



**Perubahan Fungsi Rumah Terbengkalai, “Akiya”, sebagai Upaya Revitalisasi
Daerah Pinggiran Kota dan Daerah Pedesaan di Jepang.**

日本における郊外や農村地域の活性化の取り組みとしての廃屋「空き家」
の機能変化に関する研究。

SKRIPSI

Diajukan untuk Menempuh Ujian Sarjana Ilmu Humaniora
Program Studi S-1 Bahasa dan Kebudayaan Jepang
Fakultas Ilmu Budaya, Universitas Diponegoro

Oleh
WULAN SEKARANI
13020220130095

**PROGRAM STUDI S-1 BAHASA DAN KEBUDAYAAN JEPANG
FAKULTAS ILMU BUDAYA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2024**

Perubahan Fungsi Rumah Terbengkalai, “Akiya”, sebagai Upaya Revitalisasi

Daerah Pinggiran Kota dan Daerah Pedesaan di Jepang.

日本における郊外や農村地域の活性化の取り組みとしての廃屋「空き家」

の機能変化に関する研究。

SKRIPSI

Diajukan untuk Menempuh Ujian Sarjana Ilmu Humaniora

Program Studi S-1 Bahasa dan Kebudayaan Jepang

Fakultas Ilmu Budaya, Universitas Diponegor

Oleh

WULAN SEKARANI

13020220130095

PROGRAM STUDI S-1 BAHASA DAN KEBUDAYAAN JEPANG

FAKULTAS ILMU BUDAYA

UNIVERSITAS DIPONEGORO

SEMARANG

2024

HALAMAN PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Wulan Sekarani

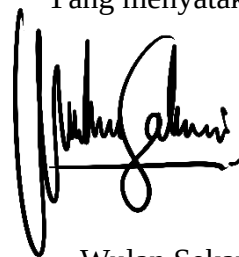
NIM : 13020220130095

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tulis ilmiah berjudul **“Perubahan Fungsi Rumah Terbengkalai, “Akiya”, sebagai Upaya Revitalisasi Daerah Pinggiran Kota dan Daerah Pedesaan di Jepang”** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali kutipan yang sudah saya sebutkan sumbernya, belum pernah diajukan pada institusi mana pun, dan bukan karya plagiasi. Saya bertanggungjawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak mana pun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Semarang, 24 Juni 2024

Yang menyatakan,



Wulan Sekarani

HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi dengan judul “**Perubahan Fungsi Rumah Terbengkalai, “*Akiya*”, sebagai Upaya Revitalisasi Daerah Pinggiran Kota dan Daerah Pedesaan di Jepang**” ini telah disetujui oleh dosen pembimbing untuk diajukan kepada Tim

Penguji skripsi pada :

Hari : Senin

Tanggal : 3 Juni 2024

Disetujui Oleh

Dosen Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Arsi Widiandari', written in a cursive style.

Arsi Widiandari, S.S., M.Si.
NPPU.H.7.198606112021042001

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh :

Nama : Wulan Sekarani

NIM : 13020220130095

Program Studi : Bahasa dan Kebudayaan Jepang

Judul Skripsi : **Perubahan Fungsi Rumah Terbengkalai, “Akiya”, sebagai Upaya Revitalisasi Daerah Pinggiran Kota dan Daerah Pedesaan di Jepang**

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai salah satu persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Linguistik pada Program Studi S1 Bahasa dan Kebudayaan Jepang, Fakultas Ilmu Budaya Universitas Diponegoro.

Ditetapkan di : Semarang

Tanggal : 12 Juni 2024

Tim Penguji Skripsi

Dosen Penguji I

Arsi Widiandari, S.S., M.Si.

NPPU. H.7.198606112021042001



Dosen Penguji II

Dewi Saraswati Sakariah, S.S., M.Si.

NPPU. H.7.199004022021042001



Dosen Penguji III

Ichlasul Ayyub, S.S., M.Si.

NPPU. H.7.199401302023071001



Dekan

Prof. Dr. H. Mansyah, S.S., M.Hum.
NIP. 197211191998021002

MOTTO

“Take a gamble that love exists, and do a loving act.”

- Sister Calderón, Red Dead Redemption 2 (2018)

“I don't think that there's anything worse than being ordinary.”

- Angela Hayes, American Beauty (1999)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini dipersembahkan untuk penulis sendiri sebagai syarat untuk meraih gelar sarjana di Universitas Diponegoro. Berkat rahmat dan kuasa dari Allah SWT. yang memberikan kekuatan untuk penulis menyelesaikan skripsi ini, serta sebagai pihak yang telah memberikan dukungan, semangat, bimbingan, dan waktunya untuk membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini, yaitu :

1. Ayah, Ibu, dan Kakak yang telah senantiasa memberikan doa, semangat, motivasi, pengorbanan, nasihat serta kasih sayang kepada penulis. Terima kasih atas segala ketenangan, kenyamanan, dan finansial yang telah disisihkan, sehingga penulis bisa menyelesaikan masa studi dengan skripsi ini.
2. Asri Widiandari, S.S., M.Si. atau Arsi Sensei selaku dosen pembimbing dalam penyusunan skripsi ini. Terima kasih banyak atas kesabaran, waktu, saran serta segala bantuan yang telah Sensei berikan kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi serta melewati sidang yang harus dilalui. Terima kasih telah menjadi pembimbing yang sangat baik untuk penulis.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT. karna atas berkat dan rahmat-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Perubahan Fungsi Rumah Terbengkalai, “*Akiya*”, sebagai Upaya Revitalisasi Daerah Pinggiran Kota dan Daerah Pedesaan di Jepang”. Skripsi ini tidak akan terselesaikan dengan baik tanpa dukungan dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis sangat berterima kasih kepada :

1. Prof. Dr. Alamsyah, S.S., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Ilmu Budaya Universitas Diponegoro.
2. Zaki Ainul Fadli, S.S., M. Hum. selaku Ketua Jurusan S1 Bahasa dan Kebudayaan Jepang Universitas Diponegoro.
3. Arsi Widiandari, S.S., M.Si. selaku dosen pembimbing dalam penyusunan skripsi ini. Terima kasih banyak atas waktu, saran, pemikiran, bimbingan, kesabaran serta segala bantuan yang telah diberikan kepada penulis.
4. Fajria Noviana, S.S., M. Hum. selaku dosen wali. Terima kasih banyak atas kesabaran, motivasi dan bantuan yang telah diberikan kepada penulis selama berkuliah di Universitas Diponegoro.
5. Seluruh dosen dan karyawan di Program Studi Bahasa dan Kebudayaan Jepang Fakultas Ilmu Budaya Universitas Diponegoro yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu. Terima kasih banyak atas ilmu, kesabaran, arahan dan motivasi yang telah diberikan kepada penulis selama masa perkuliahan. Semoga ilmu yang diberikan dapat menjadi manfaat untuk

penulis dan dapat membawa berkah dunia dan akhirat untuk para sensei dan karyawan lainnya.

6. Keluarga tercinta, Bapak Nurrianto Budi Pramono atau Papa yang sudah membiayai segala kebutuhan penulis hingga dapat menyelesaikan perkuliahan, Ibu Venty Diah Ekaparyanti atau Mama yang selalu menjadi ibu yang sangat luar biasa untuk penulis, serta Jangkah Wicaksono atau Mas Wicak yang selalu mendukung setiap langkah penulis dalam hidup.
7. Seluruh anggota Unit Kegiatan Mahasiswa (UKM) Peduli Sosial Universitas Diponegoro tahun 2020-2023 yang telah menjadi keluarga serta teman mengasah segala kemampuan dan empati penulis selama tiga tahun.
I've always been and always will be missing you all.
8. Himpunan Mahasiswa Bahasa dan Kebudayaan Jepang Universitas Diponegoro “Himawari” yang telah menyediakan tempat bagi penulis untuk mengembangkan *skill* keorganisasian serta memberikan kesempatan untuk mengenal banyak teman yang luar biasa.
9. Rachmah Maharani Sugihantoro sebagai *low maintenance best friend* terbaik yang pernah penulis miliki. Terima kasih telah sabar dan selalu menemani penulis di suka maupun duka selama delapan tahun yang diharapkan menjadi selamanya ini.
10. Muhammad Aqilah Zaidan Nibroos. Terima kasih sudah selalu menghadirkan canda dan tawa sejak awal bertemu di sekolah hingga saat ini, baik secara langsung maupun melalui *direct message instagram*.

11. Adinda Arumpinasih, Aura Ramadhani Marsono, Nada Yori Amelinda, Naura Hani Ramadhini, dan Regita Nisrina Cahyanie. Terima kasih telah menemani penulis dalam segala hiruk pikuk kesibukan perkuliahan di Tembalang setiap harinya. Terima kasih telah menjadi keluarga kedua bagi penulis selama merantau jauh dari rumah.
12. Teman-teman Bahasa dan Kebudayaan Jepang angkatan 2020 yang tidak dapat disebutkan satu per satu. Terima kasih telah menjadi teman selama masa perkuliahan. Semoga kalian semua dapat menoreh kesuksesan dengan cara masing-masing dan menjalani hidup dengan penuh keberkahan serta kebahagiaan.
13. Masaaki Iizuka sebagai suami sepihak, manusia favorit, juga idola terbaik bagi penulis yang selama ini telah menjadi motivasi utama penulis dalam belajar memahami masyarakat dan kebudayaan Jepang, serta dalam menjalani segala kegiatan sehari-hari. Terima kasih atas lagu-lagu serta konten hiburan yang Iizuka-san produksi karena telah menemani segala kegiatan penulis terkhusus selama masa perkuliahan.
14. Dutch van der Linde sebagai karakter favorit penulis saat skripsi ini disusun. Terima kasih telah menjadi motivasi utama penulis untuk secepatnya menyelesaikan skripsi agar bisa segera pulang ke rumah untuk melanjutkan *video game* Red Dead Redemption 2.
15. Terakhir, terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu penulis selama berkuliah di Universitas Diponegoro yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN.....	v
MOTTO	vi
PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR GRAFIK.....	xiv
DAFTAR TABEL	xv
INTISARI.....	xvi
ABSTRACT.....	xvii
BAB 1	1
PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	7
1.3 Tujuan Penelitian.....	7
1.4 Ruang Lingkup Penelitian	8
1.5 Metode Penelitian	8
1.6 Manfaat Penelitian.....	9
1.7 Sistematika Penelitian	9
BAB 2	11
TINJAUAN PUSTAKA	11
2.1 Penelitian Terdahulu.....	11
2.2 Teori Komodifikasi oleh Vincent Mosco.....	14
2.3 Konsep Revitalisasi oleh Danisworo.....	16
2.4 Definisi Akiya	18
2.5 Definisi Akiya Tertentu	23
BAB 3	26
PEMBAHASAN	26

3.1 Upaya Pemerintah Pusat dalam Menanggapi Perkembangan Permasalahan <i>Akiya</i> Pasca Pembaruan Data Perumahan Jepang Tahun 2018	26
3.2 Pengubahan Fungsi <i>Akiya</i> oleh Pemerintah Daerah dalam Upaya Revitalisasi Daerah	33
3.2.1 Hirano-Tei Hayama di Kota Miura, Prefektur Kanagawa	33
3.2.2 <i>Share House “Ninya”</i> dan <i>Uenohara A Residence</i> di Kota Uenohara, Prefektur Yamanashi	39
3.2.3 Tur Pengalaman Migrasi di Kota Fujieda, Prefektur Shizuoka	43
3.3 Pengubahan Fungsi <i>Akiya</i> oleh Pemilik dan Perusahaan Swasta dalam Upaya Revitalisasi Daerah.....	49
3.3.1 Desa Hotel NIPPONIA di Desa Kosuge, Prefektur Yamanashi.....	49
3.3.2 Restoran “Es” di Kota Marumori, Prefektur Miyagi	55
3.3.3 Dahra Dacha di Kota Asahi, Prefektur Toyama	60
BAB 4	66
SIMPULAN	66
要旨	71
BIODATA PENULIS	78

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1. Rumah Keluarga Hirano	35
Gambar 3.2. Poster kegiatan salah satu kelas memasak yang diadakan oleh EATLO di Hirano-Tei Hayama	37
Gambar 3.3. Akiya di Kota Uenohara yang dimanfaatkan kembali menjadi properti yang disewakan	40
Gambar 3.4. Denah bangunan Share House “Ninya” serta Uenohara A Residence	41
Gambar 3.5. Kunjungan super market lokal sebagai salah satu rangkaian kegiatan Tur Pengalaman Migrasi Kota Fujieda	45
Gambar 3.6. Salah satu <i>akiya</i> yang dipamerkan pada kegiatan Tur Pengalaman Migrasi Kota Fujieda.....	46
Gambar 3.7. Salah satu <i>akiya</i> yang dipamerkan pada kegiatan Tur Pengalaman Migrasi Kota Fujieda.....	47
Gambar 3.8. Beberapa bangunan kamar hotel yang dahulunya merupakan <i>akiya</i>	51
Gambar 3.9. Karyawan Hotel NIPPONIA Desa Kosuge yang terdiri dari masyarakat lokal.....	52
Gambar 3.10. Salah satu wisata menanam yang ditawarkan oleh Desa Kosuge bersama petani lokal.....	53
Gambar 3.11. Salah satu petani Kota Marumori yang menjadi pemasok bahan makanan untuk Restoran “Es”	56
Gambar 3.12. Lokasi Restoran “Es”	57
Gambar 3.13. Beberapa menu dried aged beef dari Restoran “Es”	58
Gambar 3.14. Dahra Dacha dengan Hideto Fujino (kedua dari kanan) selaku pemilik dari bangunan tersebut	63
Gambar 3.15. Suasana salah satu seminar yang diadakan di Dahra Dacha.....	64

DAFTAR GRAFIK

Grafik 1.1. Jumlah rumah kosong di Jepang dari tahun ke tahun.....	4
Grafik 3.1. Data perbandingan rumah kosong terhadap bangunan rumah lainnya	27
Grafik 3.2. Data alasan pemilik <i>akiya</i> mengabaikan bangunan rumah tersebut ...	29
Grafik 3.3. Persentase wilayah daerah yang melaksanakan upaya pemanfaatan <i>akiya</i> beserta tujuan utamanya	31

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1. Peringkat 10 besar prefktur dengan jumlah rumah serta <i>akiya</i> terbanyak menurut data tahun 2018	6
--	---

INTISARI

Sekarani, Wulan, 2024. “PERUBAHAN FUNGSI RUMAH TERBENGKALAI, “AKIYA”, SEBAGAI UPAYA REVITALISASI DAERAH PINGGIRAN KOTA DAN DAERAH PEDESAAN DI JEPANG”, Skripsi, Bahasa dan Kebudayaan Jepang, Universitas Diponegoro, Semarang. Pembimbing Arsi Widiandari, S.S., M.Si.

Tujuan dari penelitian ini adalah menganalisis bentuk pemanfaatan kembali *akiya* beserta dampaknya terhadap upaya revitalisasi regional. Penelitian ini mengungkapkan bentuk kegiatan pemanfaatan *akiya* oleh pemerintah, perusahaan swasta dan masyarakat yang memiliki pengaruh pada upaya revitalisasi khususnya di daerah suburban Pulau Honshu, Jepang. Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif kualitatif. Teori yang digunakan untuk menganalisis permasalahan dalam penelitian ini adalah teori komodifikasi oleh Vincent Mosco dan konsep revitalisasi oleh Danisworo.

Penelitian ini menganalisis perkembangan masalah rumah terbengkalai atau *akiya* yang terjadi di Jepang terutama di daerah suburban Pulau Honshu. *Akiya* merupakan rumah kosong terbengkalai yang menjadi permasalahan nasional di Jepang karena jumlahnya yang terus bertambah setiap tahunnya. Dalam upaya penanganannya, pemerintah pusat membuat Undang-Undang No. 127 Tahun 2014 tentang Tindakan Khusus Mengenai Promosi Tindakan terhadap Rumah Kosong. Pemerintah daerah kemudian dituntut untuk menangani permasalahan *akiya* sebagai tindak lanjut undang-undang yang telah dibuat, salah satunya melalui tindakan pemanfaatan kembali dengan adanya perubahan fungsi awal bangunan. Kegiatan pemanfaatan kembali *akiya*, baik oleh pemerintah maupun oleh pihak swasta, memiliki dampak positif terhadap upaya revitalisasi daerah sekitarnya yang mencakup aspek-aspek seperti pembaharuan secara fisik, peningkatan ekonomi, hingga perubahan positif secara tatanan sosial.

Kata kunci : *Akiya*, Rumah Terbengkalai, Perubahan Fungsi, Revitalisasi, Kodifikasi

ABSTRACT

Sekarani, Wulan, 2024. "CASE STUDY OF FUNCTIONAL CHANGE OF ABANDONED HOUSES, "AKIYA", AS A REVITALIZATION ACTION ON SUBURBAN AND RURAL AREAS IN JAPAN", Thesis, Japanese Language and Culture, Diponegoro University, Semarang. Advisor Arsi Widiandari, S.S., M.Si.

The purpose of this research is to analyze the form of *akiya* utilization and its impact on regional revitalization efforts. This research reveals the form of *akiya* utilization activities by the government, private companies and communities that have an influence on revitalization efforts, especially in the suburban areas of Honshu Island, Japan. This research is a descriptive qualitative research. The theories used to analyze the problems in this study are the theory of commodification by Vincent Mosco and the concept of revitalization by Danisworo.

This research analyzes the development of the problem of abandoned houses or *akiya* that occurred in Japan, especially in the suburban areas of Honshu Island. *Akiya* are abandoned empty houses which have become a national problem in Japan because the number continues to increase every year. In an effort to handle this, the central government issued Law no. 127 of 2014 concerning Special Actions Regarding Promotion of Action against Empty Houses. The local government is then required to handle the *akiya* problem as a follow-up to the laws that have been made, one of which is through re-use actions by changing the initial function of the building. *Akiya* reuse actions, both by the government and the private sector, have a positive impact on efforts to revitalize the surrounding area which includes aspects such as physical renewal, economic improvement, and positive changes in the social order.

