

Fenomena Akiya di Jepang: Faktor Penyebab, Dampak, dan Solusi

Anissa Nabiilacahyani Juhartono*, Komara Mulya

*Program Studi Pendidikan Bahasa Jepang, Universitas Negeri Jakarta, Indonesia
e-mail: anissanabiila187@gmail.com



Abstract

This paper is motivated by the increasing number of *akiya* in Japan and the possibility of more abandoned *akiya*. This paper discussed the phenomenon of *akiya* that is happening in Japan. The data collection conducted for this paper uses the literature study method by collecting data from articles, journals, and websites. This paper is written to find out the factors causing the occurrence of *akiya*, the impact of the emergence of *akiya*, and the solutions carried out in solving *akiya* in Japan. Based on the results found, the causes of *akiya* are Japan's changing demographics, inheritance issues, urbanization, and the rise of new housing popularity. From these causes, there are environmental and legal impacts. There are local government efforts such as *akiya* banks, providing subsidies, informing and raising awareness of *akiya* management, and launching akari programs. There are also efforts from non-profit organizations. Efforts from the community are buying *akiya*, turning the *akiya* into a cafe, managing the *akiya* themselves, and establishing good relations with the neighborhood community.

Keywords:

akiya; housing; urbanization.

Article Info:

First received: 23 August 2023

Available online: 30 May 2024

PENDAHULUAN

Rumah merupakan salah satu kebutuhan utama manusia. Tentunya, rumah yang dimiliki harus layak huni. Menurut Sarwono dalam Budihardjo (1998:148), rumah adalah bangunan tempat manusia tinggal dan melangsungkan hidup mereka. Selain itu, rumah merupakan tempat berlangsungnya proses sosialisasi, di mana seorang individu belajar tentang norma-norma dan adat kebiasaan yang berlaku di suatu daerah tertentu. Oleh karena itu, setiap tempat tinggal memiliki sistem nilai bagi penghuninya yang berbeda, bergantung pada area masyarakat setempat. Dilansir dari dataindonesia.com, berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS), persentase rumah tangga Indonesia yang menempati rumah layak huni adalah sebanyak 60,66% pada tahun 2022. Sayangnya, persentase tersebut turun 0,24% dibandingkan tahun 2021. Salah satu upaya pemerintah Indonesia melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) agar masyarakat mendapatkan rumah layak huni, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), yaitu dengan cara membangun rumah susun sederhana sewa atau rusunawa dengan tarif terjangkau di berbagai kota. Selain rusunawa, terdapat rumah tapak,

apartemen, town house, kondominium, rumah susun atau rusun, kontrakan, dan indekos.

Di negara lain seperti Italia terdapat tempat tinggal yang berupa rumah, apartemen, kastel, vila dan lain-lain. Dilansir dari kompas.com (2021), di Italia daerah Pratola Peligna, banyak rumah yang dijual dengan harga hanya 1 Euro atau sekitar Rp16.567. Rumah yang dijual dengan harga murah tersebut dilakukan karena penduduk kota yang mengalami penurunan. Pada tahun 1930an di wilayah Pratola Peligna terdapat sekitar 13.000 penduduk, tetapi berdasarkan data sensus terakhir, penduduk berkurang menjadi sekitar 7.553. Hal ini terjadi karena banyaknya penghuni rumah yang berpindah untuk mencari kehidupan baru di tempat lain dan rusaknya rumah karena guncangan gempa bumi tahun 2009. Karena banyak yang tidak dihuni, rumah-rumah tersebut menjadi tidak terpelihara. Oleh karena itu pemerintah kota berupaya untuk membuat proyek dengan menawarkan rumah seharga 1 Euro. Selain itu pembeli diwajibkan untuk melakukan renovasi maksimal tiga tahun setelah membeli rumah tersebut.

Selain di Italia, fenomena rumah kosong juga terdapat di Jepang. Menurut Shibata (2019),

penurunan populasi merupakan masalah utama bagi banyak negara, terutama Jepang. Pada tahun 2018, jumlah bayi yang lahir di Jepang merupakan yang terendah, sementara angka kematian terus meningkat melebihi angka kelahiran. Seiring dengan menurunnya populasi di berbagai negara di seluruh dunia, permintaan akan perumahan juga akan menurun seiring dengan berkurangnya jumlah rumah tangga. Hal ini sudah terjadi di Jepang, di mana populasi negara yang menua secara dramatis memicu persediaan rumah kosong dalam jumlah besar. Akibatnya, muncul fenomena *akiya* di Jepang. Berdasarkan Survei Statistik Perumahan dan Tanah 2018 jumlah *akiya* adalah 8.460.000 unit, meningkat 260.000 unit dibandingkan tahun 2013. Tingkat *akiya* paling tinggi adalah 21,3% yang terdapat di prefektur Yamanashi.

Akiya (空き家) berarti rumah kosong. Menurut situs web active-okayama.com (2023), Kementerian Pertanahan, Infrastruktur, Transportasi, dan Pariwisata mendefinisikan *akiya* sebagai bangunan yang tidak ditinggali atau digunakan oleh siapa pun selama lebih dari satu tahun. Dengan banyaknya *akiya* yang ditinggalkan di Jepang, terdapat dampak yang dapat disebabkan, seperti runtuhnya rumah karena usia, dan lainnya. Pemerintah Jepang juga melakukan upaya untuk mengatasi permasalahan tersebut. Salah satunya, menawarkan *akiya* dengan harga murah untuk menarik minat orang-orang yang berminat untuk tinggal di *akiya*.

