



**ANALISA YURIDIS TERHADAP PENGALIHFUNGSIAN KARYA  
ARSITEKTUR BANGUNAN KOLONIAL SEBAGAI CAGAR BUDAYA DI  
KOTA SEMARANG DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 28  
TAHUN 2014**

**Rayshan Mirza El Muhammady\*, Budi Santoso, Irawati**  
Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
E-mail : [mirzarayshan@ymail.com](mailto:mirzarayshan@ymail.com)

**Abstrak**

Arsitektur kolonial yang berada di Kota Semarang merupakan karya seni hasil dari kreatifitas manusia yang terlahir dari pencampuran budaya kolonial (Belanda) dengan budaya lokal daerah. Arsitektur kolonial termasuk karya seni dalam bidang arsitektur sebagai wujud ekspresi budaya tradisional yang memerlukan perlindungan berupa Hak Cipta yang termasuk bangunan Cagar Budaya. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum pemegang Hak Cipta bangunan arsitektur kolonial di Kota Semarang serta tanggung jawab pengguna bangunan arsitektur kolonial yang termasuk sebagai cagar budaya. Perlindungan terhadap pemegang Hak Cipta yang bukan pencipta dari bangunan arsitektur kolonial, hanya memiliki sebagian dari hak eksklusif yaitu berupa hak ekonomi. Selain peraturan perundang-undangan peran masyarakat juga sangat penting dalam melakukan pelestarian agar nilai seni dan sejarah yang terkandung tetap terjaga. Bentuk tanggung jawab dari pengguna bangunan arsitektur kolonial cagar budaya yang ada di Kota Semarang dapat dilakukan dengan cara pelestarian yang berupa pemeliharaan, pemanfaatan, dan pengembangan.

**Kata kunci :** Perlindungan, Hukum, Hak, Cipta, Arsitektur, Cagar Budaya

**Abstract**

*Colonial architecture in the city of Semarang is a work of art resulting from human creativity born of mixing colonial (Dutch) culture with local regional culture. Colonial architecture includes works of art in the field of architecture as a form of traditional cultural expression that requires protection in the form of Copyright which includes Cultural Heritage buildings. which is included as a cultural heritage. Protection of Copyright holders who are not the creators of colonial architectural buildings, only have part of the exclusive rights, namely in the form of economic rights. In addition to laws and regulations, the role of the community is also very important in carrying out conservation so that the artistic and historical values contained are maintained. The form of responsibility of the users of cultural heritage colonial architectural buildings in the city of Semarang can be carried out by means of preservation in the form of maintenance, utilization, and development.*

**Keywords :** Protection, Law, Rights, Copyright, Architecture, Cultural Heritage

**I. PENDAHULUAN**

Kota Semarang merupakan salah satu kota di Pulau Jawa yang masih memiliki dan menjaga eksistensi dari bangunan-bangunan peninggalan kolonial. Bangunan tersebut masih sering dijumpai bahkan masih digunakan aktif sebagai gedung kantor pemerintahan, bank, pertokoan, rumah tinggal, lokasi wisata, gedung sekolah, sarana kegiatan masyarakat sarana transportasi, dan lain-lain.



Arsitektur kolonial merupakan fenomena budaya yang unik, tidak dapat ditemukan di tempat lain, dan tidak dapat ditemukan juga pada negara-negara yang bukan bekas koloni. Hal itu dikarenakan terjadi akulturasi budaya antara penjajah dengan budaya Indonesia yang beraneka ragam.

Sebuah bangunan merupakan saksi bisu dari kejadian pada masa lampau yang digunakan dan dimanfaatkan dengan baik di dalam maupun di sekitar bangunannya. Oleh karena itu, selain memiliki nilai arsitektural, sebuah bangunan juga memiliki nilai sejarah. Semakin lama bangunan berdiri, semakin memberikan bukti bahwa tingginya nilai sejarah dan budayanya.<sup>1</sup> Oleh karena itu arsitektur termasuk ke dalam bidang ilmu dan seni maka dalam Pasal 40 ayat (1) huruf h Undang-Undang Hak Cipta Nomor 28 Tahun 2014 menjadikan karya arsitektur dilindungi Hak Cipta sebagai suatu karya seni.