Keywords : *Akiya*, Abandoned House, Functional Shift, Revitalization, Commodification

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Penurunan jumlah penduduk atau depopulasi menjadi salah satu masalah terbesar Jepang bahkan kini telah memasuki jangka waktu 12 tahun terus menerus. Pada tahun 2022 tercatat populasi Jepang menyentuh angka 124,49 juta jiwa, di mana terjadi penurunan drastis sebanyak 556.000 jiwa dari tahun sebelumnya. Dalam hal ini, rendahnya jumlah kelahiran menjadi masalah terbesar yang juga masih menjadi fokus utama pemerintah maupun masyarakat Jepang saat ini. Dilansir dari CNN World [Jessie Yeung, 2023], seluruh 47 prefektur di Jepang selain Tokyo melaporkan penurunan jumlah populasi di tahun 2022, di mana salah satu desa mencatat hanya ada satu kelahiran dari 25 tahun terakhir.

Rendahnya tingkat kelahiran yang terus terjadi di setiap tahunnya juga menimbulkan masalah kependudukan lain berupa ketidakseimbangan perbandingan masyarakat muda dan lansia. Di sisi lain, Yessy Harun berpendapat bahwa penurunan populasi ini juga berakar dari adanya fenomena *baby boom* yang terjadi di Jepang sekitar tahun 1947, di mana tingkat kelahiran di era pasca Perang Dunia Kedua bertambah pesat dalam jangka waktu yang singkat didasari oleh faktor adanya perasaan aman yang dirasakan oleh masyarakat Jepang untuk memulai sebuah keluarga setelah usainya perang, serta didukung oleh kebijakan pemerintah untuk berkeluarga dan memiliki anak [Yessy Harun, 2022]. Kebijakan dari pemerintah tersebut memiliki tujuan utama untuk kembali mengisi kekosongan

penduduk setelah banyaknya masyarakat yang menjadi korban perang serta bom Hiroshima dan Nagasaki.

Di samping bertambah pesatnya populasi di masa pasca perang, terdapat pandangan di antara masyarakat Jepang bahwa memiliki rumah menjadi standar ideal dalam suatu rumah tangga, di mana hal tersebut dihubungkan dengan ideologi patriarki dan hierarki sosial masyarakat Jepang pada masa itu. Namun dilansir dari artikel oleh Ryan Thomas, pada sekitar tahun 1960 di mana pandangan budaya barat terus masuk dan mempengaruhi Jepang sehingga masyarakat lebih terbuka dalam konsep menyewa tempat tinggal, walau dengan tetap memiliki lahan sendiri di tempat yang berbeda. Praktik ini banyak diimplementasikan sekitar tahun 1980 di saat harga rumah di kota besar seperti Tokyo mencapai 40 kali lebih tinggi dari harga rumah di London, Inggris [Thomas, 2023]. Karena tingginya harga rumah di kota besar, masyarakat cenderung memilih untuk membeli rumah di pinggiran kota yang memiliki harga jauh lebih rendah dan menyewa tempat tinggal tambahan di tengah kota untuk berkegiatan sehari-harinya. Hal tersebut berakibat pada banyaknya rumah di Jepang dengan status kepemilikan pribadi di luar daerah pusat perkotaan.

Naiknya jumlah properti pribadi ini kemudian menjadi masalah baru pada awal abad ke-21 setelah angka kelahiran dan jumlah populasi di Jepang secara umum terus menurun. Hal ini diperparah dengan adanya peristiwa gelembung ekonomi di Jepang pada tahun 1986 hingga 1991 yang mengakibatkan stagnasi pada perekonomian Jepang serta ketidakyakinan masyarakat pada masa itu untuk memiliki keturunan. Beberapa dari pemilik lahan akhirnya tidak memiliki

keturunan yang dapat mewarisi aset rumah yang mereka miliki dan bagi keturunan yang ada pun keberatan untuk mengambil alih rumah orang tua mereka. Di samping itu, para pemilik lahan yang sudah memasuki umur lansia cenderung lebih memilih untuk pindah ke fasilitas perawatan lansia dan meninggalkan rumah mereka [Matsuno, 2023].

Dengan menurunnya jumlah populasi dan angka kelahiran di Jepang serta banyaknya rumah yang dimiliki masyarakat Jepang secara pribadi berakhir ditinggalkan oleh pemiliknya, muncul permasalahan baru yaitu banyaknya rumah terbengkalai, atau biasa disebut “*akiya*” (空き家), terkhusus di daerah pedesaan dan daerah pinggiran kota Jepang. Hal ini diakibatkan oleh generasi muda yang lebih memilih untuk melakukan migrasi ke daerah perkotaan di saat para lansia generasi *baby boom* sebagai pemilik properti pribadi terbanyak tidak lagi memiliki penerus yang akan mengambil alih tanah rumahnya [Matsuno, 2023].



Grafik 1.1 : Jumlah rumah kosong di Jepang dari tahun ke tahun. (sumber: nippon.com)

Dilansir dari survei Kementerian Dalam Negeri dan Komunikasi, terdapat sekitar 8,49 juta rumah kosong di seluruh Jepang pada tahun 2018, di mana angka tersebut naik 1,5 kali lipat dari tahun 1998 dan mencakup 13,6% dari seluruh rumah yang ada, seperti yang terlihat pada grafik 1.1. Nomura Research Institute juga memperkirakan pada tahun 2038 jumlah rumah kosong akan mencapai 23,03 juta, atau 31,5% dari jumlah seluruh rumah kecuali jika dibongkar dalam skala besar. Dengan kata lain, sekitar satu dari setiap tiga rumah pada akhirnya akan kosong [Kondo, 2023]. Tidak hanya berdampak buruk bagi kebersihan daerah sekitarnya, *akiya* juga berpotensi menimbulkan permasalahan sosial lainnya, seperti menjadi lokasi pembuangan sampah ilegal, perampokan rumah kosong, berpotensi menjadi sumber kebakaran, serta terdapat beberapa kasus bocornya pipa air yang mengakibatkan habisnya pasokan air di daerah tersebut.

Menanggapi permasalahan ini, pemerintah mengambil tindakan dengan

peraturan baru, di mana pegawai pemerintah memiliki hak untuk turun tangan dalam pengelolaan *akiya* baik bersama dengan pemilik lahan tersebut maupun tidak. Pemerintah juga akhirnya membuat undang-undang mengenai regulasi rumah di Jepang dengan tujuan mengurangi jumlah *akiya* atau bangunan kosong lainnya yang mulai diaplikasikan pada tahun 2015. Undang-undang tersebut meliputi :

- a. Perundang-undangan: Undang-undang tentang Tindakan Khusus Mengenai Promosi Tindakan Terhadap Rumah Kosong, dan lain-lain. (Undang-Undang No. 127 Tanggal 27 November Tahun 2014)
- b. Peraturan Menteri: Peraturan Penegakan Undang-Undang tentang Tindakan Khusus Mengenai Promosi Tindakan terhadap Rumah Kosong, dan lain-lain. (Kementerian Dalam Negeri dan Komunikasi / Pemberitahuan Kementerian Pertanahan, Infrastruktur, Transportasi dan Pariwisata No. 1 Tanggal 26 Februari Tahun 2015)
- c. Pemberitahuan: Pedoman dasar untuk menerapkan langkah-langkah secara komprehensif dan sistematis mengenai rumah kosong, dll. (Pemberitahuan Kementerian Dalam Negeri dan Komunikasi/Kementerian Pertanahan, 13 Infrastruktur, Transportasi dan Pariwisata No. 1 tahun 2015) [Higashikurume-shi no shiyakusho].

Selain pemerintah, masyarakat sekitar juga turut berperan dalam penanganan masalah *akiya* dengan berbagai bentuk usaha, dari renovasi independen yang dilakukan oleh satu atau lebih orang hingga adanya perusahaan swasta yang berfokus pada gerakan pendataan dan pengelolaan *akiya*. Dari upaya-upaya

pemerintah, perusahaan swasta serta masyarakat setempat ini, *akiya* yang semula hanya berfungsi sebagai rumah tinggal kini banyak yang dimanfaatkan kembali menjadi berbagai bangunan. Pemanfaatan kembali *akiya* ini kerap dipandang sebagai salah satu potensi dalam memperbaiki lingkungan sekitar bangunan terbengkalai tersebut, seperti dalam upaya yang banyak ditemukan pada lingkup Pulau Honshu sebagai pulau yang memiliki sebaran jumlah *akiya* terbanyak di Jepang.

2018 (Hoksei 30)							
#	prefektur	Jumlah total rumah		Jumlah rumah kosong		Tarif rumah kosong	
		Jumlah rumah	tingkat naik	Jumlah rumah	tingkat naik	Kecepatan	titik naik
1	Tokyo	7.666.900	4,2%	809.200	-1,0%	10,6%	-0,6
2	Prefektur Osaka	4.678.500	2,0%	709.300	-4,5%	15,2%	0,4
3	Prefektur Kanagawa	4.501.500	3,5%	483.000	-0,8%	10,7%	-0,5
4	Prefektur Aichi	3.478.900	1,2%	390.600	-7,4%	11,2%	-1,0
5	Saitama	3.389.100	3,8%	346.200	-2,5%	10,2%	-0,7
6	Prefektur Chiba	3.033.100	4,7%	381.100	3,8%	12,6%	-0,1
7	Hokkaido	2.811.100	2,4%	377.900	-2,7%	13,4%	-0,7
8	Prefektur Hyogo	2.683.600	-1,8%	359.800	0,9%	13,4%	0,4
9	Prefektur Fukuoka	2.581.900	3,6%	327.300	3,3%	12,7%	-0,0
10	Prefektur Shizuoka	1.713.800	3,3%	280.700	3,6%	16,4%	0,1

Tabel 1.1 : Peringkat 10 besar prefktur dengan jumlah rumah serta akiya terbanyak menurut data tahun 2018. (sumber: uub.jp)

Jumlah rumah baik masih dihuni maupun dalam keadaan kosong memiliki persebaran yang cukup padat terkhusus pada daerah Pulau Honshu, atau sekitar Tokyo, di mana seperti yang terlihat pada Tabel 1.1, delapan dari sepuluh prefektur dengan jumlah rumah dan rumah kosong merupakan prefektur di Pulau Honshu, terutama prefektur sekitar Tokyo.

Penulis memilih untuk membahas permasalahan pemanfaatan kembali *akiya* karena isu *akiya* sendiri masih menjadi salah satu permasalahan sosial terbesar di

Jepang, khususnya di daerah pedesaan dan pinggiran kota yang cenderung lebih rentan dalam menghadapi permasalahan seputar kependudukan. Pemanfaatan kembali *akiya* dengan mengubah fungsi bangunan juga menjadi alternatif pengelolaan bangunan terbengkalai yang dinilai lebih berpotensi memperbaiki lingkungan daerah sekitar, selain alternatif lainnya yaitu meruntuhkan bangunan tersebut.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana upaya pemerintah pusat dalam menanggapi perkembangan permasalahan *akiya* pasca pembaruan data perumahan Jepang tahun 2018?
2. Bagaimana perubahan fungsi *akiya* oleh pemerintah daerah, pihak swasta dan masyarakat berdampak pada upaya revitalisasi daerah pinggiran kota dan daerah pedesaan di Jepang?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi perkembangan permasalahan *akiya* pasca pembaruan data perumahan Jepang tahun 2018 meliputi identifikasi pada tindakan-tindakan yang diambil pemerintah pusat maupun daerah, perusahaan swasta pengelola *akiya*, maupun masyarakat setempat dalam usaha menangani permasalahan *akiya* di daerah pedesaan dan pinggiran kota, selanjutnya

menganalisa dampak perubahan fungsi dalam pemanfaatan *akiya* terhadap usaha revitalisasi daerah pedesaan dan pinggiran kota di Jepang.

1.4 Ruang Lingkup Penelitian

Penelitian ini berfokus pada rumah terbengkalai yang terletak di daerah pedesaan serta pinggiran kota di Pulau Honshu terkhusus sekitar Tokyo sebagai daerah dengan jumlah kasus *akiya* terbanyak dengan mengambil lima prefektur yaitu Prefektur Shizuoka, Prefektur Yamanashi, Prefektur Kanagawa, Prefektur Miyagi, dan Prefektur Toyama Lingkup waktu pada penelitian ini berfokus pada kurun waktu mulai 2015, setelah mulai dilaksanakannya Undang-Undang No. 127 Tahun 2014 tentang Tindakan Khusus Mengenai Promosi Tindakan terhadap Rumah Kosong, hingga saat penelitian ini ditulis di tahun 2023.

1.5 Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian jenis deskriptif kualitatif yang terdiri dari pengumpulan data, analisis data dan hasil analisis data. Teknik pengumpulan data menggunakan metode studi kepustakaan yang bersumber dari buku, jurnal, artikel serta berita yang memuat tentang permasalahan seputar rumah terbengkalai di Jepang.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan data utama berupa berita seputar pemanfaatan kembali *akiya* yang diambil dari enam lokasi di lima prefektur berdasarkan kepopuleran lokasinya di situs berita dan media sosial, data sekunder

berupa jurnal serta artikel terkait, dan buku *the Political Economy of Communication* oleh Vincent Mosco sebagai acuan utama dalam penulisan.

1.6 Manfaat Penelitian

Penelitian ini memiliki dua manfaat penelitian yang terbagi menjadi manfaat teoretis dan manfaat praktis. Manfaat teoretis dari penelitian ini adalah untuk memperluas pemahaman dan sumbangan pengetahuan dalam bidang ilmu bahasa dan kebudayaan Jepang, khususnya terkait masalah sosial *akiya* serta pemanfaatannya kembali guna revitalisasi daerah yang ditinjau dari teori komodifikasi oleh Vincent Mosco serta konsep revitalisasi oleh Danisworo dengan memunculkan korelasi antara upaya penanganan masalah sosial dan dampak positif terhadap pembangunan wilayah sekitarnya.

Sedangkan manfaat praktis dari penelitian ini di antaranya sebagai bahan pertimbangan dalam penentuan solusi terhadap permasalahan seputar revitalisasi daerah dan bangunan terbengkalai, serta lebih menarik perhatian wisatawan atau masyarakat asing terhadap wilayah pedesaan dan pinggiran kota di Jepang.

1.7 Sistematika Penelitian

Penulisan skripsi ini disusun secara sistematis dalam empat bab yang disusun berurutan, yaitu:

Bab I merupakan pendahuluan, pada bab ini berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, ruang lingkup, metodologi penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penelitian.

Bab II merupakan tinjauan pustaka yang berisi tiga artikel penelitian terdahulu, kerangka teori yang terdiri dari teori komodifikasi oleh Vincent Mosco dan konsep revitalisasi oleh Danisworo, serta penjelasan definisi *akiya* secara umum.

Bab III merupakan pemaparan hasil dan pembahasan dari analisis struktural yang meliputi analisis tanggapan pemerintah pusat atas perkembangan fenomena *akiya* di Jepang, perubahan fungsi *akiya* oleh pemerintah, perusahaan swasta dan pemilik baru serta pengaruhnya terhadap upaya revitalisasi daerah setempat.

Bab IV merupakan simpulan hasil dari analisis yang dibahas di bab sebelumnya.

BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan referensi dari tiga penelitian terdahulu dengan judul *Refreshing the Heart of the City : Vacant Building Receivership As a Tool for Neighborhood Revitalization and Community Empowerment* (2004) ditulis oleh James J. Kelly, Jr., *A Study on System for Reuse of Vacant Houses of a Historic Town by an Intermediate Organization Viewing from Habitants' Perception* (2018) yang ditulis oleh Yumi Sumida dan Nobuo Mishima, serta *The Commodification of Popular Music in Digital Era : A Case Study of Music Label's Sun Eater* (2023) ditulis oleh Noverdy Putra, Emeraldy Chatra, Elva Ronaning Roem, dan AB Sarca Putera.

Penelitian ini juga akan menggunakan satu teori dan satu konsep, yaitu Teori Komodifikasi menurut Vincent Moscow dan Konsep Revitalisasi menurut Danisworo.

2.1 Penelitian Terdahulu

Penelitian mengenai pemanfaatan rumah atau bangunan kosong sebelumnya telah banyak dilakukan, baik penelitian dengan fokus upaya revitalisasi maupun berfokus pada dampak dari pemanfaatan ulang bangunan kosong. Berikut merupakan penelitian terdahulu yang selanjutnya dijadikan referensi bagi penulis dalam menyusun penelitian ini.

Refreshing the Heart of the City : Vacant Building Receivership As a Tool for Neighborhood Revitalization and Community Empowerment (2004) ditulis oleh James J. Kelly, Jr. yang termuat dalam *Journal of Affordable Housing & Community Development Law* mengkaji tentang permasalahan bangunan kosong yang ada di Amerika Serikat, terkhusus selain daerah pusat kota yang menjadi ancaman bagi perkembangan daerah. Penelitian ini berfokus pada analisis potensi pemanfaatan kembali bangunan kosong sebagai upaya pemberdayaan kembali lingkungan selain pusat kota serta pencegahan masalah kemiskinan regional.

Persamaan yang terdapat pada penelitian ini dan penilitan oleh James J. Kelly, Jr. adalah objek penelitian berupa bangunan kosong di luar daerah pusat perkotaan yang kemudian dimanfaatkan kembali dengan tujuan upaya peningkatan kualitas regional. Sedangkan yang membedakan adalah penelitian oleh James J. Kelly, Jr. membahas tentang bangunan terbengkalai yang ada di Amerika Serikat, serta lebih berfokus pada potensi pemanfaatan kembali bangunan terbengkalai bagi upaya revitalisasi. Pada penelitian ini, ruang lingkup yang digunakan adalah daerah selain pusat perkotaan di Jepang, serta membahas adanya pengalihan fungsi bangunan kosong tersebut dalam upaya pemanfaatan kembali untuk revitalisasi.

Penelitian terdahulu selanjutnya adalah *A Study on System for Reuse of Vacant Houses of a Historic Town by an Intermediate Organization Viewing from Habitants' Perception* (2018) yang termuat dalam *International Journal of Engineering and Technology*, Vol. 10, No. 2 dan ditulis oleh Yumi Sumida dan Nobuo Mishima. Penelitian ini membahas tentang upaya-upaya pemanfaatan kembali rumah kosong yang ada di Hizen Hamashuku, Kota Kashima, Prefektur

Ibaraki yang merupakan salah satu lokasi wisata di Jepang. Penelitian ini berfokus pada tata cara pemanfaatan rumah kosong di daerah wisata yang dilihat dari sudut pandang masyarakat lokal.