Oleh karena itu, artikel ini bertujuan untuk mengetahui faktor penyebab terjadinya *akiya* di Jepang, mengetahui dampak dari kemunculan *akiya* di Jepang, mengetahui upaya yang dilakukan dalam memecahkan masalah *akiya* di Jepang.

KERANGKA TEORETIS

Tempat Tinggal di Jepang

Jepang memiliki beragam pilihan tempat tinggal yang sesuai dengan kebutuhan dan preferensi individu, baik itu di perkotaan atau pedesaan. Menurut Survei Perumahan dan Tanah tahun 2013 oleh Kementerian Urusan Dalam Negeri dan Komunikasi, jenis tempat tinggal di Jepang meliputi *ikkodate*, *nagaya*, dan *kyoudou juutaku*. Jenis-jenis tempat tinggal ini pun ternyata banyak ditinggalkan sehingga menjadi rumah

kosong atau *akiya*, sehingga *akiya* dapat terdiri dari beberapa jenis tempat tinggal.

1. *Ikkodate* (一戸建て)

Ikkodate atau rumah keluarga tunggal secara umum didefinisikan sebagai rumah yang dihuni oleh satu keluarga dalam satu bangunan. Karena rumah keluarga tunggal tidak dipisahkan oleh dinding dari penghuni lain, seperti halnya dengan kondominium dan kompleks perumahan lainnya, mereka cenderung memiliki lebih sedikit masalah kebisingan dan menyediakan ruang di mana orang dapat menghabiskan waktu sesuai keinginan mereka tanpa merasa gelisah dengan lingkungan sekitar. Ada fenomena di mana *ikkodate* ditinggalkan sehingga menjadi *akiya*. Menurut Survei Perumahan dan Tanah tahun 2013 oleh Kementerian Urusan Dalam Negeri dan Komunikasi, terdapat *akiya* yang merupakan *ikkodate*, yaitu sebanyak 2.199.900 *ikkodate* yang berbahan dari kayu, dan 105.500 *ikkodate* yang tidak berbahan kayu.

2. *Nagaya* (長屋)

Bangunan *nagaya* juga disebut dengan ‘rumah teras’, di mana dua atau lebih rumah dibangun berderet. Masing-masing berbagi dinding yang sama dan memiliki pintu masuk yang terpisah. Ada fenomena di mana *nagaya* ditinggalkan sehingga menjadi *akiya*. Menurut Survei Perumahan dan Tanah tahun 2013 oleh Kementerian Urusan Dalam Negeri dan Komunikasi, terdapat *akiya* yang merupakan *nagaya*, yaitu sebanyak 147.100 *nagaya*.

3. *Kyoudou Juutaku* (共同住宅)

Kyoudou Juutaku merupakan bangunan dengan dua atau lebih tempat tinggal di dalamnya atau yang dibangun dengan menumpuk dua atau lebih tempat tinggal di atas satu sama lain. Kondominium dan apartemen juga termasuk dalam *kyoudou juutaku*. Ada fenomena di mana *kyoudou juutaku* ditinggalkan sehingga menjadi *akiya*. Menurut Survei Perumahan dan Tanah tahun 2013 oleh Kementerian Urusan Dalam Negeri dan Komunikasi, terdapat *akiya* yang merupakan *kyoudou juutaku*, yaitu sebanyak 116.300 *kyoudou juutaku* yang berbahan dari kayu dan 594.300 *kyoudou juutaku* yang tidak berbahan kayu.

Sejarah Akiya di Jepang

Menurut situs web o-uccino.com (2019), secara sederhana, *akiya* (空き家) berarti "rumah kosong". Undang-undang tentang Tindakan Khusus Mengenai Promosi Tindakan terhadap *akiya* diundangkan pada tanggal 27 November 2014 dan mulai berlaku pada tanggal 26 Februari tahun berikutnya. Menurut Kementerian Pertanahan, Infrastruktur, Transportasi dan Pariwisata mendefinisikan *akiya* sebagai rumah yang tidak ditinggali atau digunakan selama lebih dari satu tahun. Kriteria untuk menentukan *akiya* adalah ada tidaknya orang yang keluar masuk, apakah listrik gas dan air tersedia atau tidak, catatan registrasi properti dan sertifikat tempat tinggal pemilik, apakah properti dikelola dengan baik, dan rekam jejak penggunaan properti oleh pemilik.

Menurut situs web kintsugi.co.jp (2021), pada masa pascaperang Jepang di tahun 1945 terdapat kekurangan sekitar 4,2 juta unit rumah akibat perang. Namun, pada saat itu prioritas utama di Jepang adalah mengamankan makanan dan pakaian sehari-hari. Akibatnya, perumahan harus menempati urutan kedua. Beberapa keluarga tinggal dalam satu rumah dan banyak diantaranya berupa gubuk yang kurang memadai baik dari segi kuantitas maupun kualitas.

Untuk mengatasi situasi tersebut, Perusahaan Pembiayaan Perumahan (住宅金融公庫), Undang-undang Perumahan Publik (公営住宅法), dan Perusahaan Perumahan Jepang (日本住宅公団) didirikan. Selain itu, Rencana Pembangunan Perumahan Lima Tahun (住宅建設5カ年計画) juga dibentuk. Sebagai hasil dari kebijakan perumahan ini, kebijakan perumahan terus berlanjut selama 39 tahun dari periode pertama hingga kedelapan, sampai tahun 2005 dengan target kebijakan yang berubah-ubah. Pada periode pertama tujuannya adalah "satu rumah tangga, satu rumah", pada periode kedua yaitu "satu orang, satu kamar", dan setiap periode memiliki tujuannya masing-masing.

