

**KEBIJAKAN DALAM OPTIMALISASI PENGGUNAAN *AKIYA*
AKIBAT FENOMENA *SHOUSHIKA* DI JEPANG**

SKRIPSI



RANDIKA DWINANDA RIZKI

2021110055

**PROGRAM STUDI BAHASA DAN KEBUDAYAAN JEPANG
FAKULTAS BAHASA DAN BUDAYA
UNIVERSITAS DARMA PERSADA
JAKARTA
2025**

**KEBIJAKAN DALAM OPTIMALISASI PENGGUNAAN *AKIYA*
AKIBAT FENOMENA *SHOUSHIKA* DI JEPANG**

Ditujukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Linguistik



PROGRAM STUDI BAHASA DAN KEBUDAYAAN JEPANG

FAKULTAS BAHASA DAN BUDAYA

UNIVERSITAS DARMA PERSADA

JAKARTA

2025

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi ini merupakan karya ilmiah yang penulis susun sendiri di bawah bimbingan Tia Martia, M.Si., Dosen Pembimbing I dan Muhammad Thamrin, M.Si., Dosen Pembimbing II, bukan merupakan jiplakan atau karya orang lain. Sebagian atau seluruh isinya sepenuhnya menjadi tanggung jawab penulis sendiri.

Nama : Randika Dwinanda Rizki
NIM : 2021110055
Program Studi : Bahasa dan Kebudayaan Jepang
Fakultas : Bahasa dan Budaya

Apabila di kemudian hari terbukti bahwa data dan judul tersebut merupakan hasil jiplakan/plagiat dari karya tulis orang lain, maka sesuai dengan kode etik ilmiah, penulis menyatakan bersedia menerima sanksi termasuk pencopotan/pembatalan gelar akademik oleh pihak Universitas Darma Persada.

Jakarta, 5 Agustus 2025



Randika Dwinanda Rizki

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi Sarjana yang Berjudul:

Kebijakan Dalam Optimalisasi Penggunaan *Akiya* Akibat Fenomena *Shoushika*
di Jepang

Telah diterima dengan baik dan diujikan pada tanggal 5 Agustus 2025 di hadapan
Panitia Sidang Skripsi Sarjana Program Studi Bahasa dan kebudayaan jepang
Fakultas Bahasa dan Budaya

Oleh

DEWAN PENGUJI

Yang terdiri dari:

Dosen Pembimbing I



Tia Martia, M.Si.

Dosen Pembimbing II



Muhammad Thamrin, M.Si.

Ketua Penguji



Dr. Andi Irma Sarjani, S.S, M.A.

Disahkan,

**Ketua Program Studi Bahasa
dan Kebudayaan Jepang**



Hayun Nurdiniyah, M.Si.

**Dekan Fakultas Bahasa dan
Budaya**



UNIVERSITAS DARMA PERSADA
FAKULTAS BAHASA DAN BUDAYA

Dr. C. Dewi Hartati, M.Si.

ABSTRAK

Nama :Randika Dwinanda Rizki
NIM :2021110055
Program Studi :Bahasa dan Kebudayaan Jepang
Judul :Kebijakan Pemerintah dalam Optimalisasi Penggunaan *Akiya* akibat Fenomena *Shoushika* di Jepang.

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan menjelaskan kebijakan pemerintah dalam mengoptimalkan penggunaan *akiya* sebagai dampak dari fenomena *shoushika* di Jepang agar dapat menekan jumlah *akiya* yang sudah mencapai 9 juta rumah pada tahun 2023. *Akiya* menurut Kawaguchi Taro adalah hasil dari ketersediaan perumahan yang berlebihan dibandingkan dengan permintaan. Pernyataan tersebut menjelaskan bahwa jumlah rumah yang tidak ditinggali atau kosong lebih banyak dibandingkan rumah yang dihuni. Penelitian ini bersifat kualitatif dan menggunakan metode analisis deskriptif, dengan teknik pengumpulan data melalui studi kepustakaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemerintah Jepang menerapkan lima kebijakan yaitu *Sumai no Endingu Nōto* sebagai panduan untuk pengelolaan properti tempat tinggal jangka Panjang, *Akiya Kanri Chekkurisuto* untuk memudahkan proses pewarisan, pengelolaan, dan pengambilan keputusan terhadap optimalisasi penggunaan *akiya*, insentif pajak 30 juta yen jika ahli waris mengalihkan rumah atau tanah tersebut lebih awal dengan memenuhi persyaratan tertentu, *leaseback* dan *reverse mortgage* ketika ingin menjual atau sebagai jaminan pinjaman namun tetap ingin bertempat tinggal di rumah tersebut, dan renovasi *akiya* melalui *Akiya Bank Nasional*. Namun kebijakan tersebut belum dapat dipastikan keberhasilannya menekankan peningkatan jumlah *akiya* dikarenakan survei yang dilakukan pemerintah hanya dilakukan setiap periode lima tahun sekali, yang akan terlihat pada survei di tahun 2028 yang akan datang.