Persamaan penelitian kali ini dengan penelitian oleh Yumi Sumida dan Nobuo Mishima ada pada objek *akiya* atau rumah kosong di Jepang serta analisa kegiatan pemanfaatan kembali bangunan tersebut. Namun pada penelitian kali ini, penulis memilih ruang lingkup yang lebih luas dengan tidak hanya terbatas pada wilayah bersejarah, namun juga daerah selain pusat kota di Jepang pada umumnya. Selain itu, penelitian kali ini lebih berfokus pada perubahan fungsi yang ada dari upaya pemanfaatan kembali *akiya* beserta dampak yang ada bagi upaya revitalisasi regional daerah setempat.

Penelitian terdahulu selanjutnya yang digunakan sebagai referensi pada penyusunan penelitian ini adalah *The Commodification of Popular Music in Digital Era : A Case Study of Music Label's Sun Eater* (2023) yang termuat dalam Jurnal Ranah Komunikasi dan ditulis oleh Noverdy Putra, Emeraldy Chatra, Elva Ronaning Roem, dan AB Sarca Putera. Penelitian ini berisi analisis bentuk komodifikasi yang terdapat pada musik populer di era digital dengan menggunakan studi kasus label musik Sun Eater. Hasil analisa penelitian ini menunjukkan adanya komodifikasi pada tiga hal, yaitu pada konten musik yang diproduksi, jumlah dan popularitas penggemar, serta pada karyawan dengan mempekerjakan musisi.

Kesamaan penelitian ini dengan penelitian oleh Noverdy Putra dan kawan-kawan terdapat pada teori yang digunakan, yaitu teori komodifikasi yang

dikemukakan oleh Vincent Mosco dikutip dari bukunya berjudul *The Political Economy of Communication*. Sedangkan perbedaan dari kedua penelitian ini terdapat pada isu yang diteliti, di mana pada penelitian kali ini penulis mengangkat isu perubahan fungsi *akiya* dengan komodifikasi dalam upaya revitalisasi regional.

Ketiga penelitian terdahulu yang menjadi referensi bagi penulis dalam menyusun penelitian ini memiliki kesamaan berupa fokus dalam kegiatan upaya pemanfaatan kembali bangunan kosong dan dampak bagi lingkungan sekitarnya, serta adanya penerapan komodifikasi. Dalam penelitian kali ini, penulis lebih mengangkat aspek sosial masyarakat secara konkret yang juga terdampak dalam pemanfaatan kembali *akiya* sebagai bagian dari upaya revitalisasi makro.

2.2 Teori Komodifikasi oleh Vincent Mosco

Fenomena globalisasi yang dari tahun ke tahun terus berkembang menjadi sebuah kesempatan bagi seluruh negara di dunia untuk mengembangkan potensi mereka di ranah internasional. Dengan kekayaan sejarah dan budaya khas masing-masing, berbagai negara di dunia memiliki potensinya tersendiri yang dapat menarik minat khalayak internasional seperti pada dunia industri hiburan, budaya mode tradisional, hingga makanan dan minuman khas negara mereka sendiri. Selain mengembangkan popularitas suatu budaya tradisional dari negaranya, pengenalan aset budaya juga dapat pula difungsikan sebagai salah satu komoditas negara, di mana budaya baik benda maupun non benda milik negara yang tadinya hanya sebuah aset negara tersebut dapat juga dialih fungsikan menjadi komoditas yang ditawarkan di pasar

nasional maupun internasional. Perubahan nilai kegunaan suatu hal menjadi nilai komoditas yang dijual belikan ini disebut sebagai komodifikasi.

Vincent Mosco menyebutkan pada bukunya, *The Political Economy of Communication* [Mosco, *The Political Economy of Communication*, 2009], bahwa komoditas adalah bentuk sebuah produk di mana produksinya diatur melalui proses tukar menukar, sehingga komodifikasi merupakan proses mengubah nilai kegunaan sebuah produk menjadi nilai tukar. Komodifikasi mengacu pada proses transformasi nilai suatu produk dari nilai yang ditentukan oleh kemampuan produk tersebut dalam memenuhi kebutuhan individu atau sosial menjadi nilai yang ditentukan oleh harga pasarnya.

Komodifikasi menjadi salah satu diskusi penting dalam ekonomi politik seperti dalam diksi ekspansi kapitalis, termasuk perluasan pasar global, privatisasi ruang publik, dan pertumbuhan nilai tukar dalam kehidupan interpersonal. Penting untuk membedakan antara komodifikasi, komersialisasi dan objektifitas, di mana tiga hal tersebut cenderung dikaitkan satu sama lain. Komersialisasi merupakan proses yang lebih sempit yang mengacu pada penciptaan hubungan antara audiens pasar dan pihak pengiklan atau produsen. Objektifitas merupakan gagasan yang memiliki cakupan lebih luas dari komodifikasi, di mana komodifikasi merupakan bentuk khusus dari proses objektifitas dengan fokus objek yang nilainya ditetapkan di pasar, sedangkan objektifikasi mengacu pada berbagai proses terjadinya dehumanisasi. Dalam konteks ini, komodifikasi menjadi fokus yang digunakan dalam ekonomi politik [Mosco, *The Political Economy of Communication*, 2009].

Penelitian ini menggunakan teori komodifikasi yang dikemukakan oleh Vincent Mosco sebagai alat dalam menganalisa bentuk perubahan nilai guna yang diimplementasikan pada upaya pemanfaatan kembali *akiya* serta dampaknya baik dalam perkembangan penggunaan bangunan tersebut maupun pada upaya revitalisasi daerah.

2.3 Konsep Revitalisasi oleh Danisworo

Permasalahan wilayah seperti masalah kependudukan hingga masalah infrastruktur merupakan suatu hal yang tidak luput dari sebagian besar negara di dunia. Negara-negara maju yang memiliki tingkat perekonomian lebih tinggi dibandingkan negara berkembang dan terbelakang pun masih banyak terdampak permasalahan kependudukan, salah satunya permasalahan depopulasi. Naturalnya, masyarakat di daerah pedesaan hingga kota-kota kecil cenderung berorientasi pada membangun karir di kota metropolitan dan memutuskan untuk bermigrasi ke kota besar serta menetap di kota tersebut. Kegiatan migrasi ini yang akhirnya memperparah permasalahan depopulasi di wilayah kota kecil serta pedesaan, di mana wilayahnya mulai terus ditinggalkan oleh masyarakat usia produktif dan di saat jumlah masyarakat lanjut usia terus bertambah dan menyebabkan kemunduran bagi wilayah tersebut.

Menurut Danisworo, revitalisasi merupakan suatu upaya untuk memvitalkan kembali kawasan atau suatu bagian kota yang dahulunya pernah vital atau hidup, akan tetapi daerah tersebut dalam suatu waktu mengalami kemunduran

atau degradedasi. Penting bagi pendekatan revitalisasi harus mampu mengenali dan memanfaatkan potensi lingkungan (sejarah, makna, keunikan lokasi dan citratempat) dari kawasan tersebut. Tingkatan revitalisasi terbagi menjadi dua, yaitu revitalisasi mikro yang mencakup aspek fisik suatu kawasan yang memiliki tujuan untuk mengubah atau memperjelas fungsi kawasan tersebut, serta revitalisasi makro yang lebih berfokus pada hubungan antar manusia pada wilayah kawasan tersebut [Danisworo, 2002].

Dalam pelaksanaannya, upaya revitalisasi dibagi menjadi tiga tahapan besar. Tahap pertama diawali dengan revitalisasi fisik, di mana pada tahap awal ini ditandai dengan adanya intervensi fisik yang didasari pada perbaikan beberapa atau keseluruhan aspek fisik kawasan tersebut, seperti pembangunan jalan, renovasi bangunan, pemberdayaan fasilitas umum, dan lainnya. Pada tahap ini revitalisasi tingkat mikro juga telah tercapai. Tahap selanjutnya yaitu revitalisasi ekonomi yang merupakan kelanjutan dari pembaruan fisik dari kawasan tersebut. Berbagai upaya revitalisasi fisik yang telah dilakukan pada tahap sebelumnya kemudian menjadi fondasi serta pendukung dalam proses rehabilitasi perekonomian daerah sehingga tahap ini ditandai dengan adanya perubahan kualitas ekonomi yang bersangkutan dengan upaya perbaikan fisik wilayah. Tahap dan terakhir dari revitalisasi adalah revitalisasi sosial atau institusional. Keberhasilan revitalisasi suatu wilayah dapat diukur tidak hanya dari perkembangan kawasan tersebut secara fisik, namun juga seberapa besar dampak permbaharuan tersebut pada kesejahteraan masyarakat sekitarnya. Upaya revitalisasi sosial atau konstitusional dapat dikatakan sepenuhnya berhasil hanya bila dampak revitalisasi dapat dirasakan tidak hanya

bagi kehidupan masyarakatnya secara individu, namun juga secara hubungan masyarakat dan institusional wilayah daerah secara keseluruhan. Pada tahap terakhir ini lah revitalisasi makro dapat terwujud.

Penelitian ini menggunakan konsep revitalisasi yang dikemukakan oleh Danisworo sebagai alat dalam menganalisa pengaruh pemanfaatan kembali *akiya* terhadap upaya revitalisasi daerah sekitarnya. Selain itu konsep ini juga digunakan untuk mengidentifikasi sejauh mana keberhasilan pelaksanaan upaya revitalisasi daerah tersebut dari segi penanganan permasalahan *akiya*.

2.4 Definisi Akiya

Rumah kosong, atau yang disebut “*akiya*” (「空き家」), merupakan sebutan yang digunakan masyarakat dan pemerintah Jepang untuk mengklasifikasikan sebuah bangunan kosong yang terbengkalai. Tentu tidak semua bangunan yang kosong atau tidak terpakai dapat diklasifikasikan sebagai *akiya*. Terdapat definisi serta kriteria tertentu bagi sebuah bangunan agar dapat diklasifikasikan sebagai *akiya*, seperti yang disebutkan dalam Undang-Undang No. 127 Tahun 2014 tentang 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) yang berbunyi;

「この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。第十四条第二項において同じ。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理

するものを除く。」 [Akiya-tō taisaku no suishin ni kansuru tokubetsu sochi-hō (Heisei 26-nen hōritsudai hyaku 127-gō), 2014].

“Kono hōritsu ni oite “akiyatō” to wa, kenchikubutsu mata wa kore ni fuzoku suru kōsakubutsu deatte kyojū sonota no shiyō ga nasareteinai koto ga jōtai dearu mono oyobi sono shikichi (tachiki sonota no tochi ni teichaku suru mono o fukumu. Dai jū yon jō dai ni kō ni oite onaji.) o iu. Tadashi, kuni mata wa chihō kōkyō dantai ga shoyū shi, mata wa kanri suru mono o nozoku.”

Diterjemahkan : ”Dalam undang-undang ini, yang dimaksud dengan “rumah kosong” adalah bangunan-bangunan serta fasilitas yang turut melekat yang biasanya tidak digunakan untuk tempat tinggal atau keperluan lain beserta lokasinya (termasuk pohon-pohon yang berdiri dan benda-benda lain yang dipasang di atas tanah. Hal yang sama juga berlaku dalam hal Pasal 14 Ayat 2). Namun, hal ini tidak termasuk yang dimiliki atau dikelola oleh pemerintah pusat atau daerah.”

Kutipan undang-undang tersebut menyebutkan bahwa yang disebut sebagai *akiya* merupakan bangunan-bangunan serta fasilitas yang turut melekat yang biasanya tidak digunakan untuk tempat tinggal atau keperluan lain dan lokasinya, termasuk pohon-pohon yang berdiri dan benda-benda lain yang dipasang di atas tanah. Namun dari definisi ini muncul beberapa hal yang butuh diketahui lebih lanjut rinciannya, seperti “bangunan”, “fasilitas yang turut melekat”, serta “biasanya tidak digunakan”. Poin-poin tersebut yang dapat dijadikan standar dalam pengklasifikasian suatu bangunan disebut sebagai *akiya*, serta tindak penanganan seperti apa yang harus diambil ke depannya oleh pemerintah.

Melihat pada Undang-Undang Standar Bangunan yang ditetapkan pada tahun 1950, terkhusus pada Pasal 2 Ayat 1 yang berbunyi;

「建築物土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨こ線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含

むものとする。」 [Kenchiku kijun-hō (Shōwa ni 25-nen hōritsudai 201-gō), 1950]

“Kenchikubutsu tochi ni teichaku suru kōsakubutsu no uchi, yane oyobi hashira moshiku wa kabe o yūsuru mono (kore ni ruishuru kōzō no mono o fukumu.), kore ni fuzoku suru mon moshiku wa hei, kanran no tame no kō sakumotsu mata wa chika moshiku wa kōka no kōsakubutsunai ni mōkeru jimusho, tenpo, kōgyōjō, sōko sonota korera ni ruishuru shisetsu (tetsudō oyobi kidō no senro shikichinai no unten hoan ni kansuru shisetsu narabi ni mataga kosenkyō, purattohōmu no uwaya, chozōsō sonota korera ni ruishuru shisetsu o nozoku.) o ī, kenchiku setsubi o fukumu mono to suru.”

Diterjemahkan : “Di antara bangunan-bangunan yang dipasang pada tanah tersebut, bangunan-bangunan yang mempunyai atap dan tiang-tiang atau dinding-dinding (termasuk bangunan semacamnya), pintu-pintu atau dinding-dinding yang melekat pada bangunan tersebut, bangunan-bangunan pengamatan, atau bangunan-bangunan di bawah tanah maupun bangunan tinggi (terkait dengan keamanan operasional di jalur kereta api dan jalur kereta api) (tidak termasuk fasilitas, jalan layang, gudang peron, gudang tangki, dan fasilitas serupa lainnya), dan termasuk peralatan bangunan.”

Dari penggalan undang-undang tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa “bangunan-bangunan” yang disebut dalam Undang-Undang Rumah Kosong yang dapat diklasifikasikan sebagai *akiya* tidak hanya berupa rumah kepemilikan pribadi, namun juga termasuk bangunan umum seperti kantor, bangunan fasilitas umum, apartemen, atau bangunan di bawah tanah.

Selanjutnya dalam undang-undang juga menyebutkan tentang fasilitas yang melekat pada bangunan tersebut yang dianggap sebagai *akiya*. Perihal “fasilitas yang turut melekat” dapat dijelaskan melalui penggalan Pedoman Pemahaman Situasi Sebenarnya dari Rumah Kosong (参考：空家等の実態把握の考え方) yang berbunyi;

「（前略）また「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。」 [Sankō 2 *akiya-tō no jittai haaku no kangaekata*]

“(Zenryaku) Mata “kore ni fuzoku suru kōsakubutsu” to wa neon kanban nado mon mata wa hei igai no kenchikubutsu ni fuzoku suru kō sakumotsu ga gaitō suru.”

Diterjemahkan : “(Dipenggal) Yang dimaksud dengan “fasilitas yang melekat pada hal ini” adalah struktur yang melekat pada bangunan selain gerbang atau pagar, seperti papan nama neon.”

Oleh karena itu, segala suatu yang melekat secara langsung pada bangunan tersebut baik berupa pintu, jendela, papan nama dan lainnya diakui sebagai satu kesatuan dengan bangunan tersebut, di mana pengklasifikasian serta tindakan penanganan *akiya* juga berlaku pada fasilitas-fasilitas tersebut.

Hal lain yang menjadi indikator utama suatu bangunan dapat dikatakan sebagai *akiya* tentu mengenai keadaan bangunan tersebut yang sudah tidak lagi digunakan, seperti pernyataan “yang biasanya tidak digunakan untuk tempat tinggal atau keperluan lain” dalam Undang-Undang Rumah Kosong. Hal ini selanjutnya dijelaskan lebih detail pada Pedoman Pemahaman Situasi Sebenarnya dari Rumah Kosong yang berbunyi;

「（前略）「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。」 [Sankō 2 *akiya-tō no jittai haaku no kangaekata*]

“(Zenryaku) “Kyojū sonota no shiyō ga nasareteinai” koto ga “jōtai dearu” to wa, kenchikubutsutō ga chōkikan ni watatte shiyō sareteinai jōtai o ī, tatoeba ōmune nenkan wo tōshite kenchikubutsutō no shiyō jisseki ga nai koto wa hitotsu no kijun to naru to kangaerareru.”

Diterjemahkan : “(Dipenggal) Istilah “tidak ditempati secara rutin” mengacu pada keadaan di mana suatu bangunan tidak digunakan dalam jangka waktu yang lama; contohnya, saat bangunan tersebut tidak digunakan untuk sebagian besar waktu dalam satu tahun, hal tersebut dianggap sebagai salah satu standar.”

Dari penggalan pedoman tersebut dapat disimpulkan bahwa suatu bangunan dapat diklasifikasikan sebagai *akiya* bila pemilik berhenti menggunakan bangunan tersebut dengan sengaja, baik dalam kegiatan usaha maupun sebagai tempat tinggal,

dan hak tersebut berjalan untuk jangka waktu yang lama. Pedoman juga menyajikan contoh berupa jangka waktu sebagian besar dari satu tahun, dengan diikuti pernyataan “hal tersebut dianggap sebagai salah satu standar” yang berarti tidak ada rentang waktu khusus sebagai kriteria dasar sehingga rincian lebih lanjut ditetapkan oleh pemerintah wilayah masing-masing.

Setelah mengidentifikasi kriteria-kriteria untuk mengklasifikasikan suatu bangunan sebagai *akiya*, tindakan selanjutnya adalah mengurus perizinan bangunan tersebut dengan pemiliknya. Detail pihak yang diakui sebagai pemilik *akiya* dijelaskan lebih detail pada Undang-Undang Rumah Kosong yang berbunyi;

「空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努める。」
[Akiya-tō taisaku no suishin ni kansuru tokubetsu sochi-hō (Heisei 26-nen hōritsudai hyaku 127-gō), 2014]

“Akiyatō no shoyūsha mata wa kanrisha (ika “shoyūshatō” to iu.) wa, shūhen no seikatsu kankyō ni akueikyō o oyobosanai yō, akiyatō no tekisetsuna kanri ni tsutomeru.”

Diterjemahkan : “Pemilik atau pengelola bangunan kosong (selanjutnya disebut “pemilik”) harus berusaha mengelola bangunan kosong dan lain-lain dengan baik agar tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan hidup di sekitarnya.”

Dalam penggalan tersebut dikatakan bahwa pihak yang memiliki tanggung jawab dalam mengelola *akiya* adalah pemilik ataupun pengelola bangunan tersebut. Dalam hal ini, pemilik sendiri dapat berupa pemilik bangunan maupun pemilik tanah, maka dari itu bila pemilik bangunan dan pemilik tanah merupakan dua pihak yang berbeda maka keduanya perlu diidentifikasi dan memiliki tanggung jawab pengelolaan yang sama.