Seiring berjalannya waktu banyak di antara bangunan peninggalan sejarah tersebut telah terkontaminasi, rusak, hancur, hilang atau kelestariannya terancam oleh ketidaktahuan, ketidakpedulian, ketidakmampuan, manajemen yang buruk, diubah, bahkan dibongkar/dialih wujudkan tidak berdasarkan pada pertimbangan teknis hanya demi keuntungan jangka pendek dan kepentingan kelompok tertentu. Maka dari itu kelanjutan nasib daripada bangunan tersebut, dalam hal pelestariannya dapat diberikan perlindungan hukum sesuai dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya dimana negara bertanggung jawab dalam mengelola dan melestarikan cagar budaya.

Berdasarkan paparan di atas, maka dapat dirumuskan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Cipta berupa bangunan arsitektur kolonial di Kota Semarang berdasarkan peraturan perundang-undangan di Indonesia?
2. Bagaimana tanggung jawab pengguna bangunan arsitektur kolonial yang termasuk sebagai cagar budaya di Kota Semarang?

## II. METODE

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris. Pada penelitian yuridis empiris, maka yang diteliti pada awalnya adalah data sekunder, untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer di lapangan.<sup>2</sup>

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif analitis yaitu penelitian yang memecahkan suatu masalah berdasarkan data-data yang disajikan dan dianalisis. Metode pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan mengumpulkan data baik data primer maupun data sekunder Selanjutnya, data-data tersebut dianalisis dengan menggunakan metode analisis kualitatif.

---

<sup>1</sup> Sumalyo, 1993, *Arsitektur Kolonial Belanda Di Indonesia*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press, Hal. 1

<sup>2</sup> Soekanto, Soerjono, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, Hal. 43

### **III. HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Perlindungan Hukum Arsitektur Kolonial Cagar Budaya di Kota Semarang**

Pada masa pasca proklamasi kemerdekaan, Pemerintah Indonesia mengambil alih usaha dagang milik Belanda, kantor-kantor, dan bangunan penting lainnya. Salah satu kawasan yang diambil alih oleh Pemerintah Indonesia yang di dalamnya terdapat banyak bangunan peninggalan masa penjajahan Belanda yaitu Kota Lama Semarang. Kota Lama Semarang mewakili citra visual kawasan yang menyajikan kemegahan arsitektur Eropa di masa lalu. Lokasi Kota Lama Semarang yang terpisah dengan lansekap memiliki kemiripan dengan banyak kota di Eropa, terlebih lagi terdapat kanal yang mengelilinginya menjadikan Kota Lama seperti miniature Belanda di Semarang. Oleh sebab itu, Kota Lama dijuluki sebagai “Little Netherland” di Semarang.<sup>3</sup>

Dalam rangka perlindungan hukum terhadap arsitektur kolonial cagar budaya yang tersebar di wilayah Kota Semarang, pada dasarnya telah ditetapkan beberapa peraturan mengenai perlindungan terhadap arsitektur kolonial cagar budaya tersebut, antara lain :

a) Undang-Undang No.28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta

Hak Cipta adalah hak eksklusif pencipta yang timbul secara otomatis berdasarkan prinsip deklaratif setelah suatu ciptaan diwujudkan dalam bentuk nyata. Menurut penjelasan hak eksklusif adalah hak yang hanya diperuntukkan bagi pencipta, sehingga tidak ada pihak lain yang dapat memanfaatkan hak tersebut tanpa izin pencipta. Pemegang Hak Cipta yang bukan pencipta hanya memiliki sebagian dari hak eksklusif berupa hak ekonomi.

Berdasarkan Undang-Undang Hak Cipta, pengubahan suatu ciptaan tanpa seizin dari pemegang hak cipta baik secara keseluruhan atau sebagian yang sangat substansial merupakan pelanggaran terhadap hak cipta. Dalam hal pengubahan ciptaan berupa arsitektur dalam ketentuan Pasal 44 ayat (3) hanya diperbolehkan berdasarkan pertimbangan pelaksanaan teknis atas ciptaan berupa arsitektur. Kemudian menurut Pasal 38 Undang-Undang Hak Cipta, negara memegang hak cipta atas ekspresi budaya tradisional dan wajib melakukan inventarisasi, menjaga dan memelihara.

b) Undang-Undang No.11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya.

Dalam Pasal 1 ayat (22) Undang-Undang Cagar Budaya Pelestarian adalah upaya dinamis untuk mempertahankan keberadaan Cagar Budaya dan nilainya dengan cara melindungi, mengembangkan, dan memanfaatkannya .