Kuantitas dan kualitas perumahan perlahan-lahan meningkat, namun kebijakan ini bertujuan untuk mendukung penyediaan perumahan baru bagi masyarakat. Namun, karena kebijakan tersebut ditujukan untuk mendukung penyediaan perumahan baru bagi masyarakat, kebijakan tersebut tidak mencakup penggunaan stok, seperti pemanfaatan dan renovasi *akiya*. Setelah tahun 1968 kesenjangan antara jumlah

rumah dan rumah tangga secara bertahap meningkat. Jumlah *akiya* meningkat dari 1,03 juta pada tahun 1968 menjadi 2,68 juta pada 1978, lalu menjadi 3,94 juta pada tahun 1988. Menurut situs web shiruporuto.jp, pada akhir tahun 1990an, jumlah *akiya* meningkat dengan cepat di pedesaan, di mana populasi rumah tangga mulai menurun dan setiap daerah mengambil tindakan seperti memberlakukan peraturannya sendiri. Salah satu contohnya pada tahun 2010 di kota Tokorozawa, prefektur Saitama menjadi kota pertama di Jepang yang memberlakukan peraturan tentang penanggulangan *akiya* dan pada tahun 2012, kota Daisen di prefektur Akita memberlakukan peraturan yang sama. Kemudian, seiring dengan meningkatnya jumlah *akiya* yang menyebar di ke perkotaan, peraturan Tindakan Khusus mengenai Promosi Tindakan terhadap Rumah Kosong (空家等対策の推進に関する特別措置法) diberlakukan pada tahun 2015. Berdasarkan peraturan ini, *akiya* yang tidak dikelola dengan baik, seperti rumah yang berbahaya dari segi keamanan, segi sanitasi, dan merusak lanskap ditetapkan sebagai *tokutei akiya* dan pemerintah akan mendorong pemilik *akiya* untuk memperbaikinya.

METODE PENELITIAN

Studi pustaka merupakan metode yang digunakan dalam penelitian ini dengan cara mengumpulkan data melalui berbagai artikel dan dari situs web. Fokus dari penelitian ini adalah fenomena *akiya* di Jepang.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penyebab Munculnya Akiya di Jepang

1. Perubahan Demografi Jepang

Perubahan demografi ini disebabkan karena angka kelahiran yang menurun. Rendahnya pertumbuhan kelahiran di Jepang menjadi sorotan dari beberapa pengamat demografi, media massa baik yang berada di Jepang maupun yang berada di luar Jepang. Hal ini disebabkan karena pertumbuhan populasi penduduk alami hanya akan terjadi jika tingkat kelahiran lebih besar dibandingkan dengan tingkat kematian (Widiandari, 2016). Pada situs web news.mynavi.jp (2020), jumlah penduduk Jepang terus menurun sejak mencapai titik tertinggi pada tahun 2008. Dikatakan bahwa

jumlah penduduk akan terus menurun seiring dengan menurunnya angka kelahiran dan bertambahnya usia penduduk.

2. Munculnya Masalah Warisan

Menurut situs web news.mynavi.jp (2020), masalah warisan adalah faktor penyebab terhadap peningkatan *akiya*. Ketika pemilik *akiya* meninggal dunia, keluarga mewarisi *akiya* tersebut. Kecuali juga ada surat warisan yang mengikat secara hukum. Jika hanya ada satu ahli waris, hal ini tidak akan menjadi masalah, namun jika ada beberapa ahli waris, maka perlu melakukan diskusi. Karena tanpa persetujuan ahli waris, tidak mungkin untuk membuang properti atau menjual tanah. Ada banyak *akiya* yang dibiarkan begitu saja karena masalah warisan yang tidak dapat dinegosiasikan.

3. Terjadinya Urbanisasi

Urbanisasi memiliki efek positif seperti meningkatnya perekonomian Jepang. Namun, urbanisasi juga memiliki efek negatif berupa munculnya depopulasi. Menurut McCurry dalam Nursari dan Fitri (2017), depopulasi di Jepang terjadi sejak tahun 1960 diakibatkan dari pemusatan ekonomi di Tokyo sehingga berdampak kepada menurunnya minat para pengusaha yang ingin membuka bisnis di luar Tokyo. Lebih dari 60.000 kota di Jepang diperkirakan akan mengalami depopulasi sebagai akibat dari urbanisasi. Selain itu, menurut Tanjoeng (2023), masalah sosial-politik global lainnya yang juga sangat relevan di Jepang adalah eksodus pedesaan (perpindahan penduduk dari pedesaan ke perkotaan), yaitu kaum muda semakin banyak yang mendorong ke kota-kota, terutama kota-kota besar. Kaum muda telah pergi, dan hanya menyisakan kaum tua.