Maka dari itu, dapat disimpulkan bahwa definisi *akiya* adalah bangunan kepemilikan pribadi maupun umum serta fasilitas yang melekat secara langsung

pada bangunan tersebut yang secara sengaja tidak digunakan baik untuk tempat tinggal, kegiatan usaha atau lainnya dalam jangka waktu panjang, beserta tanahnya yang juga mencakup pohon-pohon atau benda lain di atas tanah tersebut. Pihak yang bertanggung jawab dalam pengelolaan *akiya* yaitu pemilik atau pengelola dari bangunan tersebut, namun hal ini tidak termasuk bangunan-bangunan yang dikelola oleh pemerintah.

2.5 Definisi *Akiya* Tertentu

Rumah atau bangunan kosong terbengkalai merupakan suatu hal yang umum untuk semua negara, namun permasalahan akhirnya muncul jika bangunan kosong tersebut dinilai memiliki risiko membahayakan bagi masyarakat maupun lingkungan sekitarnya. Hal ini pun menjadi permasalahan yang lebih besar bagi Jepang karena jumlah rumah kosong pada tahun 2018 telah mencapai rata-rata 5.6% terhadap total jumlah perumahan di setiap prefektur, di mana atas masalah ini Pemerintah Jepang mengklasifikasikan lebih lanjut rumah kosong atau *akiya* yang dinilai berisiko terhadap lingkungan sekitar, yang disebut sebagai *akiya* tertentu (特定空家等). Hal ini dijelaskan dalam Pasal 2 Ayat 2 Undang-Undang Rumah

Kosong Tahun 2014 yang berbunyi;

「この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。」 [Akiya-tō

taisaku no suishin ni kansuru tokubetsu sochi-hō (Heisei 26-nen hōritsudai hyaku 127-gō), 2014]

“Kono hōritsu ni oite “tokutei akiyatō” to wa, sonomama hōchi sureba tōkaitō ichijirushiku hoan jō kiken to naru o sore no aru jōtai mata wa ichijirushiku eisei jō yūgai to naru o sore no aru jōtai, tekisetsuna kanri ga okonawareteinai koto ni yori ichijirushiku keikan o sokonatteiru jōtai sonota shūhen no seikatsu kankyō no hozen o hakaru tame ni hōchi suru koto ga futekisetsu dearu jōtai ni aru to mitomerareru akiyatō o iu.”

Diterjemahkan : “Dalam undang-undang ini, “Rumah Kosong Tertentu” didefinisikan sebagai situasi di mana jika bangunan tersebut dibiarkan apa adanya, terdapat risiko keruntuhan atau bahaya keselamatan signifikan lainnya, atau situasi di mana terdapat risiko yang sangat berbahaya terhadap kebersihan, atau situasi di mana terdapat risiko serius terhadap sanitasi karena kurangnya pengelolaan yang tepat. Hal ini mengacu pada rumah-rumah kosong yang dianggap berada dalam kondisi yang merusak lanskap atau tidak sesuai untuk tujuan melestarikan lingkungan sekitar.”

Di antara rumah-rumah yang tergolong *akiya*, terdapat *akiya* tertentu yang dalam penggalan undang-undang tersebut dijelaskan bahwa suatu bangunan kosong dapat digolongkan sebagai *akiya* tertentu bila memenuhi empat kondisi, yaitu;

- a) Bila dibiarkan, bangunan tersebut memiliki risiko keruntuhan atau hal yang membahayakan keselamatan lainnya,
- b) Terdapat ancaman terhadap sanitasi dan kesehatan jika tidak ditangani,
- c) Adanya kerusakan serius terhadap lingkungan sekitarnya karena kurangnya pemeliharaan, serta

- d) Keberadaannya mengganggu keasrian lingkungan sekitar atau tidak sesuai dengan tujuan pelestarian wilayah tersebut.

Namun pada penerapannya, empat kondisi yang tercantum pada undang-undang tersebut belum spesifik dan lebih didasari pada tolak ukur yang subjektif karena keadaan lingkungan serta masyarakat tiap daerah memiliki perbedaan dan tentu tidak bisa disamaratakan. Maka dari itu, pedoman penanganan *akiya* tingkat daerah menyebutkan bahwa tolak ukur serta tindakan penanganan *akiya* harus disesuaikan dengan wilayah masing-masing dengan memperhatikan beberapa hal seperti keberlanjutan jangka panjang, kondisi iklim, besarnya pengaruh terhadap lingkungan sekitar, serta tidak terlepas dari saran atau pendapat para ahli.

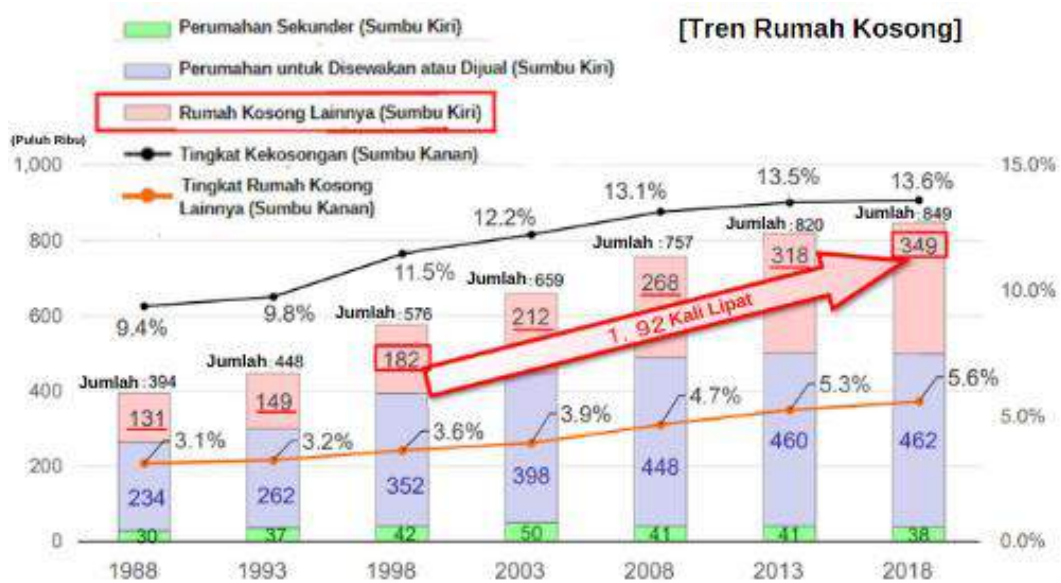
BAB 3

PEMBAHASAN

3.1 Upaya Pemerintah Pusat dalam Menanggapi Perkembangan

Permasalahan *Akiya* Pasca Pembaruan Data Perumahan Jepang Tahun 2018

Survei perumahan dan tanah yang dilaksanakan setiap lima tahun sekali oleh Biro Statistik Jepang memiliki data terbaru yang diambil sepanjang tahun 2018 dan dirilis di pertengahan tahun 2019 hingga awal 2020. Survei ini mencakup berbagai data mengenai tanah hunian di seluruh Jepang dengan beberapa prefektur menjadi pengecualian yaitu prefektur-prefektur yang terdampak bencana kecelakaan nuklir Fukushima di tahun 2011. Data-data yang tersedia antara lain seperti tempat tinggal dan rumah tangga, jumlah bangunan, kepemilikan tempat tinggal, jenis bangunan, dan lainnya, di mana salah satu data yang terlampir pada survei ini adalah data seputar rumah kosong di Jepang atau *akiya*.



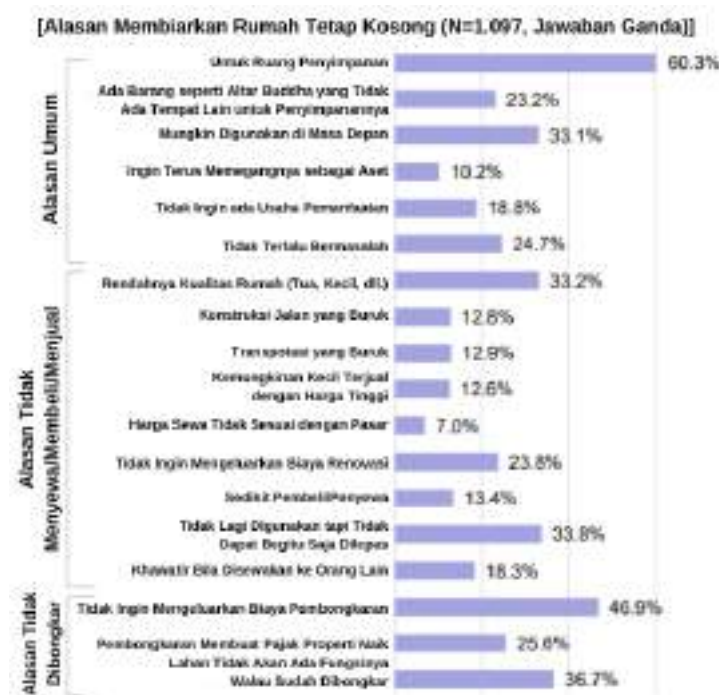
Grafik 3.1 : Data perbandingan rumah kosong terhadap bangunan rumah lainnya. (sumber: mlit.go.jp)

Data pada grafik 3.1 yang dimunculkan pada berkas Status Terkini dan Permasalahan Kebijakan Rumah Kosong [jūtaku-kyoku, 2020] menampilkan jumlah bangunan yang sedang tidak dihuni termasuk perumahan sekunder, bangunan yang disewakan atau sedang dijual, serta bangunan yang sepenuhnya ditinggalkan atau *akiya*. Pada tahun 2018, jumlah *akiya* yang sepenuhnya terbengkalai menyentuh angka 3.290.000 dengan persentase 13.6% dari seluruh jumlah rumah di Jepang. Dilihat data dari tahun-tahun sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa jumlah *akiya* meningkat hampir dua kali lipat tepatnya di angka 1.9 kali lebih banyak dari 20 tahun terakhir.

Dilansir dari data survei yang sama, rata-rata jumlah *akiya* di setiap prefektur di Jepang ada pada angka 5.6% se-nasional, di mana jumlah persentase pada 6 prefektur melebihi angka 10%, yaitu Prefektur Wakayama (11,2%), Prefektur Shimane (10,5%), Prefektur Tokushima (10,3%), Prefektur Ehime

(10,2%), Prefektur Kochi (12,7%), dan Prefektur Kagoshima (11,9%) [jūtaku-kyoku, 2020]. Walau setiap prefektur terdampak permasalahan *akiya* dengan pertambahan jumlah kasus di setiap tahunnya, data menunjukkan bahwa daerah yang jauh dari ibu kota atau daerah pusat kegiatan industri menjadi bagian yang paling terdampak. Hal ini menjadi salah satu indikator bahwa faktor terbesar meningkatnya jumlah *akiya* dikarenakan adanya tren migrasi masyarakat yang meninggalkan daerah asalnya untuk merantau untuk keperluan pekerjaan, pendidikan, dan lainnya.

Di antara aset bangunan yang sedang tidak dihuni secara jangka panjang, beberapa masih secara aktif difungsikan untuk rumah cadangan, disewakan, atau sedang dalam proses penjualan. Namun banyak dari pemilik bangunan kosong ini yang membiarkan aset mereka terbengkalai tanpa adanya upaya renovasi ataupun penggusuran. Grafik 3.2 menunjukkan hasil survei pemilik rumah kosong oleh Kementerian Pertanahan, Infrastruktur, Transportasi dan Pariwisata pada tahun 2019, di mana terungkap alasan-alasan pemilik *akiya* memutuskan untuk menelantarkan rumah mereka, dengan beberapa jawaban paling banyak di antaranya diperuntukkan sebagai ruang penyimpanan (60,3%), tidak ingin mengeluarkan biaya pembongkaran (46,9%), walaupun lahannya sudah kosong tetap tidak akan digunakan (36,7%), serta rendahnya kualitas rumah seperti dalam segi luas, usia dan lainnya (33,2%).



Grafik 3.2 : Data alasan pemilik akiya mengabaikan bangunan rumah tersebut.

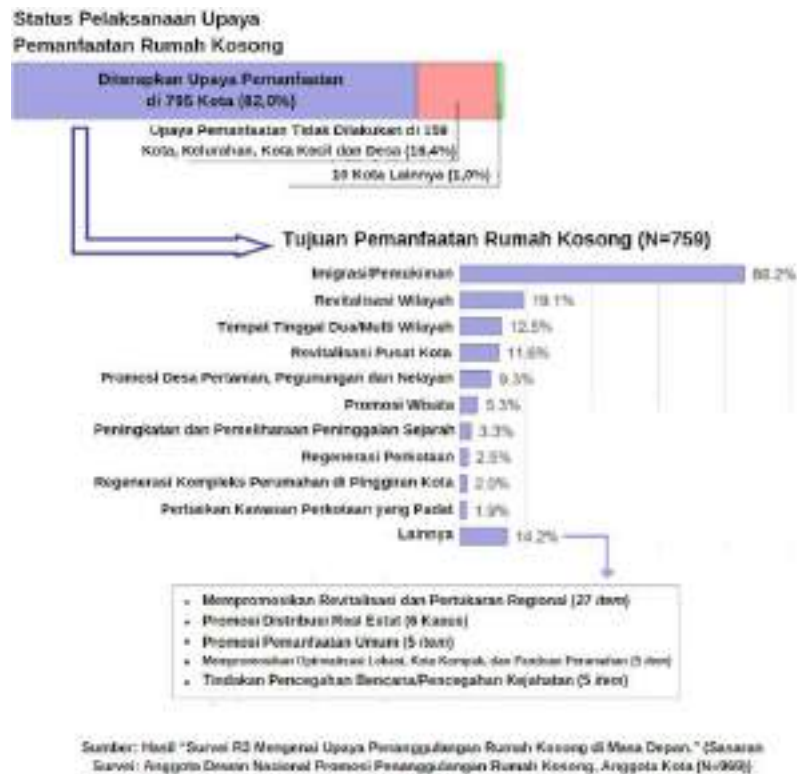
(sumber: mlit.go.jp)

Sebagian besar pemilik akiya beranggapan mereka masih bisa memfungsikan rumah kosong tersebut baik sebagai ruang penyimpanan tambahan ataupun dengan kemungkinan akan digunakan kembali di masa depan. Selain itu, tidak sedikit pula pemilik yang mengaku keberatan dalam pelaksanaan upaya penanganan akiya karena beberapa alasan seperti biaya pembongkaran yang tidak sedikit, kondisi lingkungan sekitar yang kurang mendukung untuk kegiatan renovasi, pajak bangunan yang akan bertambah setelah renovasi, atau hanya sekadar tidak ingin mengeluarkan tenaga lebih untuk mengurus akiya yang mereka miliki.

Penelantaran akiya oleh pemiliknya ini memiliki berbagai dampak negatif yang tidak hanya bagi bangunan itu sendiri, namun juga lingkungan sekitar secara

umum. Bangunan yang terbengkalai dalam jangka waktu panjang kerap mengganggu estetika lingkungan dan menimbulkan ketidaknyamanan bagi penduduk di sekitar bangunan tersebut. Selain itu, bangunan yang kosong dapat menjadi ancaman keamanan bagi pemilik maupun orang lain seperti menjadi tempat pembuangan sampah ilegal ataupun berisiko menjadi target perampokan. Kurangnya pemeliharaan dalam jangka panjang juga berisiko membuat bangunan mengalami kerusakan yang berdampak pada lingkungan seperti bocornya pipa air yang akan memengaruhi kualitas air di sekitarnya, risiko roboh, bahkan hingga risiko terjadinya kebakaran yang sangat membahayakan masyarakat sekitar.

Dengan adanya Undang-Undang Nomor 127 Tahun 2014 tentang Tindakan Khusus Mengenai Promosi Tindakan Terhadap Rumah Kosong, dan lain-lain yang resmi diberlakukan sejak tahun 2015, pemerintah pusat gencar mengimbau pemerintah daerah untuk segera menangani *akiya* yang dianggap berisiko membahayakan lingkungan sekitar dengan mengikuti panduan penanganan sesuai pada undang-undang. Panduan tersebut diawali dengan menagih tanggung jawab dari pemilik terlebih dahulu dengan peran pemerintah sebagai pemberi saran atau usulan upaya penanganan hingga pemberian denda untuk pemilik dan pengambil alihan kewenangan untuk melakukan penanganan bila tidak ada tindakan langsung dari pemilik [Akiya-tō taisaku no suishin ni kansuru tokubetsu sochi-hō (Heisei 26-nen hōritsudai hyaku 127-gō), 2014].



Grafik 3.3 : Persentase wilayah daerah yang melaksanakan upaya pemanfaatan akiya beserta tujuan utamanya. (sumber: mlit.go.jp)

Menurut grafik hasil survei mengenai upaya pemerintah daerah dalam upaya pemanfaatan rumah kosong yang terdapat pada grafik 3.3, total kota yang menjalankan upaya penanganan *akiya* ada pada angka 82%, dengan beberapa tujuan yang berorientasi mengupayakan revitalisasi melalui *akiya* seperti promosi imigrasi pemukiman sebagai alasan terbanyak (86,2%), diikuti dengan revitalisasi wilayah secara umum (19,1%), promosi tempat tinggal multi wilayah (12,5), promosi desa pertanian, pegunungan dan nelayan (9,3%), promosi wisata (5,3%), serta alasan-alasan lain menyesuaikan dengan keadaan daerah masing-masing. Sayangnya masih ada sekitar 160 kota yang belum menjalankan upaya penanganan sesuai arahan undang-undang ataupun menjalankan insiatif lainnya.

Menurut konsep revitalisasi oleh Danisworo, permasalahan *akiya* yang sedang dihadapi oleh Jepang menjadi salah satu indikator awal dari bentuk revitalisasi, di mana adanya wilayah yang tadinya vital atau hidup mengalami kemunduran. Dalam kasus ini, kemunduran yang dialami wilayah-wilayah di Jepang berupa meningkatnya jumlah *akiya* yang kemudian menjadi ancaman bagi lingkungan wilayah sekitarnya. Selanjutnya upaya yang dilakukan pemerintah pusat dalam pembuatan undang-undang termasuk sebagai upaya revitalisasi mikro yang berfokus pada pembenahan wilayah secara fisik, di mana undang-undang mengimbau pemerintah wilayah untuk melakukan penanganan terhadap *akiya* yang ada. Pemerintah wilayah kota pun memanfaatkan pemberlakuan undang-undang tidak hanya untuk penertiban *akiya*, namun juga untuk menjalankan upaya revitalisasi daerah masing-masing. Dengan harapan meningkatkan kualitas hidup wilayah setempat, upaya pemerintah daerah ini dapat digolongkan sebagai upaya revitalisasi makro karena tidak hanya menyangkut perbaikan fisik wilayah tapi juga untuk peningkatan kualitas sosial.