Kemudian Pasal 1 ayat (23) Undang-Undang Cagar Budaya yang dimaksud dengan Perlindungan adalah upaya mencegah dan menanggulangi dari kerusakan, kehancuran, atau kemusnahan dengan cara penyelamatan, pengamanan, zonasi,

---

<sup>3</sup> B, Setioko., dan Harsritanto, B.I.R. (2017). Transformasi Bentuk Dan Pola Ruang Komunal di Kota Lama Semarang Modul Vol 17 no 1.



pemeliharaan, dan pemugaran. Arsitektur kolonial sebagai salah satu benda cagar budaya berwujud arsitektur perlu dilakukan upaya pelestarian.

Dalam Pasal 81 ayat (1) Undang-Undang Cagar Budaya dinyatakan bahwa mengubah fungsi ruang situs Cagar Budaya adalah terlarang kecuali mendapat izin dari Pemerintah. Kemudian bentuk pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan tersebut di atas dapat diancam dengan pidana dan/atau denda yang diatur dalam Pasal 101 Undang-Undang Cagar Budaya.

c) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan kemudian juga ditetapkan Peraturan Pemerintah No.16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Bangunan gedung dan lingkungannya yang ditetapkan sebagai cagar budaya sesuai dengan peraturan perundang-undangan harus dilindungi dan dilestarikan, penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan dilaksanakan. Pelaksanaan perbaikan, pemugaran, perlindungan, serta pemeliharaan atas bangunan gedung dan lingkungannya hanya dapat dilakukan sepanjang tidak mengubah nilai dan/atau karakter cagar budaya yang dikandungnya. (Pasal 38 ayat 1,2,3 UU Bangunan Gedung)

Ketentuan nilai penting Bangunan Gedung Cagar Budaya harus dapat menjamin terwujudnya makna dan nilai penting yang meliputi langgam arsitektur, teknik membangun, sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan, agama, dan/atau kebudayaan, serta memiliki nilai budaya bagi penguatan kepribadian bangsa. (Pasal 83 ayat 3 PP No.16 Tahun 2021)

d) Peraturan Daerah Kota Semarang No. 20 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Situs Kota Lama Semarang.

Dalam Pasal 1 ayat 17 Perda RTBL Situs Kota Lama Semarang No. 20 Tahun 2020 merupakan bagian dari konservasi yang berupa perubahan sebagian kecil bangunan atau tempat-tempat agar dapat digunakan untuk fungsi baru yang lebih diperlukan.

Pada Pasal 23 Perda RTBL terdapat panduan rancangan arsitektur untuk konservasi bangunan cagar budaya dapat dilaksanakan dengan cara preservasi, restorasi, rehabilitasi, adaptasi, dan/atau rekonstruksi.

## **B. Tanggung Jawab Pengguna Bangunan Arsitektur Kolonial Yang Termasuk Sebagai Bangunan Cagar Budaya Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan**

### **1. Arsitektur Dalam Cagar Budaya**

Hasil karya cipta berupa bangunan kolonial yang berada di Kota Semarang terkandung sebuah nilai seni arsitektur di dalamnya sebagai buah dari kreativitas manusia. Kreatifitas manusia telah menghasilkan karya intelektual yang memiliki kualitas seperti karya sastra, hasil penelitian, dan apresiasi akan seni yang memiliki nilai seni yang tinggi. Hal tersebut membutuhkan tenaga, pikiran, waktu, hingga biaya yang lebih dalam hal menciptakan karya intelektual, sehingga sudah seharusnya jika suatu penghargaan bersifat eksklusif sebagai hak kekayaan

intelektual diberikan kepada pencipta agar memberikan perlindungan hukum terhadap karyanya di bidang hak cipta. Dalam Pasal 4 Undang-Undang No.28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta, hak cipta merupakan hak eksklusif yaitu hak yang hanya dimiliki oleh Pencipta, sehingga tidak ada pihak lain yang dapat memanfaatkan hak tersebut tanpa izin Pencipta. Pemegang hak cipta yang bukan pencipta hanya memiliki sebagian dari hak eksklusif berupa hak ekonomi. Segala hal tindakan hak ekonomi yang termasuk pengumuman dan/atau penggunaan secara komersial tanpa memiliki izin dari pemegang hak cipta, maka hal tersebut merupakan pelanggaran terhadap Undang-Undang Hak Cipta.