4. Munculnya Popularitas Perumahan Baru

Menurut situs web fudosan-entetsu.jp (2021), popularitas perumahan baru di Jepang juga penyebab terhadap peningkatan masalah *akiya*. Menurut survei dari Kementerian Pertanahan, Infrastruktur, Transportasi, dan Pariwisata, jumlah unit rumah yang ada saat ini mencapai sekitar 14,5% dari seluruh volume sirkulasi rumah pada tahun 2018, sedangkan jumlah rumah baru yang dibangun mencapai 85,5%. Terlepas dari upaya pemerintah Jepang untuk mempromosikan distribusi rumah yang sudah ada, popularitas rumah baru tampaknya

masih kuat. Sementara itu, populasi Jepang telah mengalami penurunan pada tahun 2008 karena menurunnya angka kelahiran dan populasi yang menua. Meskipun terjadi penurunan populasi, jumlah rumah yang baru dibangun terus meningkat.

Dampak Munculnya Akiya di Jepang

1. Dampak Lingkungan

a. Munculnya Masalah Lingkungan

Rumah akan cepat rusak jika tidak dikelola dengan baik. Menurut situs web gov-online.go.jp (2022), *akiya* yang ditinggalkan dapat berbahaya karena alasan keamanan seperti dinding eksterior dan bahan atap yang runtuh. Selain itu, rumah yang runtuh dapat mempengaruhi lingkungan hidup penduduk setempat dengan menyebabkan pembuangan sampah secara ilegal, bau busuk, perkembangbiakan tikus, kucing liar, hama, pertumbuhan rumput liar yang berlebihan, kerusakan sanitasi dan lainnya.

b. Munculnya Risiko Kejahatan

Masalah *akiya* juga dapat dikaitkan dengan keluar masuk *akiya* tanpa izin dan kejahatan lainnya. Menurut situs web news.mynavi.jp (2020), *akiya* menjadi lokasi utama bagi orang-orang yang tidak memiliki tempat tinggal dan bagi para penjahat yang ingin melarikan diri. Selain masuk tanpa izin, ada beberapa kasus pembakaran dan penanaman narkoba. Kasus-kasus tersebut dapat menyebabkan kerugian yang signifikan pada penduduk sekitar dan menyebabkan memburuknya keamanan publik di daerah tersebut. Jika membiarkan *akiya* tidak terurus sama saja dengan menciptakan lingkungan yang rawan kejahatan.

2. Dampak Hukum

Menurut situs web akiya-akichi.or.jp (2015), berdasarkan peraturan tentang *akiya*, sebuah rumah akan diakui sebagai *tokutei akiya* oleh pemerintah daerah. *Tokutei akiya* (特定空家) diartikan sebagai 'rumah kosong tertentu'. Jika sebuah rumah ditetapkan sebagai *tokutei akiya*, ada kerugian yang signifikan bagi pemiliknya, seperti hilangnya hak istimewa untuk pajak properti atas tanah tersebut. Hak istimewa yang dimaksud adalah keringanan dalam mendapatkan diskon atau

keringanan dalam membayar pajak bagi rumah yang tidak berstatus *tokutei akiya*. Menurut peraturan Undang-undang tentang tindakan khusus mengenai akiya yang diberlakukan pada 26 Mei 2015, *tokutei akiya* adalah rumah kosong yang jika dibiarkan begitu saja dapat runtuh atau menjadi sangat berbahaya dari sudut keamanan, kebersihan, sangat merusak lanskap karena kurangnya pengelolaan yang tepat atau dianggap tidak tepat untuk dibiarkan begitu saja untuk melestarikan lingkungan hidup di sekitarnya. Menurut situs web gov-online.go.jp (2022), jika sebuah rumah diklasifikasikan sebagai *tokutei akiya*, pemerintah daerah akan memberikan saran dan panduan kepada pemiliknya tentang cara mengelolanya dengan benar. Jika masih belum ada perbaikan, maka akan dikeluarkan rekomendasi atau perintah. Jika pemilik tidak mematuhi perintah tersebut, ia dapat dikenakan denda hingga 500.000 yen.

Upaya untuk Memecahkan Masalah Akiya di Jepang

1. Upaya Pemerintah Daerah a. Pembentukan Akiya Bank

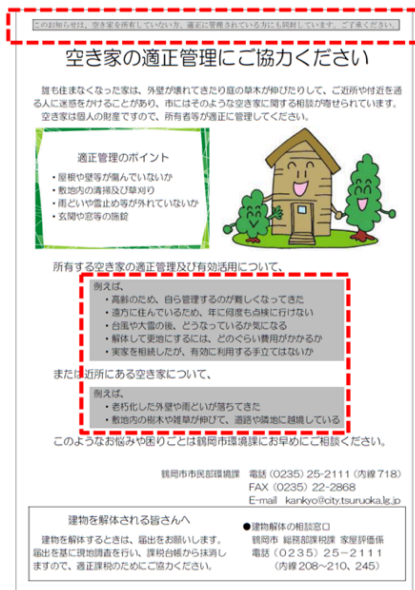
Menurut gro-bels.co.jp (2023), *akiya bank* (空き家バンク) adalah platform untuk rumah kosong atau *akiya* yang dioperasikan oleh pemerintah daerah. Orang yang ingin menyewakan atau menjual *akiya* dapat mendaftarkan properti mereka. Mereka yang memiliki *akiya* dan ingin menjualnya dapat mendaftarkannya ke *akiya bank*, dan kemudian menawarkan kembali informasi properti tersebut kepada calon pembeli. Jika penawaran diterima dari calon pembeli setelah meninjau informasi tentang properti yang terdaftar, rincian jual beli akan dilakukan. Sederhananya, *akiya bank* bertindak sebagai layanan pencocokan antara pembeli dan penjual *akiya*. Layanan *akiya bank* muncul karena masalah *akiya* yang meningkat. Dengan munculnya *akiya bank*, sekarang lebih mudah untuk menentukan apakah sebuah rumah kosong atau tidak, dan jika ada pembeli potensial, mereka dapat menggunakan *akiya bank* untuk segera mengajukan penawaran.