3.2 Pengubahan Fungsi Akiya oleh Pemerintah Daerah dalam Upaya

Revitalisasi Daerah

Semua pihak masyarakat memiliki peran aktifnya masing-masing dalam upaya penanganan *akiya*, begitu pula pemerintah yang tidak hanya bertanggung jawab membuat undang-undang, tapi juga menjalankannya. Di samping itu, terdapat beberapa upaya penanganan dari pemerintah daerah yang turut mengubah fungsi asli dari *akiya* tersebut dari bangunan yang diperuntukkan sebagai rumah kediaman menjadi bangunan dengan fungsi lain. Berikut contoh kasus upaya pengubahan fungsi *akiya* oleh pemerintah daerah yang diambil dari tiga prefektur, yaitu Prefektur Shizuoka, Prefektur Yamanashi, dan Prefektur Kanagawa :

3.2.1 Hirano-Tei Hayama di Kota Miura, Prefektur Kanagawa

Prefektur Kanagawa terkenal sebagai salah satu prefektur favorit untuk ditinggali bagi masyarakat Jepang, di mana prefektur ini menempati peringkat nomor 4 sebagai prefektur pilihan untuk tempat tinggal. Dengan kota-kota besarnya, jarak yang dekat dari ibu kota, serta lokasi wisata terkenal seperti Yokohama Chinatown yang Prefektur Kanagawa miliki menjadi faktor besar populernya prefektur ini baik bagi masyarakat Jepang maupun turis luar negeri. Walau begitu, prefektur ini juga tidak luput dari permasalahan *akiya* yang jumlahnya masih terus bertambah tiap tahunnya. Survei nasional pada tahun 2018 menunjukkan bahwa Prefektur Kanagawa memiliki persentase sebesar 10,8%, sedikit di bawah rata-rata nasional yaitu 13,6% jumlah *akiya* dengan total keseluruhan rumah yang ada pada satu

prefektur [Gurafu de miru Miura-shi no akiya-sū wa ōi? Sukunai? (Suii gurafu to hikaku), 2021].

Pada ujung selatan Prefektur Kanagawa, Distrik Miura menjadi salah satu daerah yang masih terjaga keasrian alamnya dengan lautan yang mengelilingi sebagian besar distrik ini. Sayangnya sebagai distrik yang jauh dari kota besar lainnya di Kanagawa, Distrik Miura memiliki permasalahan *akiya* yang cukup menyita perhatian pemerintah serta masyarakat setempat. Pada tahun 2018 tercatat terdapat 4.850 unit *akiya* di tengah populasi yang hanya sebanyak 41.817 jiwa. Hal ini membuat Distrik Miura menjadi salah satu daerah dengan persentase jumlah *akiya* tertinggi di Prefektur Kanagawa, walaupun murni secara jumlahnya, Distrik Miura ada di peringkat 17 dari total 27 kota dan distrik di prefekturnya [Gurafu de miru Miura-shi no akiya-sū wa ōi? Sukunai? (Suii gurafu to hikaku), 2021].

Salah satu di antara banyaknya *akiya* di Distrik Miura, terdapat sebuah bangunan berumur 80 tahun yang turun temurun dimiliki Keluarga Hirano. Bangunan besar ini berdiri kokoh dengan atap asli berbahan sirap kayu, teras yang juga terbuat dari kayu yang menghadap ke halaman rumah yang luas, serta ruangan mezanin melengkapi keindahan serta potensi fungsi bangunan tua ini. Melihat hal tersebut, Pemerintah Distrik Miura terkhusus Kelompok Desain Budaya Lingkungan Kota Hayama (葉山環境文化デザイン集団) sebagai bagian dari Pemerintah Kota Hayama yang bertanggung jawab dalam pelestarian bangunan bersejarah, mengambil keputusan untuk bekerja sama dengan salah satu perusahaan renovasi *akiya*, *Good Neighbours*. Kegiatan kerja sama pemerintah dengan swasta

ini mulai banyak dijalankan dalam upaya penanganan permasalahan *akiya*, tidak terkecuali rumah pada gambar 3.1 yaitu rumah Keluarga Hirano.



Gambar 3.1 : Rumah Keluarga Hirano. (sumber: Zushi Hayama)

Pemerintah Kota Hayama dengan Good Neighbours kemudian melakukan renovasi terhadap rumah Keluarga Hirano dengan tetap mempertahankan struktur bangunan asli rumah ini. Rumah yang sudah direnovasi ini kemudian dimanfaatkan kembali sebagai bangunan umum serbaguna yang kemudian dikenal dengan Hirano-Tei Hayama (平野邸 Hayama) yang utamanya serta sehari-harinya dikelola oleh komunitas masyarakat setempat.

Dalam penggunaannya, setiap pukul 11 siang hingga pukul 4 sore Hirano-Tei akan difungsikan sebagai kantor komunitas masyarakat sekaligus bangunan serbaguna di mana biasa menjadi tempat acara-acara Kota Hayama berlangsung. Acara yang digelar pun bermacam-macam, dari kegiatan *workshop* dan pelatihan hingga acara-acara kebudayaan. Kegiatan pelatihan yang pernah dilaksanakan di Hirano-Tei di antaranya seperti kegiatan menanam bersama, *workshop* barang-barang buatan tangan, serta kelas memasak bagi anak-anak yang tentunya terbuka

untuk umum. Selain itu, pemerintah juga menggandeng perusahaan swasta lain dalam mempromosikan Hirano-Tei sebagai kantor satelit terdistribusi, atau yang mereka sebut *Bunsan-gata Satellite Office Network* (分散型サテライトオフィスネットワーク). Konsep ini mempromosikan Hirano-Tei sebagai kantor sementara yang memanfaatkan fasilitas kerja daring serta dapat juga dimanfaatkan sebagai lokasi pelatihan perusahaan, ruang kerja bersama dengan ruang konferensi, dan lain-lain.

Di luar jam tersebut, Hirano-Tei disewakan untuk masyarakat umum sebagai penginapan di mana tamu yang ingin menginap dapat masuk mulai pukul 4 sore hingga 11 siang keesokan harinya. Hirano-Tei menawarkan keseluruhan bangunan serta taman mereka untuk disewakan sehingga bangunan ini dapat menampung hingga maksimal kapasitas 14 tamu inap. Dengan dua ruangan tatami yang luas, ruang tengah dan dapur yang dihiasi furnitur bertemakan pesisir pantai, serta halaman yang luas, villa Hirano-Tei populer disewakan oleh keluarga yang ingin menghabiskan waktu libur musim panas di daerah bertemakan pesisir pantai.

Selain merasakan pengalaman memasak di dapur bertema pesisir pantai, tamu penginapan villa Hirano-Tei juga mendapat pilihan lain menikmati masakan khas daerah Shonan dari “EATLO”, sebuah perusahaan katering lokal yang beranggotakan chef-chef asli warga setempat. EATLO menawarkan pengalaman penuh menikmati masakan khas salah satu daerah di Teluk Sagami yang berfokus pada masakan laut yang memiliki manfaat kesehatan. Selain usaha katering, EATLO juga kerap mengadakan kelas memasak yang digelar di Hirano-Tei di luar

periode penyewaan penginapan, seperti kelas kreasi sushi yang ditampilkan pada gambar 3.2 yaitu kelas pembuatan sirup dari buah plum, hingga diskusi mengenai kebudayaan Shonan.



Gambar 3.2 : Poster kegiatan salah satu kelas memasak yang diadakan oleh EATLO di Hirano-Tei Hayama. (sumber: hiranoteihayama.com)

Di luar penggunaan komersialnya, Hirano-Tei Hayama menjadi bangunan umum serbaguna yang biasa digunakan masyarakat sekitar bahkan hanya untuk kegiatan-kegiatan kecil seperti senam bersama maupun untuk tempat main anak-anak setempat. Dilansir dari situs berita Zushi Hayama [Hayama no kyūhiranokejūtaku-nushi-ya ga kuni yūkei bunkazai ni zaimoku-shō ga tate musume ni mamora re 80-nen chō, 2023], besarnya dampak bangunan ini bagi masyarakat sekitar serta sejarah yang melekat pada bangunannya, Pemerintah Prefektur Kanagawa kemudian memutuskan untuk memberikan titel Kekayaan Budaya Nasional untuk Hirano-Tei Hayama yang sah sejak tanggal 24 November 2023. Bangunan ini menjadi lokasi ke-10 dari total 15 lokasi yang diakui sebagai Kekayaan Budaya Nasional di seluruh Prefektur Kanagawa.

Hirano-Tei Hayama menjadi salah satu contoh komodifikasi yang sesuai dengan teori dari Vincent Mosco, di mana adanya perubahan nilai guna suatu barang menjadi nilai tukar yang dibutuhkan di pasar. Berawal dari hunian pribadi, Hirano-Tei Hayama berhasil dialih fungsikan menjadi bangunan serba guna yang banyak dicari sebagai *venue* acara-acara privat maupun umum. Selain itu, perenovasian *akiya* ini tetap mempertahankan aksen-aksen bangunan tradisional Jepang serta suasana pinggir laut yang menjadi salah satu nilai jual terbesar mereka.

Dari pemanfaatan Hirano-Tei Hayama sebagai bangunan serba guna, Pemerintah Kota Hayama juga berhasil menjalankan upaya revitalisasi yang juga sesuai dengan konsep revitalisasi Danisworo. Adanya perubahan *akiya* yang sebelumnya tidak dapat digunakan menjadi sebuah bangunan umum serba guna menjadi tanda adanya tahapan revitalisasi mikro secara fisik di lingkungan tersebut. Setelah adanya perubahan secara fisik, terlihat pula adanya peningkatan secara kualitas ekonomi wilayah serta kesejahteraan masyarakat setempat dari hidupnya perusahaan katering lokal “EATLO” yang beranggotakan chef-chef dari Kota Hayama sendiri serta banyaknya kegiatan sosial yang dapat diikuti oleh masyarakat lokal. Hal tersebut menunjukkan bahwa revitalisasi Kota Hayama melalui Hirano-Tei Hayama telah mencapai golongan revitalisasi makro.

3.2.2 *Share House “Ninya” dan Uenohara A Residence* di Kota Uenohara, Prefektur Yamanashi

Pasca pandemi Covid-19, banyak aspek kehidupan masyarakat Jepang yang mulai berubah menyesuaikan keadaan, di mana media gencar mempromosikan pekerjaan, sekolah, serta keseharian lainnya yang dapat dilakukan secara daring. Dengan mulai populernya kegiatan daring, masyarakat di tengah kota yang sehari-hari hidup dengan biaya hidup tinggi mulai mempertimbangkan alternatif pindah ke daerah yang lebih pinggir kota, atau hanya sebatas memiliki rumah kedua dan tinggal berpindah-pindah menyesuaikan situasi pada saat itu.

Kota Uenohara yang terletak di ujung timur Prefektur Yamanashi mulai menjadi salah satu pilihan favorit di kalangan masyarakat Jepang yang ingin tinggal di pinggiran kota tanpa harus meninggalkan pekerjaan atau pendidikan mereka. Kota ini dikenal dengan alamnya yang masih asri serta lingkungannya yang jauh lebih tenang jika dibandingkan dengan hiruk-pikuk ibu kota. Selain itu tentunya jarak yang dekat dengan kota besar seperti Tokyo dan Kanagawa dan akses transportasi yang mudah menjadi pematik utama bagi para masyarakat pekerja jarak jauh.

Sebagai salah satu prefektur dengan tingkat *akiya* tertinggi di Jepang, Prefektur Yamanashi memiliki 8,7% persentase *akiya* terhadap total rumah yang ada [jūtaku-kyoku, 2020]. Hal ini membuat pemerintah daerah di setiap kota mulai gencar dalam menangani *akiya-akiya* yang ada, begitu pula pemerintah Kota Uenohara dengan proyek pemanfaatan rumah kosongnya. Dengan popularitas yang kota ini miliki, pemerintah kota menggandeng ADDress, sebuah perusahaan

penyewa properti untuk mulai memanfaatkan salah satu akiya di dekat Stasiun Uenohara seperti yang ditampilkan pada gambar 3.3.



Gambar 3.3 : Akiya di Kota Uenohara yang dimanfaatkan kembali menjadi properti yang disewakan. (sumber: Himawari Estate)

Bangunan tua yang sudah berumur lebih dari 300 tahun ini telah menjadi *akiya* selama bertahun-tahun setelah pemilik aslinya menolak tinggal di rumah yang diwariskan oleh kakeknya itu karena rumah tersebut dikatakan terlalu luas, terlalu dingin, serta terlalu tua untuk ditinggalinya dengan keluarga kecilnya [Hirokute samui chiku 300-nen no ko minka o `rimōto jidai no atarashī kurashi to deai no basho' e rinobēshon, 2023]. Dengan luas 239,3 meter persegi dan struktur asli yang masih kokoh, bangunan ini mulai direnovasi untuk dimanfaatkan kembali dengan tujuan disewakan sebagai *share house* dan kamar sewa biasa.

Dengan biaya konstruksi sebesar 20 juta Yen yang disubsidi oleh Pemerintah Revitalisasi Regional 2021, bangunan ini menjadi properti pemanfaatan *akiya* pertama dari proyek kolaborasi pemerintah dan swasta dalam upaya revitalisasi Kota Uenohara. Bangunan tua ini disulap menjadi satu bangunan besar yang dimanfaatkan menjadi dua properti sekaligus, yaitu *Share House* “Ninya” (シェアハウス NINYA) serta *Uenohara A Residence* (上野原 A 邸).



Gambar 3.4 : Denah bangunan *Share House* “Ninya” serta *Uenohara A Residence*. (sumber: *Himawari Estate*)

Bangunan ini direnovasi dengan memiliki enam ruang utama yang tiga di antaranya disewakan sebagai *Uenohara A Residence* dan tiga ruangan lainnya sebagai *Share House* “Ninya”. Mengacu pada gambar 3.4, *Sharehouse* “NINYA” terbagi menjadi kamar 101, kamar 103, dan kamar 106, sedangkan *Uenohara A Residence* dibagi menjadi kamar 102, kamar 104, dan kamar 105. Selain dua properti utama tersebut, bangunan ini juga menyediakan ruang kerja bersama yang juga disewakan kepada pekerja maupun pelajar yang tertarik menambah

pengalaman bekerja jauh dari kehidupan kota besar. Setelah peresmiannya, ruang kerja bersama ini banyak diminati oleh mahasiswa yang dapat melaksanakan perkuliahan secara daring.

Pada peresmian properti ini di tanggal 20 Maret 2022, Murakami Nobuyuki, Walikota Uenohara menyatakan harapannya akan revitalisasi Kota Uenohara dengan dibangunnya properti kolaborasi pemerintah dan swasta pertama yang dibangun dari pemanfaatan *akiya* ini. Murakami mengajak masyarakat untuk tinggal di daerah pinggiran kota, membesarkan anak-anak mereka di tengah alam yang masih asri di saat mereka masih bisa bekerja di pusat kota maupun secara jarak jauh. Murakami juga mengatakan bahwa situasi pasca pandemi menjadi sebuah kesempatan daerah di luar kota besar untuk berkembang karena gaya hidup masyarakatnya yang mulai banyak dipengaruhi kegiatan secara daring dan bertambahnya minat tinggal di pinggiran kota [ADDRESS, 2022].

Pemanfaatan *akiya* besar yang terletak di dekat Stasiun Uenohara ini dapat digolongkan ke dalam upaya komodifikasi serta revitalisasi daerah. Hal ini dapat dilihat dari peralihan fungsi bangunan yang sebelumnya hanya diperuntukkan sebagai rumah hunian pribadi selama ratusan tahun, akhirnya direnovasi kembali menyesuaikan dengan tujuan fungsi baru yaitu sebagai *share house* di saat yang sama masih mempertahankan ciri khas bangunan tradisional Jepang sebagai salah satu nilai jualnya. Perubahan nilai fungsi aset ini sesuai dengan teori komodifikasi oleh Vincent Mosco, di mana sebuah produk yang hanya memiliki nilai guna kemudiannya mengalami perubahan untuk menyesuaikan dengan kebutuhan di pasar agar setelahnya memiliki nilai tukar. *Share House* “Ninya” dan Uenohara A

Residence bukan lagi sebuah rumah huni pribadi, namun menjadi sebuah komoditas berupa tempat penginapan serta ruang persewaan umum.

Andil dari pemerintah dalam pemanfaatan kembali *akiya* ini juga termasuk dalam upaya revitalisasi yang sesuai dengan konsep yang dikemukakan oleh Danisworo. Kota kecil Uenohara yang terletak di ujung timur Prefektur Yamanashi menjadi salah satu dari banyaknya daerah pinggiran yang terdampak permasalahan *akiya* di Jepang. Dilansir dari PR TIMES [ADDRESS, 2022], pembangunan *Share House* “Ninya” dan Uenohara A *Residence* berhasil menarik perhatian wisatawan, terkhusus golongan pelajar dan pekerja dari berbagai kota. Hal tersebut menjadi indikator bahwa pembangunan ini tidak hanya menjadi bentuk upaya pembaharuan kualitas daerah setempat namun juga berdampak pada perekonomian daerah dari naiknya pariwisata Kota Uenohara. Dengan ini, pembangunan *Share House* “Ninya” dan Uenohara A *Residence* dapat dikatakan telah memasuki tahap kedua revitalisasi yaitu revitalisasi ekonomi.