Preservasi dan konservasi bangunan dan benda bersejarah adalah istilah yang sering terdengar di kalangan umum berhubungan dengan perlindungan dan pelestarian bangunan bersejarah atau yang lebih dikenal sebagai cagar budaya. Konservasi merupakan upaya melestarikan suatu tempat yang memiliki makna, agar makna dari tempat itu dapat dipertahankan nilai historis, arsitektural, budaya atau tradisi yang menunjukkan kualitas hidup manusia. Pelestarian merupakan upaya untuk mempertahankan sesuatu yang dianggap penting.<sup>4</sup>

Berdasarkan data yang diperoleh dari Dinas Penataan Ruang Kota Semarang, penulis melakukan penelitian terhadap beberapa bangunan arsitektur kolonial cagar budaya yang berlokasi di Kawasan Kota Lama, antara lain: <sup>5</sup>

a. Gedung Marabunta



Gambar 1 Gedung Marabunta dulu



Gambar 2 Gedung Marabunta sekarang

Sejarah singkat :

Stadsschouwburg dalam Bahasa Indonesia artinya teater kota, dahulunya merupakan tempat keluarga Belanda menghabiskan akhir pekannya dengan menikmati pertunjukan komedi, orchestra, pertunjukan balet dan sebagainya. Bangunan ini berada di jalan cendrawasih yang dahulu bernama komedie straat. Pada kompleks bangunan ini selain terdapat gedung teater juga terdapat cafe.

Pemilik : Tidak teridentifikasi

<sup>4</sup> Harani, Arnis, Hermin Werdiningsih, and Resza Riskiyanto. (2017). Peningkatan Fungsi Guna Bangunan Di Kawasan Kota Lama Semarang Modul Vol 17 No.1.Hal. 23

<sup>5</sup> Dinas Penataan Ruang Kota Semarang, (2012). Laporan Akhir Pekerjaan Pengadaan Dokumen Kebijakan Pengelolaan Bangunan Cagar Budaya. Semarang

Fungsi

Lama : Sebagai tempat pertunjukan atau teater kota

Sekarang : Sebagai gedung restoran dan cafe.

b. Gedung H. Spiegel



Gambar 3 Gedung Spiegel dulu



Gambar 4 Gedung Spiegel sekarang

Sejarah singkat :

Pada awalnya gedung ini adalah toko yang menjual barang keperluan rumah tangga dan kantor dari perusahaan Winkel Maatschappij seperti kain, peralatan rumah tangga, mesin ketik, furniture , keperluan olahraga dan lain sebagainya. Beberapa barang dengan model terbaru yang dijual disana antara lain tekstil dari kapas atau lenin, keperluan rumah tangga, mesin ketik, furniture, keperluan untuk olahraga dan sebagainya.

Pemilik : Tidak teridentifikasi

Fungsi

Lama : Sebagai toko serba ada

Sekarang : Sebagai cafe dan restoran

c. Gedung Marba



Gambar 5 Gedung Marba dulu



Gambar 6 Gedung Marba sekarang

Sejarah singkat :

Gedung ini dibangun pada pertengahan abad XIX Oleh Marta Badjunet semula dikenal sebagai Gedung de Zikel yang kemudian berganti nama menjadi Marba yang merupakan singkatan nama pendirinya. Semula gedung ini digunakan untuk kantor pelayaran/ Ekspedisi Muatan Kapal Laut (EMKL). Pada masa kolonial bangunan toko ini merupakan pusat aktivitas perekonomian dan belanja yang bergengsi bagi orang Eropa dan keturunannya yang tinggal di Semarang namun pasca kemerdekaan bangunan tersebut lebih banyak mangkrak dan tidak digunakan.

Pemilik : Tidak teridentifikasi

Fungsi

Lama : toko serba ada

Sekarang: Tidak teridentifikasi

d. Gedung De Zikel & co<sup>6</sup>



Gambar 7 Gedung De Zikel dulu



Gambar 8 Gedung De Zikel sekarang

Sejarah singkat :

Bangunan berada di ujung jalan Letjen Suprpto dan persimpangan Jalan Cendrawasih. Arah bangunan ini menghadap ke utara menghadap Jl. Letjen Suprpto. Bangunan ini dulunya toko de Zikel & co pertama di Semarang sebelum berpindah ke bangunan MARBA. Dibeli oleh Zikel bersaudara pada tahun 1902. Bangunan sebelumnya digunakan sebagai Genie-Atelier, bengkel untuk Departemen Teknik Militer.

