokus penelitiannya adalah penerapan peraturan daerah dalam pengendalian pembangunan di Kawasan Kota Lama Semarang. Melalui penelitian tersebut, penulis berupaya melihat perbedaan antara aturan hukum dan pelaksanaannya di lapangan serta mendorong peningkatan pengawasan dan kesadaran hukum masyarakat dalam menjaga kawasan cagar budaya.

Prof. Dr. Drs. Suhadi, S.H., M.Si. merupakan dosen Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang dengan konsentrasi keahlian di bidang Hukum Agraria. Beliau aktif dalam kegiatan pengajaran, penelitian, dan pengabdian kepada masyarakat, khususnya yang berkaitan dengan isu pertanahan, serta berperan dalam meningkatkan pemahaman mahasiswa mengenai penerapan hukum agraria di Indonesia.