3.2.3 Tur Pengalaman Migrasi di Kota Fujieda, Prefektur Shizuoka

Prefektur Shizuoka menjadi salah satu prefektur di Jepang yang tidak luput dari permasalahan *akiya* yang diakibatkan oleh permasalahan penurunan jumlah populasi di setiap tahunnya. Pada tahun 2018 tercatat jumlah *akiya* mencapai 280.000 unit dan dengan persentase terhadap jumlah seluruh rumah yang ada terdapat pada angka 5,1%, di mana angka tersebut mendekati persentase rata-rata nasional yaitu 5,6% [jūtaku-kyoku, 2020]. Dengan permasalahan ini, Pemerintah

Shizuoka telah lama memulai berbagai upaya penanganan permasalahan *akiya*, dari upaya pencatatan, promosi penjualan, hingga pemberdayaan masyarakatnya terkhusus pemilik *akiya* itu sendiri. Dalam upayanya, kebanyakan kegiatan dilakukan dalam lingkup kota dan desa dengan tujuan lebih menyesuaikan kebutuhan daerah masing-masing. Salah satu kota di Prefektur Shizuoka yang memiliki kegiatan unik dalam upaya penanganan permasalahan *akiya* di daerahnya adalah Kota Fujieda dengan kegiatan Tur Pengalaman Migrasi.

Di antara kota-kota di Prefektur Shizuoka, Kota Fujieda menjadi kota tujuan migrasi favorit nomor 1 selama tiga tahun berturut-turut. Pencapaian ini didukung oleh lingkungan Kota Fujieda yang terkenal sebagai “kota yang tidak terlalu perkotaan namun juga tidak terlalu pedesaan”. Selain itu lengkapnya fasilitas yang mudah terjangkau dengan jalan kaki ataupun dengan kendaraan umum serta akses menuju wilayah metropolitan Tokyo juga menjadi faktor besar tingginya minat masyarakat bermigrasi ke kota ini. Dengan oportunitas yang ditawarkan Kota Fujieda, masyarakat yang tertarik bermigrasi adalah mayoritas warga metropolitan Tokyo atau sekitarnya yang ingin pindah ke daerah yang lebih tenang, rumah yang lebih besar, serta biaya hidup yang lebih rendah tanpa harus meninggalkan pekerjaan mereka.

Seperti yang sudah disebutkan sebelumnya, dengan permasalahan *akiya* serta potensi yang Kota Fujieda miliki, pemerintah Kota Fujieda bekerja sama dengan perusahaan real estat memutuskan untuk membuat Tour Pengalaman Migrasi Fujieda atau *Fujieda-shi Iju Taiken Tsua* (藤枝市移住体験ツアー). Tur

yang dimulai sejak tahun 2019 ini merupakan tur yang dilaksanakan secara rutin oleh pemerintah tiap tahunnya. Dengan berfokus pada promosi migrasi, tur ini menawarkan beberapa titik lokasi penting bagi keseharian masyarakatnya, seperti tempat-tempat transportasi umum, supermarket, taman, dan lainnya.



Gambar 3.5 : Kunjungan super market lokal sebagai salah satu rangkaian kegiatan Tur Pengalaman Migrasi Kota Fujieda. (sumber: ANN News)

Gambar 3.5 menampilkan salah satu kegiatan dalam tur ini, di mana partisipan berkesempatan untuk secara langsung merasakan kehidupan di Kota Fujieda dengan mengunjungi berbagai pusat kegiatan di daerah tersebut dan melakukan kegiatan seperti berbelanja di super market, mengunjungi bioskop, hingga berbincang dengan warga sekitar terkhusus para migran untuk mendengar cerita mereka secara langsung.

Salah satu kegiatan penutup dari tur ini adalah tur *akiya* yang sebelumnya sudah direnovasi menjadi lebih modern dan layak huni. Bangunan-bangunan yang sudah berumur puluhan tahun ini dimanfaatkan kembali oleh agen real estat

menjadi rumah layak huni yang dijual dengan harga murah, seperti contoh rumah yang ditampilkan pada gambar 3.6.



Gambar 3.6 : Salah satu akiya yang dipamerkan pada kegiatan Tur Pengalaman Migrasi Kota Fujieda. (sumber: ANN News)

Bekerja sama dengan agen real estat setempat, pihak agen mendata *akiya* dengan bangunan serta lingkungan yang dinilai masih memiliki potensi langsung dari pemilik bangunan tersebut. Setelah *akiya* tersebut dibeli oleh agen, mereka mulai merenovasi *akiya* tersebut sehingga layak untuk dihuni kembali serta memiliki gaya yang lebih modern. Pada beberapa kesempatan bahkan agen real estat dapat merenovasi *akiya* dengan masih mempertahankan aksen-aksen tradisional bangunan tersebut seperti bentuk eksterior dan interiornya atau lanskap rumah secara keseluruhan.



Gambar 3.7 : Salah satu akiya yang dipamerkan pada kegiatan Tur Pengalaman Migrasi Kota Fujieda dijual dengan harga 20 juta yen. (sumber: ANN News)

Akiya yang sudah direnovasi dijual kembali dengan harga yang terbilang murah dibandingkan dengan rata-rata harga rumah di pasaran. Sebagai contoh pada gambar 3.7, adalah salah satu *akiya* yang berumur 45 tahun dengan luas sekitar 357 meter persegi (108 tsubo). Dengan renovasi total, rumah ini kembali dijual dengan harga sekitar 20 Juta Yen atau sekitar 2 Miliar rupiah. Harga ini dapat dikatakan lebih murah dengan rata-rata harga rumah di Jepang mencapai 30 hingga 50 Juta Yen, ditambah dengan mempertimbangkan luas tanah dari bangunan ini yang cukup luas.

Dilansir dari ANN News [ANNnewsCH, 2023], di samping Tur Pengalaman Migrasi ini, pemerintah Kota Fujieda juga menawarkan bantuan bagi masyarakat yang ingin bermigrasi ke Fujieda dengan menempati *akiya*. Bantuan ini berupa subsidi biaya penanganan pindahan yang mencapai 1,7 Juta Yen sebagai bentuk upaya repopulasi sekaligus penanganan permasalahan *akiya* di Kota Fujieda. Dalam kurun waktu 3 tahun sejak dimulai tur ini pada tahun 2019, sebanyak 278

orang sudah tercatat sebagai migran di Kota Fujieda yang beberapa di antaranya menempati *akiya* yang sudah direnovasi oleh pemerintah. Hal ini menunjukkan walau dengan memberikan subsidi, pemerintah Kota Fujieda juga diuntungkan oleh para migran dengan bertambahnya pemasukan pajak daerah serta bertambahnya populasi.

Walau tidak terdapat perubahan kegunaan bagi pemilik pada upaya pemanfaatan kembali *akiya* dalam Tur Pengalaman Migrasi yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Fujieda, pemasaran tur melalui promosi *akiya* yang dijual murah juga termasuk dalam perubahan nilai guna yang sesuai dengan teori komodifikasi oleh Vincent Mosco. Dalam hal ini, *akiya* yang memiliki nilai guna sebagai rumah hunian kemudian memiliki nilai baru yaitu sebagai unsur promosi yang dapat menarik perhatian konsumen untuk turut mengikuti acara Tur Pengalaman Migrasi.

Menurut teori revitalisasi oleh Danisworo, upaya revitalisasi dimulai dari suatu kawasan wilayah yang sempat mengalami kemunduran, di mana pada kasus Kota Fujieda terlihat dari terus menurunnya jumlah masyarakat akibat depopulasi nasional dan transmigrasi serta berdampak pada munculnya masalah baru berupa masalah membludaknya jumlah *akiya*. Dari masalah tersebut, pemerintah setempat mengambil tindakan berupa renovasi sejumlah *akiya* yang dinilai masih layak huni, di mana tindakan ini dapat digolongkan sebagai tahap pertama revitalisasi berupa upaya peningkatan kualitas fisik kawasan. Tahap selanjutnya berupa revitalisasi ekonomi serta sosial yang dapat dilihat dari meningkatnya populasi migran di Kota Fujieda. Hal tersebut memiliki pengaruh pada pemasukan pajak serta daya jual-beli pasar lokal di wilayah tersebut. Dalam kasus ini, belum ditemukan indikator yang

menunjukkan upaya revitalisasi telah mencapai tahap revitalisasi sosial atau revitalisasi makro, sehingga dikatakan bahwa upaya pemerintah Kota Fujieda dalam pemanfaatan kembali *akiya* di Fujieda sesuai hingga tahap revitalisasi ekonomi yang sesuai dengan konsep revitalisasi oleh Danisworo.

3.3 Pengubahan Fungsi *Akiya* oleh Pemilik dan Perusahaan Swasta dalam Upaya Revitalisasi Daerah

Permasalahan *akiya* menjadi salah satu masalah terbesar yang dihadapi Jepang yang akan sangat sulit ditangani oleh pemerintah tanpa adanya bantuan kerja sama dengan masyarakat sekitar serta pihak swasta. Dalam keberlangsungannya, pihak masyarakat serta swasta memiliki peran aktif dalam pemanfaatan kembali *akiya* bahkan dengan minim campur tangan pemerintah setempat. Berikut beberapa contoh kasus upaya pengubahan fungsi *akiya* oleh pemerintah daerah :

3.3.1 Desa Hotel NIPPONIA di Desa Kosuge, Prefektur Yamanashi

Bidang pariwisata kerap menjadi andalan dalam pemberdayaan wilayah bagi kota kecil hingga desa di Jepang dengan potensi budaya serta potensi alam yang mereka miliki. Dengan pengembangan wisata, wilayah kota kecil dan pedesaan dapat melebarkan popularitas setempat tidak hanya di dalam negeri namun juga hingga menarik turis internasional yang kemudiannya berdampak besar bagi keberhasilan revitalisasi daerah. NIPPONIA, sebuah organisasi yang bergerak dalam bidang perhotelan yang juga berfokus pada pengembangan kawasan pedesaan di penjuru

Jepang menjadi salah satu kontributor pihak non-pemerintah dalam upaya revitalisasi daerah yang telah sukses membuka hotel-hotel bertemakan pengalaman hidup di desa di banyak wilayah pedesaan. Dalam pembukaan hotel-hotel ini, NIPPONIA tidak hanya membangun satu usaha baru di desa tersebut namun juga memiliki misi dalam penemuan serta pelestarian bangunan budaya dan bersejarah, renovasi properti wilayah sekitar, hingga pencocokan bisnis lokal dengan distributor yang ada. Selama keberjalanannya, organisasi ini telah berhasil membuka sejumlah hotel di berbagai kota di Jepang seperti Sasayama, Nara, Ozu, Sawara, Yame-Fukushima, dan lainnya.

Di antara hotel-hotel milik NIPPONIA, hotel yang terletak di Desa Kosuge, Prefektur Yamanashi menjadi salah satu yang paling menarik perhatian wisatawan. Terletak sekitar 2 jam perjalanan mengendarai mobil dari pusat kota, Desa Kosuge adalah sebuah desa kecil yang menjadi rumah bagi kurang lebih 700 jiwa penduduk yang sebagian besar di antaranya adalah masyarakat lanjut usia. Prefektur Yamanashi sendiri menjadi prefektur dengan tingkat *akiya* terbengkalai tertinggi di Jepang dengan persentase 17% dibandingkan dengan seluruh rumah yang ada. Permasalahan *akiya* di Prefektur Yamanashi ini pun menjadi masalah yang lebih besar bagi Desa Kosuge dengan tingkat kelahiran yang rendah, banyaknya masyarakat yang lebih memilih untuk merantau ke pusat kota, serta populasi yang kian menua. Walikota Naomi Funaki mengatakan dalam sebuah wawancara bahwa

terdapat hanya sekitar 360 rumah tangga di Desa Kosuge di saat lebih dari 100 *akiya* terbengkalai di desa tersebut [TBS Terebi, 2023].



Gambar 3.8 : Beberapa bangunan kamar hotel yang dahulunya merupakan akiya. (sumber: openers.jp)

Dengan bantuan organisasi NIPPONIA, Desa Kosuge tidak hanya berhasil membangun sebuah hotel namun juga memiliki impian menjadikan seluruh desa sebagai “desa hotel”. Pusat dari hotel kemudian dibangun dengan memanfaatkan salah satu *akiya* terbesar yang ada di desa ini, serta pada gambar 3.8 juga ditunjukkan beberapa *akiya* kecil lainnya yang juga direnovasi dan dimanfaatkan sebagai kamar tamu, menjadikan Hotel NIPPONIA di Desa Kosuge tidak hanya berpusat di satu bangunan namun tersebar di satu kawasan desa. Hal lain yang membuat desa hotel ini unik dibandingkan dengan hotel milik NIPPONIA lainnya adalah keterlibatan seluruh warga lokal baik dalam hotel maupun di bidang penunjang hotel lainnya. Daya tarik dari hotel ini tidak hanya berupa bangunan serta lingkungan pedesaannya, namun juga pelayanan dari masyarakat sekitar sehingga memaksimalkan pengalaman para tamu hotel dalam menikmati gaya hidup desa ini.

Para warga desa yang ikut turun langsung mengambil peran dalam kegiatan operasional hotel juga memiliki alasan mereka sendiri selain tentunya sebagai mata pencaharian. *Akiya* yang direnovasi serta dimanfaatkan menjadi bangunan utama Hotel NIPPONIA ini memiliki sejarahnya sendiri yang menjadi memori bagi masyarakat sekitar, di mana dahulunya rumah tersebut merupakan satu-satunya rumah di Desa Kosuge yang memiliki televisi sehingga sering menjadi lokasi berkumpulnya warga sekitar untuk menikmati acara-acara berita hingga hiburan bersama [TBS Terebi, 2023]. Masyarakat yang didominasi lansia yang dahulunya sempat mengalami langsung memori dari *akiya* ini akhirnya tidak semata-mata bekerja untuk uang, namun juga untuk ikut serta merawat dan memanfaatkan kembali sebuah bangunan yang memiliki sejarah bagi masyarakat Desa Kosugemura.



Gambar 3.9 : Karyawan Hotel NIPPONIA Desa Kosuge yang terdiri dari masyarakat lokal. (sumber: colocal.jp)

Kontribusi masyarakat desa hampir mencakup semua aspek dari keberjalanan hotel serta pengalaman wisata pelengkap di desa tersebut. Selain

seluruh karyawan hotel yang terdiri dari masyarakat lokal Desa Kosuge (gambar 3.9), seluruh pasokan untuk restoran hotel dibeli dari petani dan pelayan lokal desa tersebut. Selain itu alih-alih hotel membuat toko mereka sendiri, masyarakat lah yang membuka usaha rumahan mereka yang menunjang pengalaman wisata tamu hotel seperti toko suvenir, toko oleh-oleh khas, bahkan hingga usaha dengan skala yang lebih besar seperti tempat pemandian air panas. Selain kegiatan yang berpusat pada pengalaman menginap di hotel, pada gambar 3.10 juga ditunjukkan tur wisata desa yang sepenuhnya dikelola oleh penduduk lokal termasuk seperti pemandu wisata serta supir transportasi lokal.



Gambar 3.10 : Salah satu wisata menanam yang ditawarkan oleh Desa Kosuge bersama petani lokal. (sumber: yamanashibank.co.jp)

Segala kegiatan upaya pemberdayaan di Desa Kosugemura termasuk sebagai proses komodifikasi, di mana beberapa *akiya* di desa tersebut yang tadinya berfungsi hanya sebagai rumah hunian, akhirnya direnovasi dan dimanfaatkan sebagai hotel serta kamar-kamar tamu. Lokasi-lokasi lain di desa tersebut yang juga menjadi bagian dari lokasi tur desa juga menunjukkan adanya proses mengubah nilai kegunaan suatu hal menjadi nilai jual.

Pembuatan hotel oleh NIPPONIA serta penghidupan usaha masyarakat Desa Kosugemura dapat dikatakan sebagai upaya revitalisasi yang sesuai dengan konsep yang dikemukakan oleh Danisworo, di mana desa ini sempat mengalami kemunduran dikarenakan depopulasi yang signifikan oleh berkurangnya tingkat kelahiran serta kegiatan imigrasi masyarakatnya, menjadikan desa ini termasuk sebagai desa marginal dengan mayoritas populasinya merupakan masyarakat lansia. Dengan hadirnya Hotel NIPPONIA pun menjadi tahap awal dari kegiatan revitalisasi, yaitu revitalisasi fisik. Beberapa *akiya* yang dinilai masih layak dihuni ataupun memiliki potensi akhirnya direnovasi untuk dimanfaatkan kembali menjadi satu kesatuan wilayah hotel. Revitalisasi fisik ini pun membuka lahan bagi masyarakat lokal untuk kemudian membuka usaha mereka untuk menunjang keberlangsungan ekonomi, baik bagi pribadi maupun sebagai kesatuan desa. Hal tersebut termasuk sebagai tahap kedua dari revitalisasi, yaitu revitalisasi ekonomi. Hasil akhir dari upaya-upaya sebelumnya dapat terlihat dari bagaimana Desa Kosuge yang sebelumnya mengalami krisis dengan mayoritas lansianya berhasil berubah menjadi desa pariwisata. Selain itu, ada beberapa remaja asli desa tersebut memutuskan untuk tidak mengikuti jejak rekan sebayanya untuk merantau ke kota karena mereka bisa mendapatkan lapangan kerja di desa mereka sendiri, baik bekerja di hotel maupun di tempat wisata sekitarnya. Adanya perubahan kualitas hidup serta bentuk sosial dari masyarakat sekitar ini menjadi indikator bahwa kegiatan revitalisasi di Desa Kosuge telah mencapai tahap terakhir yaitu revitalisasi sosial serta dapat digolongkan sebagai revitalisasi makro.

3.3.2 Restoran “Es” di Kota Marumori, Prefektur Miyagi

Prefektur Miyagi yang terletak di timur laut Tohoku terkenal dengan keindahan serta kekayaan alamnya terkhusus di bidang agrikultur dibersamai kekayaan kuliner dari bahan-bahan lokal menjadikan prefektur ini sebagai salah satu destinasi wisata yang memikat turis lokal maupun internasional. Namun sama dengan prefektur lain di Jepang, Prefektur Miyagi tidak lepas dari permasalahan depopulasinya yang kemudian menimbulkan masalah lainnya berupa meningkatnya jumlah *akiya* yang tersebar di penjuru kota-kota Miyagi. Meskipun jumlah *akiya* yang ada di prefektur ini sempat mengalami penurunan pada survei di tahun 2013 dikarenakan gempa bumi yang melanda Jepang bagian timur di tahun 2011, survei data perumahan tahun 2018 menunjukkan adanya kenaikan jumlah *akiya* di Prefektur Miyagi dengan persentase hingga 12% dibandingkan dengan jumlah keseluruhan rumah di prefektur tersebut [Miyagi ken Miyagi Prefectural Government, 2024]. Dengan diberlakukannya undang-undang tentang rumah kosong di tahun 2014, setiap kota di Prefektur Miyagi kini memiliki kebijakannya tersendiri dalam upaya penanganan *akiya*, begitu pula untuk Kota Marumori.