b. Mengadakan Program Subsidi untuk Pembongkaran *Akiya* Tua

Dilansir dari situs web seiwa-stss.jp (2020), program subsidi pembongkaran *akiya* tua salah satunya diadakan di distrik Arakawa. Subsidi ini mencakup setengah dari biaya pembongkaran *akiya* tua yang berbahaya hingga 500.000 yen. Bangunan yang memenuhi syarat adalah bangunan tersebut sudah tidak digunakan selama lebih dari satu tahun, luas area hunian minimal setengah dari luas total area, bangunan dibangun sebelum 31 Mei 1981, dan bangunan harus didiagnosis dalam bahaya runtuh, dan lain-lain berdasarkan inspeksi langsung dari pihak distrik.

c. Melampirkan Informasi Tentang Kesadaran Pengelolaan *Akiya* Yang Tepat Lewat Pemberitahuan Pajak Properti

Menurut Survei Pencarian Fakta Tentang Upaya Mengatasi *Akiya* (2019), melampirkan informasi tentang kesadaran pengelolaan *akiya* yang tepat lewat pemberitahuan pajak properti merupakan upaya untuk mengurangi *akiya*. Cara pertama yaitu dengan cara melampirkan selebaran. Dengan melampirkan selebaran yang mempromosikan pengelolaan *akiya* yang tepat dalam pemberitahuan pajak properti, hasilnya jumlah kasus konsultasi meningkat dan beberapa kasus mengarah pada perbaikan *akiya*. Contohnya di prefektur Yamagata sejak tahun 2014, selebaran tentang konsultasi *akiya* telah dilampirkan dalam pemberitahuan pajak properti dan dikirim ke semua wajib pajak. Selebaran tersebut berisi informasi mengenai poin-poin penting dalam pengelolaan *akiya* yang benar. Misalnya, apakah atap dan dinding rusak, apakah talang air dan penahan salju sudah dilepas. Selebaran ini juga menyarankan agar orang yang memiliki masalah dengan *akiya* di lingkungannya untuk segera menghubungi layanan konsultasi kota yang terdapat di selebaran. Masalah dengan *akiya* yang dimaksud yaitu seperti kesulitan untuk mengelola sendiri karena sudah tua, dinding eksterior yang sudah lapuk, dan talang air yang sudah runtuh.



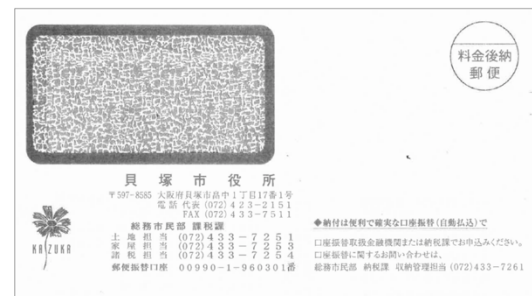
(Sumber:
https://www.soumu.go.jp/menu_news/s-news/hyouka_190122.html)

Gambar 1. Selebaran Tentang Pengelolaan Akiya di Prefektur Yamagata

Di sisi lain, ada beberapa kasus di mana pemerintah daerah ragu-ragu untuk menggunakan pemberitahuan pajak properti untuk menginformasikan dan mengedukasi masyarakat, karena mereka khawatir dengan keluhan dari pemilik bahwa mereka mengelola *akiya* dengan benar atau bahwa mereka tidak memiliki *akiya* sejak awal. Menanggapi hal tersebut, pada selebaran tersebut harus menyertakan informasi seperti berikut, “このお知らせは、空き家を所有していない方、適正に管理されている方にも同封しています。ご了承ください。(Pemberitahuan ini juga dilampirkan untuk mereka yang tidak memiliki rumah kosong dan mereka yang mengelola rumahnya dengan baik. Mohon dimaklumi)”.

Cara lainnya yaitu dengan mencantumkan informasi tentang pengelolaan *akiya* yang tepat di bagian belakang amplop pemberitahuan pajak properti.

(Bagian Depan Amplop)



(Bagian Belakang Amplop)



(Sumber:
https://www.soumu.go.jp/menu_news/s-news/hyouka_190122.html)

Gambar 2. Informasi Tentang Pengelolaan Akiya di Amplop Pemberitahuan Pajak Properti

d. Meluncurkan Program AKARI

Dilansir dari situs web hokuto-solutions.co.jp, dalam rangka mempromosikan penggunaan *akiya*, Perusahaan Hokuto Solutions, meluncurkan program yang disebut "AKARI" yang bekerja sama dengan *Akiya Kouchi Kanri Sentaa* (空家・空地管理センター) sebuah organisasi nonprofit sebagai cara untuk menggunakan *akiya* tanpa harus menanggung biaya investasi. Program akari dibentuk agar dapat membantu merevitalisasi kota dengan cara merenovasi rumah yang sebelumnya kosong dan tidak terawat. Melalui program tersebut, perusahaan menyewakan *akiya* selama 3 sampai 7 tahun dan pemilik dapat dengan bebas memilih jangka waktu sewa tersebut. Keuntungan dari program ini adalah setelah masa sewa selesai, *akiya* yang telah direnovasi akan dikembalikan kepada pemiliknya.