Pemilik : Tidak teridentifikasi

---

<sup>6</sup> KEMENDIKBUD Balai Pelestarian Cagar Budaya Jawa Tengah, (2019), Pemutakhiran Data Cagar Budaya. Klaten: Hal. 27



Fungsi

Lama : Toko De Zikel & Co

Sekarang : Bangunan Cafe Filosofi Kopi (tutup permanen Mei 2021)

Berdasarkan data di atas terdapat ketidaklengkapan data berupa pemilik dari masing-masing bangunan yang telah disebutkan. Menurut hasil wawancara dengan narasumber dari Dinas Penataan Ruang Kota Semarang, ketidaklengkapan data tersebut terjadi karena banyaknya bangunan arsitektur kolonial cagar budaya di Semarang serta masih terbatasnya pengarsipan data yang lengkap dari tahun ke tahun. Pendataan yang selama ini dilakukan lebih difokuskan dalam hal nilai sejarahnya. Kendala yang dimiliki adalah sering terjadinya pergantian kepemilikan dari tiap bangunan yang ada di Kawasan Kota Lama Semarang, sehingga terjadi kerumitan pendataan dan banyak data yang sudah hilang. Dalam perkembangannya melewati beberapa masa sejarah dari mulai sebelum kemerdekaan hingga pasca kemerdekaan, sempat mengalami masa kekosongan yaitu bangunan-bangunan tersebut tidak memiliki riwayat yang jelas selama beberapa tahun. Semula dari bangunan tersebut masih digunakan hingga sampai sekarang terdapat beberapa yang mengalami sengketa. Hanya terdapat beberapa bangunan saja yang memiliki data yang lengkap dari mulai arsitek perancang, kontraktor, hingga blueprint dari bangunannya, salah satu contohnya adalah Lawang Sewu. Selain itu Dinas Penataan Ruang Kota Semarang juga masih memiliki dokumen asli dari zaman kolonial yang masih berbahasa Belanda, tetapi terkendala untuk mengakses keseluruhan datanya hingga memerlukan kerjasama dengan bidang lain.<sup>7</sup>

Perihal ciptaan berupa karya arsitektur, menurut Pasal 44 ayat (3) Undang-Undang Hak Cipta ditentukan bahwa perubahan yang dilakukan berdasarkan pertimbangan teknis berupa ciptaan bangunan dikatakan bukan sebuah pelanggaran terhadap Undang-Undang Hak Cipta.

Sehingga perubahan secara keseluruhan maupun bagian substansial dengan menggunakan bahan yang sama maupun tidak hanya diperbolehkan berdasarkan pertimbangan pelaksanaan teknis.

Pertimbangan teknis adalah suatu cara atau pedoman yang dipakai untuk membuat dan menghasilkan ciptaan bangunan di bidang seni arsitektur, yang secara spesifik adalah bangunan arsitektur kolonial tersebut.

## **2. Bentuk Pertanggungjawaban Pengguna Bangunan Arsitektur Kolonial Cagar Budaya**

Menurut Pasal 40 ayat (1) huruf h Undang-Undang No.28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta, arsitektur yang terdapat pada bangunan kolonial merupakan ciptaan yang dilindungi Undang-Undang Hak Cipta dalam bidang seni. Ketika mendapati suatu perbuatan yang melawan hukum terhadap pencipta atau pemegang hak cipta beserta objek yang dimilikinya berupa bangunan kolonial yang bertentangan dengan Undang-Undang Hak Cipta maka hal tersebut dapat disebut suatu pelanggaran. Perbuatan menyewa, menjual sampai mengalihwujudkan bangunan kolonial tanpa izin dari pemegang hak cipta dalam hal ini negara dapat