Terletak di pojok selatan Prefektur Miyagi, Kota Marumori memiliki populasi sekitar 11.000 penduduk yang terus terdampak masalah depopulasi yang juga terjadi di seluruh penjuru Jepang. Hal ini diperparah dengan laju penuaan yang tinggi membuat Kota Marumori termasuk kota di Prefektur Miyagi dengan tingkat laju penuaan tertinggi di angka 44.0%, menempati urutan tertinggi ke-dua setelah Kota Shichikashuku di angka 44.8% [Miyagi ken Miyagi Prefectural Government, 2023]. Sebagai bentuk dari pelaksanaan peraturan baru mengenai penanganan *akiya*,

Kota Marumori memiliki salah satu kebijakan berupa proyek pendukung kesejahteraan hidup atau *Shiawase Marumori Kurashi Ōen Jigyō* (しあわせ丸森暮らし応援事業) yang meliputi bantuan pada proyek perolehan *akiya*, proyek pendukung renovasi *akiya*, serta bantuan pindahan bagi penduduk baru [Hojokin jūtaku shutoku jūtaku rifōmu minkan chintai `shiawase Marumori kurashi ōen jigyo hojokin', 日付不明].



Gambar 3.11 : Salah satu petani Kota Marumori yang menjadi pemasok bahan makanan untuk Restoran “Es”. (sumber: camp-fire.jp)

Namun di balik permasalahan sosialnya, Kota Marumori juga terkenal dengan potensi iklim yang seimbang sehingga kaya akan hasil alam serta faunanya. Hal ini menjadi daya tarik utama bagi Akito Shinmura, seorang chef muda, untuk membangun restorannya sendiri di Kota Marumori. Dalam wawancaranya bersama *Nihon Terebi NEWS* [NEWS, 2022], Akito mengatakan alasan utama Ia memutuskan untuk membangun restoran di Kota Marumori adalah karena adanya sebuah peternakan sapi wagyu di kota tersebut serta kayanya hasil pertanian dari

petani sekitar yang memiliki kualitas tinggi yang kemudian keduanya menjadi *supplier* bahan makanan utama untuk restoran ini, seperti salah satu petani Marumori yang ditunjukkan pada gambar 3.11. Selain itu dengan banyaknya *akiya* yang ada dibersamai dengan bantuan dari pemerintah bagi pembeli yang ingin kembali memanfaatkan bangunan tersebut, Akito yang sebelumnya tinggal dan menempuh pendidikan di Tokyo memutuskan untuk membeli *akiya* di Kota Marumori yang berumur lebih dari 300 tahun dan merenovasinya menjadi Restoran “Es”, sebuah restoran berfokus pada penyajian *dry aged beef* dengan nuansa rumah tua tradisional dengan pemandangan pedesaan serta sawah hijau seperti yang ditunjukkan pada gambar 3.12.



Gambar 3.12 : Lokasi Restoran “Es”. (sumber: camp-fire.jp)

Restoran “Es” mulai dibuka sejak Februari 2022 dan telah menyambut tamu, bukan hanya dari sekitar Marumori tapi juga dari berbagai prefektur lainnya. Bagi pelanggan yang ingin datang biasanya akan membuat reservasi terlebih dahulu dengan beberapa tawaran paket makan siang serta makan malam dengan berbagai

masakan termasuk menu serta hidangan penutup khas setiap musimnya. Harga yang ditawarkan restoran ini berkisar di 8.000 hingga 12.000 yen setiap paketnya.



Gambar 3.13 : Beberapa menu *dried aged beef* dari Restoran “Es”. (sumber: *camp-fire.jp*)

Walau dengan lokasi yang jauh dari pusat kota serta akses kendaraan umum yang kurang memadai yang mengharuskan pelanggannya mengendarai kendaraan pribadi untuk bisa sampai di restoran ini, Restoran “Es” berhasil menggapai popularitas di kalangan pencinta kuliner di Jepang terkhusus di bidang kuliner daging. Selama dua tahun beroperasi, restoran ini tidak hanya menyajikan masakannya secara langsung seperti pada gambar 3.13, namun juga menyediakan berbagai macam *dried aged beef* yang sepenuhnya diproses oleh restoran serta beberapa bahan segar lain seperti hasil pertanian dari petani lokal yang dijual secara *online*. Akito sebagai chef serta pemilik dari restoran ini sempat mengutarakan harapannya untuk membuat Restoran “Es” bukan hanya sebagai sebuah restoran, namun juga sebagai lokasi wisata yang dapat menghidupkan pariwisata Kota Marumori [Nittere NEWS, 2022]

Restoran “Es” yang dibangun dari sebuah *akiya* yang sudah berumur lebih dari 300 tahun ini menjadi contoh penerapan teori komodifikasi yang sesuai dengan pendapat Vincent Mosco, di mana bangunan rumah yang sebelumnya hanya digunakan sebagai lokasi hunian dapat direnovasi dan difungsikan sebagai restoran. Restoran “Es” juga mempertahankan struktur bangunan aslinya untuk menghadirkan nuansa rumah tradisional Jepang dan menjadikannya salah satu daya tarik bagi pengunjung. Selain itu mereka juga menawarkan pengalaman bersantap di tengah sawah dan mempromosikan bahan masakan lokal sebagai pelengkap pengalaman pengunjungnya. Hal ini menunjukkan adanya perubahan nilai guna suatu benda menjadi nilai jual, yaitu sebuah *akiya*, daerah persawahan, serta hasil produk peternak dan petani lokal dapat menjadi poin promosi dari restoran ini, bahkan untuk Kota Marumori itu sendiri.

Dengan kesuksesannya, Restoran “Es” telah berhasil membawa wisatawan dari luar Kota Marumori maupun luar Prefektur Miyagi untuk menikmati suasana sekitar serta bahan-bahan lokal yang diproduksi oleh petani serta peternak setempat. Pemanfaatan sebuah *akiya* menjadi Restoran “Es” tidak hanya menguntungkan bagi pemilik dari restoran tersebut, namun juga dapat memberdayakan masyarakat sekitar melalui kerja sama antara pemilik restoran dengan masyarakat sekitar. Hal ini sejalan dengan konsep revitalisasi, di mana upaya pemanfaatan kembali *akiya* oleh Akito sang pemilik restoran di Kota Marumori yang memiliki permasalahan dalam depopulasi dan peningkatan jumlah *akiya* dapat menjadi salah satu upaya menaikkan kualitas sosial. Bentuk revitalisasi mikro terlihat dari adanya perubahan fisik dari *akiya* yang dimanfaatkan menjadi restoran serta adanya jalinan kerja sama

dengan peternak serta petani setempat sebagai pemasok bahan makanan di restoran yang menunjukkan adanya unsur ekonomi dalam upaya revitalisasi ini. Dengan adanya perencanaan dari pemilik restoran untuk 5 tahun sejak awal dibukanya restoran ini, terdapat kemungkinan tewujudnya Restoran “Es” tidak hanya sebagai sebuah restoran namun menjadi destinasi wisata yang dapat mempopulerkan Kota Marumori itu sendiri. Namun untuk saat ini, tahap revitalisasi yang ada dapat dikatakan belum mencapai tahap revitalisasi sosial atau jenis revitalisasi makro.

3.3.3 Dahra Dacha di Kota Asahi, Prefektur Toyama

Prefektur Toyama yang terletak di wilayah Chubu Jepang, di pulau utama Honshu banyak dikenal dengan keindahan alamnya yang menakjubkan, dengan pegunungan Tateyama dan Ngarai Kurobe sebagai salah satu daya tarik terbesar prefektur ini. Dengan jumlah populasi sekitar satu juta jiwa, Toyama juga tidak lepas dari permasalahan *akiya* dengan jumlah persentase *akiya* mencapai 13.3% dibandingkan jumlah seluruh perumahan yang ada pada hasil survei perumahan di tahun 2018, hanya sedikit di bawah rata-rata nasional yaitu 13,6%. Angka ini menunjukkan adanya kenaikan sebanyak 0.4% dari hasil survei yang sama di tahun 2013 dengan faktor terbesar penuaan penduduk. Jumlah kelahiran di Prefektur Toyama terus mengalami penurunan yang menyebabkan banyak dari populasi Toyama merupakan masyarakat lansia yang sebagian besar tinggal sendirian lebih memilih untuk pindah ke rumah sewa atau panti jompo. Tercatat dari total sekitar 452.000 rumah di Toyama, sekitar sebanyak 60.000 rumah berstatus tidak

berpenghuni yang 32.200 di antaranya tergolong *akiya* tertentu. [Toyamaken doboku-bu kenchiku jūtaku-ka, 2020].

Salah satu kota di Prefektur Toyama, Kota Asahi, memiliki permasalahan sama seperti kota-kota lainnya. Namun dengan populasi sebanyak kurang lebih 11.500 jiwa, kota ini menghadapi permasalahan yang lebih dengan julukannya sebagai salah satu kota yang memiliki resiko mengalami kepunahan. Lebih dari separuh masyarakatnya merupakan lansia di atas umur 65 tahun. Bahkan dengan ladang tulip dan sakura yang terkenal sebagai destinasi wisata di musim semi yang mereka miliki, Kota Asahi belum terlepas dari kemunduran kota dari segi sosialnya. Dengan diberlakukannya undang-undang mengenai *akiya* di tahun 2015, Kota Asahi termasuk sebagai kota yang ikut membuat kebijakan berupa adanya subsidi dalam perenovasian rumah. Dari hal ini, Hideaki Bando, seorang arsitek dari Asahi mulai melakukan proyek renovasi pada beberapa *akiya* yang tersebar di kota tersebut.

Dalam keberjalanan proyek renovasinya, Bando memutuskan untuk mengajak salah satu investor profesional untuk turut membeli *akiya* di Kota Asahi. Melalui sebuah pesan dari media sosial *Facebook*, Bando berhasil mengajak Hideto Fujino, seorang investor sekaligus *CEO* dari Rheos Capital Works yang juga berasal dari Prefektur Toyama yang kemudian jatuh cinta dengan Kota Asahi. Dalam salah satu wawancaranya [Hideto, Karisuma tōshi-ka ga kaso no machi de ko minka kōnyū, chiiki kassei no jissen-sha ni, 2019], sang investor menyatakan keyakinannya untuk membeli dan menaruh investasi di salah satu rumah besar di Asahi setelah mengetahui harga dari bangunan tersebut yang dinilai sangat murah

untuk ukuran rumah sebesar itu dan dengan kualitas bangunan yang hanya butuh direnovasi secara kecil.

Beberapa perusahaan investasi dapat dikatakan juga memiliki peran dalam upaya revitalisasi regional dengan memberikan suntikan dana kepada pengusaha lokal, begitu pula yang dilakukan oleh Rheos Capital Works. Namun Fujino sendiri merasa bahwa Ia sebagai individu juga harus memiliki kontribusinya sendiri terhadap upaya revitalisasi regional terlepas dari perusahaan yang dimilikinya. Dengan berdasarkan keinginan ini, Fujino memulai kontribusinya dengan membeli serta memanfaatkan kembali sebuah *akiya* besar di Kota Asahi yang terdiri dari dua lantai dengan masing-masing lantai dapat menampung sekitar 80 hingga 100 orang (gambar 3.14). Fujino memilih bangunan ini karena harganya yang sangat terjangkau serta kondisi bangunan yang masih bagus dan terjaga keasliannya, sehingga tidak terlalu banyak biaya yang harus dikeluarkannya untuk memanfaatkan kembali bangunan ini. *Akiya* ini akhirnya dibuka pada tahun 2019 dengan nama “Dahra Dacha” sebagai bangunan serbaguna yang dimanfaatkan sebagai lokasi dilaksanakannya berbagai pelatihan dan seminar umum.



Gambar 3.14 : Dahra Dacha dengan Hideto Fujino (kedua dari kanan) selaku pemilik dari bangunan tersebut. (sumber: projectdesign.jp)

Nama “Dahra Dacha” diambil dari kata “*dahra*” dari Bahasa Sansekerta yang berarti “aliran” serta “*dacha*” dari Bahasa Rusia yang berarti “pergi”, di mana makna tersebut mirip seperti makna nama perusahaan milik Fujino, *Rheos*, yang dalam Bahasa Yunani berarti “aliran” [Hideto, Puro no tōshi-ka, ima aete `jinkō genshō no machi' de ko minka o katta wake, 2019]. Sejak dibukanya Dahra Dacha, beberapa acara seminar serta pelatihan yang berhubungan dengan upaya revitalisasi daerah telah sukses dilaksanakan di tempat ini. Tidak hanya masyarakat dari sekitar Kota Asahi atau Prefektur Toyama, acara yang diselenggarakan di Dahra Dacha kerap menarik perhatian masyarakat dari prefektur lain yang datang dengan antusias yang sama, yaitu pengupayaan peningkatan kualitas masyarakat baik di sekitar Prefektur Toyama maupun untuk Jepang secara keseluruhan. Acara-acara yang pernah digelar di Dahra Dacha biasanya berfokus pada isu pengembangan kualitas masyarakat, seperti pelatihan pengembangan wirausaha lokal, diskusi

strategi pengembangan potensi wilayah oleh pelaku usaha setempat, hingga seminar pengembangan Prefektur Toyama yang ditunjukkan pada gambar 3.15.



Gambar 3.15 : Suasana salah satu seminar yang diadakan di Dahra Dacha.

(sumber: projectdesign.jp)

Fujino mengungkapkan bahwa tujuan utamanya bukanlah revitalisasi dalam lingkup kota maupun prefektur, namun Ia mengupayakan revitalisasi berskala nasional. Menurutnya, kegiatan pemanfaatan *akiya* untuk Dahra Dacha serta renovasi-renovasi yang terlaksana di Kota Asahi dapat menjadi motivasi bagi masyarakat lain untuk juga ikut membeli dan memanfaatkan kembali *akiya* yang ada saat ini. Melihat perkembangan jaman dengan kegiatan sehari-hari yang kini dapat dilakukan secara daring, Fujino berharap akan lebih banyak masyarakat Jepang yang lebih tertarik melanjutkan hidupnya di daerah pedesaan dengan memanfaatkan *akiya* yang ada baik untuk rumah barunya, rumah sekunder, atau hanya sekedar untuk rumah liburan. Walau dengan penurunan populasi, meluasnya jangkauan kegiatan masyarakat dengan memiliki rumah sekunder dapat menjadi salah satu alternatif pemerataan pusat kegiatan sehingga daerah selain kota besar juga dapat lebih hidup dengan pendatang barunya, namun tidak ada daerah yang

kehilangan masyarakatnya karena migrasi [Hideto, Puro no tōshi-ka, ima aete `jinkō genshō no machi' de ko minka o katta wake, 2019].

Sebelum menjadi gedung pertemuan serba guna, Dahra Dacha hanya sebuah rumah tua yang sempat dihuni hingga beberapa saat sebelum rumah ini dijual. Hal ini menunjukkan adanya perubahan nilai guna menjadi nilai jual yang sesuai dengan teori komodifikasi, di mana sebuah bangunan yang memiliki nilai guna sebagai rumah hunian, kemudian dialihfungsikan menjadi gedung yang disewakan untuk acara-acara seperti seminar atau pelatihan. Di samping itu, Hideto Fujino terus mengungkapkan tujuannya dalam upaya revitalisasi regional hingga Jepang secara keseluruhan melalui berbagai kegiatan yang dilaksanakan di Dahra Dacha, namun upaya konkret dalam revitalisasi yang sudah terlaksana baru mencapai revitalisasi mikro dengan adanya perbaikan secara fisik terhadap lingkungan sekitar, yang dalam kasus ini merupakan pemanfaatan Dahra Dacha serta perenovasian beberapa *akiya* di Kota Asahi.

BAB 4

SIMPULAN

“*Akiya*” 「空き家」 merupakan sebutan yang digunakan masyarakat dan pemerintah Jepang untuk mengklasifikasikan sebuah bangunan kosong yang terbengkalai. Munculnya permasalahan *akiya* dilatarbelakangi oleh penurunan jumlah populasi sebagai faktor utamanya. Di samping itu, kegiatan migrasi, penuaan penduduk, serta tingginya biaya operasional juga menjadi faktor terbesar terus bertambahnya jumlah *akiya* di Jepang setiap tahunnya. Dalam maknanya, *akiya* tidak hanya mengacu pada rumah hunian melainkan termasuk bangunan pada umumnya. Namun bangunan rumah hunian menjadi jenis bangunan yang sangat mendominasi di antara *akiya* yang ada. *Akiya* juga dapat digolongkan sebagai *akiya* tertentu atau “*tokutei akiya-tō*” 「特定空家等」 bila bangunan *akiya* tersebut memiliki risiko merusak atau membahayakan lingkungan dan masyarakat sekitarnya.

Setelah adanya data Survei Perumahan dan Tanah tahun 2013 yang menunjukkan adanya kenaikan jumlah *akiya* secara terus menerus di setiap tahunnya, Pemerintah Jepang akhirnya mengeluarkan Undang-Undang No. 127 Tahun 2014 tentang 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) yang juga mengimbau pemerintah daerah untuk segera menindaklanjuti permasalahan *akiya* di daerahnya

masing-masing, di mana mayoritas daerah memfokuskan upaya tersebut dengan tujuan revitalisasi regional.

Penelitian ini menggunakan data dari enam lokasi di Pulau Honshu yang meliputi Prefektur Shizuoka, Prefektur Yamanashi, Prefektur Kanagawa, Prefektur Miyagi, dan Prefektur Toyama dengan menggunakan Teori Komodifikasi yang dikembangkan oleh Vincent Mosco serta Konsep Revitalisasi yang dikembangkan oleh Danisworo.

Analisa data kasus dibagi menjadi dua yaitu pemanfaatan oleh pihak pemerintah serta pemanfaatan oleh pihak individu atau swasta. Berdasarkan hasil analisa, upaya revitalisasi regional yang dilakukan oleh pemerintah daerah antara lain :

1. Hirano-Tei Hayama di Miura, Prefektur Kanagawa yang merupakan hasil renovasi *akiya* menjadi *share house* serta ruang serba guna ini menawarkan pengalaman menginap di daerah bertajuk pesisir pantai serta kerap mengadakan acara yang terbuka untuk umum. Hirano-Tei Hayama berhasil mempopulerkan Kota Miura dari segi pariwisatanya.
2. *Share House* “Ninya” serta Uenohara A Residence di Prefektur Yamanashi yang dahulunya merupakan *akiya* berumur lebih dari 300 tahun. Adanya perubahan fungsi rumah huni menjadi ruang untuk disewakan ini berhasil menarik perhatian kalangan pekerja serta pelajar yang memanfaatkan kegiatan secara daring untuk menikmati hawa pedesaan tanpa harus meninggalkan pekerjaan mereka.