Untuk tahap pertama akari, sebuah *akiya* yang tidak diketahui usianya yang terletak di kota Mikata disewakan selama 5 tahun. Bagian dalam dan luar *akiya* akan direnovasi dan diubah menjadi unit sewa yang bernama "AKARI Mikata".

2. Upaya Organisasi

a. *Akiya Kouchi Kanri Sentaa*

Akiya Kouchi Kanri Sentaa (空家・空地管理センター) adalah organisasi nonprofit atau *NonProfit Organization* (NPO) yang didedikasikan untuk mengurangi rumah yang kosong dan terbengkalai yang merupakan akar dari penyebab masalah *akiya*.

Akiya Kouchi Kanri Sentaa menyediakan konsultasi gratis mengenai berbagai hal yang berkaitan dengan rumah kosong, termasuk cara mengelola dan memanfaatkan rumah kosong, masalah warisan, dan pajak. Jika ada yang berkonsultasi tentang pemanfaatan atau penjualan rumah dan tanah kosong, akan diperkenalkan dengan spesialis seperti pengacara dan akuntan pajak, perusahaan real estate, perusahaan pembongkaran, dan bisnis lain yang diperlukan untuk pemanfaatan atau penjualan.

b. Do A Front

Menurut situs web *kiya-kanri.biz* (2021), Do a Front merupakan organisasi nonprofit di kota Yamaguchi, prefektur Yamaguchi. Do a Front adalah sebuah organisasi yang mengorganisir proyek untuk menggunakan kembali sumber daya budaya lokal di bidang seni, seperti seni pertunjukan tradisional yang mengalami kemunduran dan *akiya* yang terbengkalai. Kelompok ini menyelenggarakan pameran dan lokakarya yang membuat seni kontemporer dapat diakses.

Dilansir dari situs web *camp-fire.jp* (2014), pameran seni kontemporer "Epiphany Garden: Cara Bermain dengan Rumah Kosong" (エピファニー・ガーデン〜空き家のあそびかた〜) yang diselenggarakan oleh Do a Front pada tahun 2014 merupakan salah satu upaya untuk memanfaatkan *akiya* sebagai museum seni. Pameran tersebut menggunakan sebuah *akiya* di kota di prefektur Yamaguchi. Di pameran tersebut terdapat salah satu karya seni yang menunjukkan dinding bangunan blok beton berwarna putih. Sebuah bingkai ditempatkan di tengah-tengah dinding, di mana catnya dibiarkan, sehingga bagian beton yang kosong, yang tidak disentuh oleh sang seniman, tampak seolah-olah seperti lukisan.



(Sumber: <https://camp-fire.jp/projects/view/289967>)

Gambar 3. Karya Seni di Pameran

3. Upaya Masyarakat

a. Membeli *Akiya*

Salah satu upaya masyarakat untuk mengurangi *akiya* di Jepang, yaitu dengan membeli *akiya*. Dilansir dari *The New York Times* (2023), Jaya Thursfield seorang software developer asal Australia memutuskan untuk membeli *akiya* di Jepang pada tahun 2019. Jaya Thursfield dan istri yang merupakan orang Jepang pindah ke Jepang dari London dengan kedua putranya. Pasangan tersebut bermimpi untuk membeli rumah dengan halaman yang luas. Awalnya mereka berencana membeli tanah kosong, tetapi karena harga tanah di Jepang sangat mahal, mereka beralih untuk membeli *akiya* murah dan yang memiliki banyak lahan.

Rumah keluarga Thursfield terletak di selatan prefektur Ibaraki. Rumah tersebut telah ditinggalkan setelah keluarga pemilik sebelumnya menolak untuk mewarisinya ketika pemiliknya meninggal. Setelah melakukan pemeriksaan singkat dengan seorang teman arsiteknya dan tidak menemukan masalah besar meskipun sudah bertahun-tahun terbengkalai, ia membeli *akiya* tersebut seharga 3 juta yen dan untuk biaya renovasi telah menghabiskan 150.000 dolar atau sekitar 21 juta yen.

b. Mengubah *Akiya* Menjadi Kafe

Kafe adalah cara yang populer untuk memanfaatkan *akiya*. Ada kafe yang memanfaatkan *akiya* tua. Menurut situs web *akisapo.jp* (2022), alasan kafe sering disebut sebagai cara untuk memanfaatkan *akiya* bukan hanya karena banyak orang yang ingin membuka kafe. Faktor lainnya menggunakan *akiya* sebagai kafe adalah syarat atau ketentuan yang tidak terlalu sulit. Seperti hal biaya dan

izin menjadikan salah satu jenis bisnis yang mudah untuk dimulai. Kafe hanya membutuhkan izin usaha restoran untuk memulai dan standar pemasangan peralatan pemadam kebakaran tidak seketat fasilitas penginapan, sehingga investasi awal lebih rendah. Kafe juga mudah dikunjungi dan dapat menjadi tempat bagi penduduk setempat untuk bersantai. Kafe dapat menjadi tempat bersosialisasi dengan mengajak orang untuk mengobrol. Menurut situs web gro-bels.co.jp (2023), pendirian kafe telah menghasilkan pembukaan toko-toko lain di daerah sekitarnya yang dapat berperan dalam merevitalisasi daerah tersebut di masa mendatang.