---

<sup>7</sup> Feptian, 2021, Staff Tim Ahli Cagar Budaya, Bidang Penataan dan Pemanfaatan Bangunan Gedung, Dinas Penataan Ruang Kota Semarang, tanggal 29 Oktober 2021



dikatakan suatu pelanggaran terhadap hak cipta berupa hak eksklusif seperti yang tertera dalam Pasal 4 Undang-Undang Hak Cipta. Dalam hal perubahan suatu ciptaan terhadap arsitektur berupa bangunan kolonial perlu diperhatikan mengenai batas kewajarannya seperti wujud, bentuk fisiknya, hingga strukturnya. Menurut Pasal 44 ayat (3) perubahan suatu ciptaan dalam hal ini berupa arsitektur, tidak dianggap sebagai pelanggaran hak cipta jika dilakukan atas pertimbangan teknis. Seperti ciptaan pada bangunan bukan merupakan suatu pelanggaran hak cipta. Tetapi apabila melakukan perubahan terhadap suatu ciptaan berupa bangunan secara berlebihan tanpa ada dasar dari pertimbangan teknis maka hal tersebut merupakan suatu pelanggaran.

Pemanfaatan bangunan arsitektur kolonial sebagai upaya dalam pelestarian wajib diperhatikan. Pemilik bangunan arsitektur kolonial yang dalam kasus ini berada di kawasan Kota Lama Semarang harus memperhatikan kelayakan bangunan agar tidak membahayakan dan memberikan rasa aman kepada pengguna. Di sisi lain para pemilik bangunan tetap memiliki kewajiban berdasarkan ketentuan Pasal 41 ayat (2) Undang-Undang No.28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Hak pemilik bangunan tersebut antara lain :

- a. memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsinya;
- b. memelihara dan/atau merawat bangunan gedung secara berkala;
- c. melengkapi pedoman/petunjuk pelaksanaan pemanfaatan dan pemeliharaan bangunan gedung;
- d. melaksanakan pemeriksaan secara berkala atas kelaikan fungsi bangunan gedung.
- e. memperbaiki bangunan gedung yang telah ditetapkan tidak laik fungsi;

Pemerintah Kota Semarang melalui Dinas Penataan Ruang Kota Semarang memberi keringanan dalam upaya pelestarian melalui mengurus dan memelihara bangunan berupa keringanan pajak cagar budaya sekitar 50%. Hal itu bertujuan agar pemilik bangunan tidak merasa keberatan dengan pajak yang ditetapkan untuk menanggung keseluruhan biaya dalam urusan pemeliharaan bangunan. Sebagian dari pemilik bangunan berupa rumah tinggal dan kantor merasa keberatan apabila bangunan yang dimilikinya dijadikan sebagai status bangunan cagar budaya karena beberapa aspek salah satunya adalah nilai jualnya cenderung lemah di pasaran. Sehingga setengah bagian dari yang di subsidi oleh Pemerintah nantinya dapat memberi manfaat bagi pemilik bangunan agar dapat merawat dan memelihara bangunan yang dimilikinya yang termasuk bangunan arsitektur kolonial cagar budaya.<sup>8</sup>

Menurut Pasal 1 ayat (22) Undang-Undang Cagar Budaya, Pelestarian adalah upaya dinamis untuk mempertahankan keberadaan Cagar Budaya dan nilainya dengan cara melindungi, mengembangkan, dan memanfaatkannya. Dalam Pasal 1 ayat (13) Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Situs Kota Lama Semarang menjelaskan bahwa konservasi atau pelestarian adalah berbagai upaya memelihara, mengembalikan dan meningkatkan wujud dan fungsi suatu kawasan,

---

<sup>8</sup> Sony Satria, 2021, Bidang Penataan dan Pemanfaatan Bangunan Gedung, Dinas Penataan Ruang Kota Semarang, tanggal 21 Oktober 2021



situs, obyek, bangunan atau tempat dengan mempertahankan nilai historis dan budayanya.

Dalam pelestarian terdapat pula pemeliharaan, menurut Pasal 1 ayat (27) Undang-Undang Cagar Budaya Pemeliharaan adalah upaya menjaga dan merawat agar kondisi fisik Cagar Budaya tetap lestari.

Pada mulanya upaya pelestarian hanya terkait mengenai pengelolaan lingkungan yang berhubungan dengan ketersediaan sumber daya alam, namun seiring perkembangan zaman pelestarian juga mencakup dalam pemeliharaan lingkungan binaan yang salah satunya adalah bidang arsitektur.