3. Tur Pengalaman Migrasi, sebuah tur yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Fujieda dengan tujuan mempromosikan kegiatan migrasi ke Kota Fujieda dengan memanfaatkan *akiya* yang sudah direnovasi dan dijual dengan harga murah. Kegiatan tur ini telah berhasil menaikkan jumlah populasi dari migran dan menjadikan Kota Fujieda sebagai salah satu kota tujuan favorit untuk bermigrasi.

Berdasarkan pengubahan fungsi *akiya* oleh pemilik dan perusahaan swasta dalam upaya revitalisasi daerah adalah sebagai berikut :

1. Desa Hotel NIPPONIA di Desa Kosuge, Prefektur Yamanashi sebagai hotel yang juga berhasil menarik partisipasi seluruh warga lokal dalam pengelolaan hotel baik sebagai karyawan hotel hingga membuka berbagai usaha di sekitar hotel sebagai pelengkap pengalaman wisatawan. Hotel ini berhasil menghidupkan kembali lapangan pekerjaan di Desa Kosuge serta menaikkan popularitasnya dalam bidang pariwisata.
2. Restoran “Es” di Kota Marumori, Prefektur Miyagi berdiri di bangunan hasil renovasi *akiya* berumur lebih dari 300 tahun. Restoran ini berfokus pada masakan dried aged beef yang bahannya diperoleh dari peternakan lokal kota tersebut. Selain itu, beberapa petani lokal juga menjadi pemasok bahan-bahan masakan restoran ini. Restoran “Es” berhasil menjadi penggerak kegiatan ekonomi di Kota Marumori terkhusus bagi peternak dan petani, serta berpartisipasi dalam penghidupan pariwisatanya.
3. Dahra Dacha di Kota Asahi, Prefektur Toyama milik salah satu investor ahli yang memanfaatkan sebuah *akiya* besar sebagai gedung serbaguna. Gedung

ini dimanfaatkan sebagai lokasi seminar, pelatihan, atau acara lainnya yang berfokus pada upaya revitalisasi regional yang terbuka untuk umum, seperti pelatihan pengusaha lokal hingga acara diskusi umum mengenai upaya pengembangan wilayah setempat. Dahra Dacha dibangun sebagai bentuk partisipasi pemiliknya dalam upaya pengembangan wilayah baik Kota Asahi, Prefektur Toyama, maupun Jepang pada umumnya.

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, contoh kasus pengalihan fungsi *akiya* di enam lokasi baik dengan campur tangan pemerintah ataupun sepenuhnya ditanggung pemilik memiliki dampak nyata terhadap upaya revitalisasi wilayah sekitarnya yang sesuai dengan teori komodifikasi oleh Vincent Mosco serta konsep revitalisasi oleh Danisworo.

Terdapat perbedaan fokus tujuan yang ditemukan pada upaya yang dilakukan oleh pemerintah daerah dengan pihak swasta serta masyarakat walau keduanya sama-sama menggunakan *akiya* sebagai daya tarik utamanya. Upaya dari pihak pemerintah daerah cenderung diawali dengan kekhawatiran masalah tertentu yang terjadi di daerahnya, seperti adanya krisis penurunan jumlah populasi atau melonjaknya jumlah *akiya*. Selanjutnya pemerintah baru mulai melihat potensi pemanfaatan kembali *akiya* yang ada dengan tujuan utama revitalisasi. Di sisi lain, pihak swasta maupun masyarakat secara individu cenderung lebih berfokus pada potensi pengembangan usaha yang mengedepankan profit. Pihak swasta maupun individu memulai upaya pemanfaatan kembali *akiya* dengan intensi awal membuat sebuah bisnis yang juga mengambil potensi revitalisasi sebagai tambahan daya tarik dari proyek mereka.

Dari keenam data upaya revitalisasi daerah melalui pemanfaatan kembali *akiya*, ditemukan beberapa faktor yang memengaruhi keberhasilan dari upaya revitalisasi tersebut. pada keenam data yang ada, lokasi yang berfokus pada pariwisata dinilai memiliki dampak revitalisasi yang lebih besar jika dibandingkan dengan lokasi yang memiliki fokus lain. Lokasi seperti Hirano-Tei Hayama dan Desa Hotel NIPPONIA yang berfokus pada pariwisata terkhusus penginapan terlihat memiliki dampak revitalisasi yang jauh lebih signifikan dibandingkan dengan Dahra Dacha atau Tur Pengalaman Migrasi Fujieda yang memiliki fokus lebih spesifik pada pengembangan kualitas wilayah setempat. Di samping itu, tingkat kepopuleritasan lokasi tersebut juga memiliki pengaruh terhadap kesuksesan masing-masing lokasi. Hal ini juga memperkuat poin sebelumnya dikarenakan lokasi yang berfokus pada pariwisata cenderung lebih mudah populer di kalangan masyarakat terkhusus melalui media sosial.

要旨

本論文のタイトルは「日本における郊外や農村地域の活性化の取り組みとしての廃屋「空き家」の機能変化に関する研究。」である。この話題を選んだきっかけは、最近、年々人口減少が問題になるの日本では空き家が社会問題になってからである。また、建物の機能を変えて再利用するという課題を選んだ理由は、建物を取り壊す以外に、より活性化の可能性のある代替的な管理方法となりうるからである。本研究の焦点は、本州における空き家の再利用である。

本論文の目的は、2018 年住宅統計データ更新後の空き家問題の進展と、空き家問題に対する自治体・民間企業・地域社会の対応を明らかにし、空き家機能の変化が地域活性化の取り組みに与える影響を分析することである。

本研究で用いた方法は、色々なニュースサイトを通じてデータを検索する質的記述研究である。本研究の主なデータは、インターネット上の各種ニュースページに掲載された空き家の再利用に関するニュースや、国や地方公共団体がアップロードする公式データから取得する。

この研究では、著者は Vincent Mosco の『コミュニケーションの政治経済』（2009 年）から引用した「商品化理論」を主な参考図書として使用している。さらに、筆者は Danisworo の「再活性化」の概念も用いている。Danisworo によれば、活性化とは以前衰退を経験した地域を再生させる努力である。

平成 30 年（2018 年）住宅・土地統計調査」のデータを分析して、空き家の数が年々増加していることがわかる。このため、政府は先に「空き家等対策の推進に関する特別措置法」（平成 26 年法律第 127 号）を制定し、2015 年に全国で施行した。この法律が制定されたおかげで、2018 年のデータでは、2013 年のデータとの比較に比べて、空き屋の増加率が減少した。

自治体、民間企業、地域コミュニティによる空き家の再利用は、地域活性化の取り組みに好影響を与えている：

1. 三浦市の平野邸 Hayama。臨海部での宿泊体験や、一般向けの各種
研修イベントを開催し、観光客を誘致するシェアハウス兼多目的ビルである。
2. 上野原市のシェアハウス NINYA と上野原 A 邸。これらの賃貸ビル
は、大都市の労働者や学生を惹きつけ、上野原市の観光を増加させた。
3. 藤枝市移住体験ツアー。藤枝市では移住活動を推進するし、人口を
増やすことに成功した。
4. 小菅村の NIPPONIA ホテルヴィレッジ。小菅村の観光を活性化させる
だけでなく、このホテルは地域社会に新たな雇用を創出した。
5. 丸森町の「Es」レストラン。このレストランは、地元の農家や牧場
と協力し、主な食材を供給しており、丸森町の観光名所となっている。
6. 旭市の「Dahra Dacha」（ダーラ・ダチャ）。多目的に利用できる
建物であると、地域や国の活性化のための会議や研修の場としてよく
使われている。

この研究の結果は、空き家問題の克服は、建物の機能を変えて再利用することで可能であることを発見した。この再利用は、地域活性化の取り組みにも好影響を与える。

この研究で勉強になったことは社会課題解決への取り組みも地方創生の選択肢となること。将来の研究者には、研究した事例にデータを追加し、直接研究を行って、得られる結果がより正確になるようにすることをお勧めする。本研究は、今後、空き家と地域活性化に関する研究を行う研究者の参考となることが期待される。

REFERENSI

- ADDress. (2022, 3 15). *Ta kyoten kyojū-yō ni, Yamanashi ken no akiya katsuyō nintei jigyō 1-gō bukken ōpun e*. Diakses dari PR TIMES: <https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000034.000040352.html>
- Akiya-tō taisaku no suishin ni kansuru tokubetsu sochi-hō (Heisei 26-nen hōritsudai hyaku 127-gō)*. (2014). Diakses dari elaws.e-gov.go.jp: <https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=426AC1000000127>
- ANNnewsCH. (2023, 03 12). *Akiya saisei × ijū sokushin gyōsei to gyōsha renkei 'subete uin'uin'... "kaitori satei" mitchaku Shizuoka [J no tsuiseki] (2023-nen 3 tsuki 12-nichi)*. Diakses dari Youtube: <https://www.youtube.com/watch?v=ToxucWgr4hM>
- Danisworo. (2002). *Pengertian Revitalisasi*. Jakarta: Erlanga.
- Gurafu de miru Miura-shi no akiya-sū wa ōi? Sukunai? (Suii gurafu to hikaku)*. (2021, 4 12). Diakses dari GraphToChart: <https://graphtochart.com/japan/miura-shi-no-of-vacant-houses.php#chartno-of-vacant-houses>
- Hayama no kyūhiranokejūtaku-nushi-ya ga kuni yūkei bunkazai ni zaimoku-shō ga tate musume ni mamora re 80-nen chō*. (2023, 11 25). Diakses dari Zushi Hayama keizai shinbun: <https://zushi-hayama.keizai.biz/headline/788/>
- Hideto, F. (2019, 12). *Karisuma tōshi-ka ga kaso no machi de ko minka kōnyū, chiiki kassei no jissen-sha ni*. Diakses dari projectdesign.jp: <https://www.projectdesign.jp/201912/area-toyama/007174.php>
- Hideto, F. (2019, 5 10). *Puro no tōshi-ka, ima aete 'jinkō genshō no machi' de ko minka o katta wake*. Diakses dari Gendai bijinesu: <https://gendai.media/articles/-/64303?imp=0>
- Higashikurume-shi no shiyakusho. (n.d.). *Higashikurume-shi*. Diakses dari Akiya-tō no teigi: https://www.city.higashikurume.lg.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/012/258/1801kai07sankousiryō01.pdf
- Hirokute samui chiku 300-nen no ko minka o 'rimōto jidai no atarashī kurashi to deai no basho' e rinobēshon*. (2023, 5 8). Diakses dari estate.himawari.tv: <https://estate.himawari.tv/feature/sample-interview-4/>
- Hojokin jūtaku shutoku jūtaku rifōmu minkan chintai 'shiawase Marumori kurashi ōen jigyō hojokin'*. (n.d.). Diakses dari Marumorimachi Marumori Town: <https://www.town.marumori.miyagi.jp/life/detail.php?content=784>

- James J. Kelly, J. (2004). Refreshing the Heart of the City: Vacant Building Reveivership As a Tool for Neighborhood Revitalization and Community Empowerment. *Journal of Affordable Housing & Community Development Law*, 210-238.
- Jessie Yeung, M. K. (2023, April 13). *CNN World*. Diakses dari [cnn.com: https://edition.cnn.com/2023/04/13/asia/japan-population-decline-record-drop-intl-hnk/index.html](https://edition.cnn.com/2023/04/13/asia/japan-population-decline-record-drop-intl-hnk/index.html)
- jūtaku-kyoku, K. K. (2020, October). *Akiya seisaku no genjō to kadai oyobi kentō no hōkō-sei*. Diakses dari [mlit.go.jp: https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001518774.pdf](https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001518774.pdf)
- Kenchiku kijun-hō (Shōwa ni 25-nen hōritsudai 201-gō)*. (1950). Diakses dari elaws.e-gov.go.jp: https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=325AC0000000201
- Kondo, A. (2023, 5 21). *NIKKEI Asia*. Diakses dari [asia.nikkei.com: https://asia.nikkei.com/Life-Arts/Life/Japan-s-empty-old-rural-houses-attracting-overseas-buyers#:~:text=Abandoned%20houses%20are%20increasing%20in,Japan's%20graying%20and%20declining%20population.](https://asia.nikkei.com/Life-Arts/Life/Japan-s-empty-old-rural-houses-attracting-overseas-buyers#:~:text=Abandoned%20houses%20are%20increasing%20in,Japan's%20graying%20and%20declining%20population.)
- Matsuno, Y. (2023, 10 13). *Tokyo Portofolio*. Diakses dari [What Are Akiyas Houses and Why Are They a Big Problem in Japan?: https://tokyoportfolio.com/akiyas-houses-japan/#:~:text=Aging%20Population%20and%20Low%20Birth,households%2C%20exacerbating%20the%20Akiya%20problem.](https://tokyoportfolio.com/akiyas-houses-japan/#:~:text=Aging%20Population%20and%20Low%20Birth,households%2C%20exacerbating%20the%20Akiya%20problem.)
- Miyagi ken Miyagi Prefectural Government*. (2023, 7 14). Diakses dari [Kōreishajinkō chōsa kekka \(ryō wa 5-nen\): https://www.pref.miyagi.jp/soshiki/chouju/05koureisyzinkou.html#:~:text=%E5%B8%82%E7%94%BA%E6%9D%91%E5%88%A5%E9%AB%98%E9%BD%A2%E5%8C%96%E7%8E%87,%EF%BC%85%E3%82%92%E8%B6%85%E3%81%88%E3%81%A6%E3%81%84%E3%82%8B%E3%80%82](https://www.pref.miyagi.jp/soshiki/chouju/05koureisyzinkou.html#:~:text=%E5%B8%82%E7%94%BA%E6%9D%91%E5%88%A5%E9%AB%98%E9%BD%A2%E5%8C%96%E7%8E%87,%EF%BC%85%E3%82%92%E8%B6%85%E3%81%88%E3%81%A6%E3%81%84%E3%82%8B%E3%80%82)
- Miyagi ken Miyagi Prefectural Government*. (2024, 3 11). Diakses dari [Akiya-tō taisaku ni tsuite: https://www.pref.miyagi.jp/soshiki/juutaku/akiyataisaku.html](https://www.pref.miyagi.jp/soshiki/juutaku/akiyataisaku.html)
- Mosco, V. (2009). *The Political Economy of Communication*. London: SAGE Publications Ltd.
- Mosco, V. (2009). *The Political Economy of Communication*. London: SAGE Publicatin Inc.

- Mosco, V. (2009). *The Political Economy of Communication*. London: SAGE Publications Ltd.
- NEWS, N. (2022, 09 29). *[Akiya] zenkoku de 849 man-ko... ri katsuyō de chiiki sōsei mo! Miyagi NNN serekushon*. Diakses dari Youtube: <https://www.youtube.com/watch?v=4iS7rRm6Rck>
- Nittere NEWS. (2022, 9 29). *Youtube.com*. Diakses dari *[Akiya] zenkoku de 849 man-ko... ri katsuyō de chiiki sōsei mo! Miyagi NNN serekushon*: <https://www.youtube.com/watch?v=4iS7rRm6Rck>
- Noverdy Putra, E. C. (2023). The Commodification of Popular Music in Digital Era : A Case Study of Music Label's Sun Eater. *Jurnal Ranah Komunikasi*, 86-100.
- Sankō 2 akiya-tō no jittai haaku no kangaekata*. (n.d.). Diakses dari pref.aichi.jp/jutakukeikaku/: https://www.pref.aichi.jp/jutakukeikaku/akiya-kanri/files/data/keikaku_guideline2.pdf
- TBS Terebi. (2023, 5 19). *TBS NEWS DIG*. Diakses dari *Akiya-darake no genkai shūroku o...“marugoto hoteru” ni! ? Zenkoku de hirogaru akiya o katsuyō shita chihō sōsei to wa [SDGs]*: <https://newsdig.tbs.co.jp/articles/-/495826?display=1>
- Thomas, R. (2023, 10 20). *owlcation.com*. Diakses dari *Housing in Postwar Japan Review*: <https://owlcation.com/humanities/Housing-in-Postwar-Japan-Review>
- Toyamaken doboku-bu kenchiku jūtaku-ka. (2020, 6). *Akiya taisaku no genjō ni tsuite*. Diakses dari Toyama ken Toyama Prefecture: <https://www.pref.toyama.jp/sections/1015/ecm/back/2020jun/tokushu/index2.html>
- Yessy Harun, R. U. (2022). Fenomena Baby Boom dan Dampaknya pada Populasi Jepang. *Jurnal AL-AZHAR INDONESIA SERI HUMANIORA*, 166-172.
- Yumi Sumida, N. M. (2018). A Study on System for Reuse of Vacant Houses of a Historic Town by an Intermediate Organization Viewing from Habitants' Perception. *International Journal of Engineering and Technology*, Vol. 10, No. 2, 132-139.

BIODATA PENULIS



Nama : Wulan Sekarani

NIM : 13020220130095

Tempat & Tanggal Lahir : Tangerang, 25 Juni 2002

Alamat : Komp. Paninggilan Permai, Jl. Gandaria Blok
G.12, Parung Serab, Ciledug, Tangerang

Email : wulansekaranii@gmail.com

Riwayat Pendidikan :

1. SD N Sudimara 7 : 2008 - 2012
2. SD N Joglo 07 Petang Jakarta : 2012 - 2014
3. SMP N 206 Jakarta : 2014 - 2017
4. SMA N 90 Jakarta : 2017 - 2020
5. Universitas Diponegoro : 2020 - 2024

Pengalaman Organisasi :

1. Staff Muda Bidang K&PSDM Himawari : 2021
2. Staff Ahli Bidang K&PSDM Himawari : 2022
3. Staff Muda Divisi Budaya dan Seni UKM Peduli Sosial Undip : 2021
4. Ketua Divisi Budaya dan Seni UKM Peduli Sosial Undip : 2022
5. Kepala Biro PMO UKM Peduli Sosial Undip : 2023