Dikutip dari situs web tokushima-akiya.jp (2019), salah satu contoh *akiya* yang diubah menjadi kafe yaitu Café オリジン (café orijin). Kafe tersebut dibuka tahun 2019 dan terletak di prefektur Tokushima.

c. Pemilik Memelihara Akiya

Berikut adalah poin penting dalam memelihara *akiya* sendiri menurut situs web akisapo.jp (2021). *Akiya* harus diperiksa secara detail untuk mengetahui lebih jelas keadaan *akiya* tersebut. Untuk memeriksa ventilasi, caranya dengan membuka semua jendela dan pintu, menyalakan kipas angin, dan memberikan ventilasi pada lemari pakaian. Untuk memeriksa kebocoran air atau listrik, caranya dengan menyalakan keran air selama beberapa menit untuk memeriksa kebocoran. Lalu, memeriksa meteran air dan listrik. Jika meteran tidak normal, periksa kebocoran air dan korsleting listrik. Untuk kebersihan *akiya*, caranya dengan membersihkan ruangan menggunakan sapu, kain lap, dan alat pembersih lainnya. Untuk memeriksa keadaan *akiya*, caranya dengan memeriksa dinding dan langit-langit apakah ada yang rusak atau tidak. Lalu, memeriksa kerusakan lantai, dan bekas kebocoran. Untuk memeriksa halaman, caranya dengan memungut sampah di lokasi, memeriksa pohon-pohon tanaman yang tumbuh terlalu tinggi, karena dapat menjadi sumber masalah. Lalu, memeriksa dinding dan pagar luar bangunan.

Menurut situs web akisapo.jp (2021), agar *akiya* tetap aman, pemilik *akiya* harus sering berbicara dan menyapa penghuni lingkungan sekitar. Jika sudah membangun hubungan baik dengan penghuni lingkungan, akan lebih

mudah bagi mereka untuk mengambil peran memantau *akiya*. Seperti memberi tahu tentang perubahan pada *akiya* atau lingkungan sekitar saat pemilik pergi, atau waspada terhadap ada tidaknya orang yang mencurigakan.

KESIMPULAN

Akiya yang berarti rumah kosong, didefinisikan sebagai rumah yang tidak ditinggali atau digunakan selama lebih dari satu tahun. Di Jepang, jumlah *akiya* meningkat dari tahun 1968. Terdapat penyebab *akiya*, yaitu dari perubahan demografi Jepang, munculnya masalah warisan, terjadinya urbanisasi, dan munculnya popularitas perumahan baru. Dari fenomena *akiya* terdapat dampak yang terjadi, yaitu dampak lingkungan, seperti munculnya masalah lingkungan, munculnya risiko kejahatan, dan munculnya risiko kecelakaan. Dampak lainnya yaitu dampak hukum. Untuk mencegah masalah *akiya*, terdapat upaya dari pemerintah, berbagai organisasi, dan dari masyarakat. Contoh upaya dari pemerintah daerah yaitu dengan pembentukan *akiya bank*, mengadakan program subsidi untuk pembongkaran *akiya* tua yang salah satunya di distrik Arakawa, melampirkan informasi tentang kesadaran pengelolaan *akiya* yang tepat lewat pemberitahuan pajak properti, dan meluncurkan program akari. Lalu, contoh upaya dari organisasi yaitu dengan munculnya organisasi nonprofit seperti *Kouchi Kanri Sentaa* dan *Do A Front*. Terakhir, contoh upaya dari masyarakat yaitu masyarakat itu sendiri yang membeli *akiya*, mengubah *akiya* menjadi kafe, pemilik memelihara *akiya* itu sendiri, dan menjalin hubungan baik dengan masyarakat sekitar agar *akiya* tetap aman dari bahaya.

REFERENSI

- Active. (2023). “*Akiya to wa Teigi Ya Kokudo koutsuushou No Handan Kijun O Wakariyasui Kaisetsu*”. active-okayama.com. <https://active-okayama.com/akiya/#:~:text=%E7%A9%BA%E3%81%8D%E5%AE%B6%E3%81%A8%E3%81%AF%E3%80%81%E5%B9%B4,%E5%8F%97%E3%81%91%E3%82%8B%E5%8F%AF%E8%83%BD%E6%80%A7%E3%81%8C%E3%81%82%E3%82%8A%E3%81%BE%E3%81%99%E3%80%82> (Diakses 20 Juni 2023).