Dalam Pasal 76 Undang-Undang Cagar Budaya perihal pemeliharaan dilakukan dengan cara merawat cagar budaya untuk mencegah dan menanggulangi kerusakan akibat pengaruh alam dan/atau perbuatan manusia. Perawatan yang dilakukan adalah dengan cara pembersihan, pengawetan, dan perbaikan atas kerusakan dengan memperhatikan keaslian bentuk, tata letak, gaya, bahan, dan/atau teknologi Cagar Budaya.

Salah satu bentuk pelestarian bangunan yang dilakukan oleh pemilik bangunan adalah dengan cara pengalihfungsian. Pengalihfungsian adalah salah satu upaya untuk memanfaatkan bangunan cagar budaya agar dapat menyesuaikan peruntukannya dengan masa kini.

Pengalihfungsian ditujukan agar bangunan dapat dirawat secara berkala sehingga fungsi ekonomi dari bangunan tersebut dapat meningkat. Pengalihfungsian bangunan tidak dilarang dalam Undang-Undang Cagar Budaya, akan tetapi perlu diperhatikan pula pelestariannya.

Bentuk lain dalam pelestarian terdapat pula pengembangan. Pengembangan adalah salah satu cara pelestarian dalam bentuk pemeliharaan yang dapat dilakukan oleh pemilik gedung yang bisa mendatangkan keuntungan ekonomi dari hasil komersil yang dapat dinikmati oleh pemilik gedung maupun orang banyak.

Salah satu contoh bentuk pengembangan adalah adaptasi. Adaptasi adalah bagian dari konservasi yang berupa perubahan sebagian kecil bangunan atau tempat-tempat agar dapat digunakan untuk fungsi baru yang lebih diperlukan. (Pasal 1 ayat (17) Perda RTBL Situs Kota Lama Semarang No. 20 Tahun 2020).

Adaptasi adalah upaya pengembangan Cagar Budaya untuk kegiatan yang lebih sesuai dengan kebutuhan masa kini dengan melakukan perubahan terbatas dan tidak mengakibatkan kerusakan pada bagian yang mempunyai nilai penting. (Pasal 1 ayat (32) Undang-Undang Cagar Budaya).

Menurut Pasal 90 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung menyatakan bahwa adaptasi dilakukan melalui upaya pengembangan Bangunan Gedung Cagar Budaya untuk kegiatan yang lebih sesuai dengan kebutuhan masa kini dengan cara melakukan perubahan terbatas yang tidak mengakibatkan penurunan nilai penting atau kerusakan pada bagian yang mempunyai nilai penting.

Dalam hal melakukan adaptasi terdapat larangan yang harus diperhatikan oleh para pemilik bangunan arsitektur kolonial cagar budaya di Kawasan Kota Lama Semarang, seperti yang tertuang dalam Pasal 68 Perda RTBL Situs Kota Lama Semarang No. 20 Tahun 2020 :



- a) Setiap orang dilarang melakukan perusakan pada bangunan cagar budaya dan fasilitas prasarana dan utilitas.
- b) Setiap pemilik bangunan Cagar Budaya dilarang melantarkan bangunan cagar budaya.
- c) Setiap orang dilarang melaksanakan kegiatan tanpa izin dari Pemerintah Daerah.
- d) Walikota berwenang menjatuhkan sanksi administratif kepada setiap orang yang melanggar ketentuan
- e) Kewenangan Walikota dilaksanakan Dinas.
- f) Setiap orang yang melanggar ketentuan dikenakan sanksi administratif berupa perintah untuk melaksanakan perbaikan, perawatan atau pemulihan bangunan cagar budaya.
- g) Setiap orang yang melanggar ketentuan dikenakan sanksi administratif berupa perintah pembubaran kegiatan.
- h) Setiap Badan atau pelaku usaha yang menjalankan usaha di Situs Kota Lama, yang melanggar ketentuan dikenakan sanksi administratif berupa:
  - 1) perintah untuk melaksanakan perbaikan, perawatan atau pemulihan bangunan cagar budaya;
  - 2) menghentikan atau menutup sementara waktu kegiatan usaha;
  - 3) pembekuan sementara waktu izin usaha dan/atau izin komersial; dan/atau
  - 4) pencabutan atau pembatalan izin usaha dan/atau izin komersial.

Peran serta masyarakat sangat diperlukan dalam rangka pengendalian pemanfaatan Situs Kota Lama Semarang seperti yang tertuang dalam Pasal 69 Perda RTBL Situs Kota Lama Semarang No. 20 Tahun 2020, masyarakat dapat ikut serta dalam bentuk pengawasan terhadap pemanfaatan Situs Kota Lama Semarang termasuk pemberian informasi atau laporan kepada Pemerintah Daerah dan bantuan pemikiran atau pertimbangan untuk penertiban kegiatan pemanfaatan dan peningkatan kualitas pemanfaatan Situs Kota Lama. Hal itu bertujuan untuk menghindari terjadinya pelanggaran baik yang dilakukan oleh masyarakat maupun badan atau pelaku usaha.

#### IV. KESIMPULAN

Karya arsitektur merupakan salah satu ciptaan dalam bidang seni yang dilindungi oleh Hak Cipta berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014. Dalam rangka mencapai tujuan untuk memberikan perlindungan hukum terhadap karya cipta yang memiliki nilai seni arsitektur dan nilai historis tinggi. Bangunan arsitektur kolonial yang ditetapkan sebagai cagar budaya diperlukan adanya upaya untuk melindungi serta melestarikannya.

Dalam Undang-Undang Hak Cipta upaya perlindungan terhadap pemegang Hak Cipta yang bukan pencipta dari bangunan arsitektur kolonial, hanya memiliki sebagian dari hak eksklusif yaitu berupa hak ekonomi.

Selain peraturan perundang-undangan masyarakat memiliki peran penting dalam melakukan pelestarian dalam upaya perlindungan agar nilai seni dan sejarah yang terkandung tetap terjaga.



Bentuk tanggung jawab dari pengguna bangunan arsitektur kolonial cagar budaya yang ada di Kota Semarang dapat dilakukan dengan cara pelestarian yang berupa pemeliharaan, pemanfaatan, dan pengembangan.

Bentuk dari pemeliharaan adalah dengan menjaga dan merawat agar kondisi fisik Cagar Budaya tetap lestari. Selanjutnya pemanfaatan dapat berupa pengalihfungsian, merupakan salah satu upaya untuk memanfaatkan bangunan cagar budaya agar dapat menyesuaikan peruntukannya dengan masa kini.

Pengalihfungsian ditujukan agar bangunan dapat dirawat secara berkala sehingga fungsi ekonomi dari bangunan tersebut dapat meningkat.

Kemudian pengembangan dapat berupa adaptasi, merupakan salah satu bentuk pemeliharaan yang dapat dilakukan oleh pemilik gedung yang bisa mendatangkan keuntungan ekonomi dari hasil komersil yang dapat dinikmati oleh pemilik gedung maupun orang banyak.

## **V. DAFTAR PUSTAKA**

### **1. BUKU**

Soekanto, Soerjono, 1986, Pengantar Penelitian Hukum. Jakarta: UI Press.

Sumalyo, 1993. Arsitektur Kolonial Belanda Di Indonesia. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.

Dinas Penataan Ruang Kota Semarang, 2012, Laporan Akhir Pekerjaan Pengadaan Dokumen Kebijakan Pengelolaan Bangunan Cagar Budaya. Semarang.

KEMENDIKBUD, 2019, Pemutakhiran Data Cagar Budaya. Klaten: Balai Pelestarian Cagar Budaya Jawa Tengah

### **2. JURNAL**

B, Setioko., dan Harsritanto, B.I.R. (2017). Transformasi Bentuk Dan Pola Ruang Komunal di Kota Lama Semarang Modul Vol 17 no 1.

Harani, Arnis, Hermin Werdiningsih, and Resza Riskiyanto. (2017). Peningkatan Fungsi Guna Bangunan Di Kawasan Kota Lama Semarang Modul Vol 17 No.1.

### **3. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-Undang No.28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta.

Undang-Undang No.11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan kemudian juga ditetapkan Peraturan Pemerintah No.16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Peraturan Daerah Kota Semarang No. 20 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Bangunan dan



Lingkungan (RTBL) Situs Kota Lama Semarang.

#### **4. WAWANCARA**

Feptian, 2021, Staff Tim Ahli Cagar Budaya, Bidang Penataan dan Pemanfaatan Bangunan Gedung, Dinas Penataan Ruang Kota Semarang, tanggal 29 Oktober 2021.

Sony Satria, 2021, Bidang Penataan dan Pemanfaatan Bangunan Gedung, Dinas Penataan Ruang Kota Semarang, tanggal 21 Oktober 2021