- Akisapo. (2021). “*Akiya Kanri No Onayami Wa Korede Kaiketsu! Daikou Saabisu•Muryou De Kanrisuru Houhou Nado O Wakariyasuku Kaisetsu*”. akisapo.jp. <https://www.akisapo.jp/column/2977/> (11 Juli 2023).
- Akisapo. (2022). “*Akiya O Kafe Ni Katsuyousuru Ni Wa? Meritto•Chuuten•Seikou No Hiketsu O Kaisetsu*”. akisapo.jp. <https://www.akisapo.jp/column/4789/> (Diakses 11 Juli 2023).
- FAAVO. (2014). “*Akiyao Aatode Saikatsuyou! Tenrankaino Foto Bukku Sakuseipurojekuto*”. camp-fire.jp. <https://camp-fire.jp/projects/view/289967> (Diakses 20 Juli 2023).
- Fudousan Puraza. (2023). “*Akiya O Katsuyou Shite Akogare No Kafe Keikei O Hajimetai! Kominkan Kafe O Hajimeru Nagare•Chuuten O Shoukai*”. <https://gro-bels.co.jp/media/article/1603/> (Diakses 5 Juli 2023).
- Hokuto. “*Akari Akiya O Kariage Saburiisu Machino Kasseikae*”. hokuto-solutions.co.jp. <https://www.hokuto-solutions.co.jp/services/akari.html> (Diakses 12 Juli 2023).
- Hornyak, Tim. (2023). “*Japan Has Millions of Empty Houses. Want to Buy One for \$25,000?*”. nytimes.com. <https://www.nytimes.com/2023/04/17/real-estate/japan-empty-houses.html> (Diakses 2 Juli 2023).
- Kintsugi. (2021). “*Akiya No Rekishi*”. kintsugi.co.jp. kintsugi.co.jp/archives/6307 (Diakses 7 Juni 2022).
- Mainabi Nyuusu. (2020). “*Nihon Ni Akiya Wa Naze Fueteiru? Genin To Kangaerareru Kaiketsuhou Wo Tetteikaisetsu*”. news.mynavi.jp. <https://news.mynavi.jp/fudosan-satei/3348> (Diakses 23 Juni 2023).
- MIC. (2019). “*Akiya Taisaku Ni Kansuru Jittai Chousa*”. Jepang: MIC. https://www.soumu.go.jp/menu_news/s-news/hyouka_190122.html#kekkahoukoku (Diakses 5 Juli 2023).
- NPO Houjin Akiya Akichi. (2015). “*Tokutei Akiya to wa?*”. akiya-akichi.or.jp. <https://www.akiya-akichi.or.jp/what/sochi-hou/tokuteiakiya/> (Diakses 9 Juni 2023).
- Nursari, Bertha dan Fitri, Zainur. (2017). *Slow Living Fenomena Penduduk Usia Muda di Jepang*. Jakarta: Universitas Darma Persada. *Prosiding Seminar Hasil Penelitian Semester Ganjil*. Vol. V. No. 1
- Ouchii No Nyuusu. (2019). “*Akiya Mondai Towa? Tegi Kara Genin, Kaiketsusaku Made Kaisetsu!*”. o-uccino.com. <https://o-uccino.com/front/articles/56574> (Diakses 7 Juni 2023).
- Osumubi. (2021). “*Fuetsuzukeru “Akiya Mondai” Towa? Risuki Ya Taisakuhou Wo Kaisetsu!*”. fudosan-entetsu.jp. <https://www.fudosan-entetsu.jp/osumubi/sell/1303/> (Diakses 23 Juni 2023).
- Rizaty, Monavia Ayu. (2022). “*60,66% Rumah Tangga RI Tinggal di Rumah Layak Huni pada 2022*”. DataIndonesia.com. <https://dataindonesia.id/varia/detail/6066-rumah-tangga-ri-tinggal-di-rumah-layak-huni-pada-2022> (Diakses 9 Mei 2023).
- Rully. (2014). *Merencanakan dan Merancang Rumah Tinggal yang Optimal. Jurnal Teknik Sipil Dan Arsitektur*, 15(19).
- Seifu Kouhou. (2022). “*Nennen Fuetsuzukeru Akiya! Akiya Ni Shinai Tameno Pointo Wa?*”. gov-online.go.jp. <https://www.gov-online.go.jp/useful/article/202206/1.html#secondSection> (Diakses 9 Juni 2023).
- Seiwa Corporation. (2020). “*Akiya taisaku jirei o go shoukai! Jichitai niyoru torikumi ya akiya jijou o tetteikaisetsu*”. seiwa-stss.jp. <https://www.seiwa-stss.jp/tochikatsuyo/knowledge05/k05cat03/7.html> (Diakses 21 Juli 2023).
- Shalihah, Nur Fitriatus. (2021). “*Ratusan Rumah di Italia Dijual dengan Harga 1 Euro atau Rp 16.567, Ini Alasannya*”. Kompas.com. <https://www.kompas.com/tren/read/2021/10/24/170000565/ratusan-rumah-di-italia-dijual-dengan-harga-1-euro-atau-rp-16.567-ini?page=all> (Diakses 10 Mei 2023).

- Shibata, Mari. (2019). “*What will Japan do with all of its empty ‘ghost’ homes?*”. Bb.com. <https://www.bbc.com/worklife/article/20191023-what-will-japan-do-with-all-of-its-empty-ghost-homes> (Diakses 20 Juni 2023).
- Shiruporuto. “*Ie No Tatamikata To Hakajimai (Akiya) Houchi No Mondaiten To Kaiketsuhou Wa?*”. shiruporuto.jp. https://www.shiruporuto.jp/public/document/container/ie_ohaka/ie_ohaka001.html (Diakses 15 Agustus 2023).
- Tanjoeng, Cri. (2023). “*4 Penyebab Akiya Bertebaran di Jepang*”. Detik.com. <https://www.detik.com/properti/berita/d-6844676/4-penyebab-akiya-bertebaran-di-jepang> (Diakses 27 Juli 2023).
- Widiandari, A. (2016). Fenomena Shoushika Di Jepang: Perubahan Konsep Anak. *Izumi*, 5(1), 32–39.
- Zenkoku Akiya Kanrinabi. (2021). “*Akiya O Bijutsukan To Shite Saisei Akiya Katsuyou No Aratana Kokoromi Towa?*”. kiya-kanri.biz. https://akiya-kanri.biz/column/id_307504/ (Diakses 20 Juli 2023).