Kata kunci: *shoushika*, *akiya*, kebijakan pemerintah, rumah kosong

概要

名前 : ランディカ・ドウウィナンダ・リズキ
学生番号 : 2021110055
学科 : 日本語日本文化学科
題名 : 日本における「空き家」現象に伴う「空き家」
の有効活用に関する政府の政策

本研究の目的は、日本の「空き家現象」の影響を受けて、政府が空き家の活用を最適化するための政策を特定し説明することです。これにより、2023年に900万戸に達した空き家の数を削減することを目指しています。アキヤは、川口太郎の定義によると、住宅の供給が需要を上回る状況から生じるものです。この定義は、居住されていない住宅や空き家の数が、居住されている住宅よりも多い状態を説明しています。本研究は定性的研究であり、記述的分析手法を採用し、文献調査によるデータ収集技術を用いています。研究結果によると、日本政府は5つの政策を実施しています。具体的には、長期的な住宅管理の指針として「住まいのエンディングノート」、空き家の相続・管理・意思決定を容易にする「空き家管理チェックリスト」、相続人が一定の条件を満たして早期に住宅や土地を譲渡した場合に3000万円の税制優遇措置、住宅を売却または担保として利用しつつも居住を継続したい場合のリースバックとリバースモーゲージ、および「空き家バンク」を通じた空き家の改修。しかし、その政策の成功は、政府が実施する調査が5年ごとにしか行われていないため、空き家の増加を抑制する効果があるかどうかは不明です。この点は、2028年に実施される予定の調査で明らかになるでしょう。

キーワード : 住宅、空き家、政府政策、空き家住宅

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis haturkan ke hadirat Allah SWT sebab atas limpahan karunia dan hidayah-Nya, penulis mampu menuntaskan skripsi yang berjudul "Kebijakan Pemerintah dalam Optimalisasi Penggunaan *Akiya* Akibat Fenomena *Shoushika* di Jepang". Skripsi ini tidak akan dapat diselesaikan tanpa adanya dukungan serta bimbingan dari berbagai pihak. Untuk itu, penulis menyampaikan rasa terima kasih yang mendalam kepada:

1. Tia Martia, M.Si., selaku Dosen Pembimbing I dalam proses penyelesaian skripsi. Terima kasih banyak atas motivasi, kesabaran, dan segala arahan juga bimbingan yang telah diberikan kepada penulis selama berkuliah di Universitas Darma Persada.
2. Muhammad Thamrin, M.Si., selaku Dosen Pembimbing II dalam proses penyelesaian skripsi ini. Terima kasih atas dedikasi dan seluruh masukan serta pengarahan yang telah diberikan kepada penulis selama menempuh pendidikan di Universitas Darma Persada.
3. Dr. Andi Irma Sarjani, M.A., selaku Ketua Sidang Skripsi yang telah meluangkan waktu untuk memberikan masukan dan dukungan kepada penulis selama proses ujian berlangsung.
4. Juariah, M.A., selaku Dosen Penasihat Akademik. Terima kasih banyak atas arahan, nasihat, dan pendampingan akademik selama penulis menjalani masa studi di Universitas Darma Persada.
5. Hayun Nurdiniyah, M.Si. selaku Ketua Program Studi Bahasa dan Kebudayaan Jepang. Terima kasih yang telah memberikan fasilitas, arahan, dan dukungan penuh selama penulis menempuh pendidikan di Universitas Darma Persada

6. Dr. C. Dewi Hartati, M.Si., selaku Dekan Fakultas Bahasa dan Budaya yang telah menyediakan sarana akademik dan memberikan kebijakan yang mendukung kelancaran proses pembelajaran.
7. Seluruh Dosen Program Studi Bahasa dan Kebudayaan Jepang yang telah memberikan ilmu pengetahuan, pengalaman berharga, dan inspirasi kepada penulis selama masa perkuliahan di Universitas Darma Persada.
8. Seluruh staf dan karyawan Sekretariat Program Studi Bahasa dan Kebudayaan Jepang yang telah memberikan pelayanan administrasi, kemudahan, dan bantuan dalam berbagai urusan akademik selama masa studi.
9. Kepada kedua orang tua tercinta yang senantiasa memberikan doa, kasih sayang, pengorbanan, dan dukungan moril maupun materil yang tak terbatas kepada penulis, serta kaka yang selalu mendukung penulis dalam memberikan arah dan motivasi.
10. Partner penulis Gisela Wanda Fajri Ariani yang selalu membantu dan memberikan motivasi kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi.
11. Teman-teman seperjuangan kuliah, terima kasih telah memberikan semangat, canda tawa, kerjasama dalam proses belajar, dan kebersamaan yang indah selama menjalani perkuliahan di Universitas Darma Persada.

Jakarta, 5 Agustus 2025



Randika Dwinanda Rizki

DAFTAR ISI

JUDUL HALAMAN	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
ABSTRAK	iv
概要	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Penelitian Relevan	4
1.3. Identifikasi Masalah.....	6
1.4. Pembatasan Masalah.....	7
1.5. Rumusan Masalah.....	7
1.6. Tujuan Penelitian	7
1.7. Landasan Teori.....	8
1.7.1. Kebijakan Publik.....	8
1.7.2. Konsep <i>Akiya</i>	8
1.7.3. Konsep <i>Shoushika</i>	10
1.8. Metode Penelitian	10
1.9. Manfaat Penelitian	11
1.10. Sistematika Penelitian.....	11
BAB II KONSEP DAN KONDISI AKIYA DI JEPANG.....	12
2.1. Pengertian <i>Akiya</i>	12
2.2. Kategori <i>Akiya</i>	14
2.3. Kemunculan <i>Akiya</i> di Jepang.....	17

2.3.1. Urbanisasi Besar-Besaran Pasca Perang Dunia II	18
2.3.2. Meledaknya <i>Bubble's Economy</i>	19
2.3.3. Meluasnya <i>Akiya</i> akibat <i>Shoushika</i>	20
2.3.4. Permasalahan Warisan.....	22
2.4. Persebaran <i>Akiya</i> di Wilayah Osaka Jepang	23
2.5. Peningkatan <i>Akiya</i> di Jepang Tahun 2023.....	24
BAB III KEBIJAKAN DALAM OPTIMALISASI PENGGUNAAN AKIYA	
AKIBAT FENOMENA SHOUSHIKA DI JEPANG.....	26
3.1. Kebijakan Pemerintah dalam Optimalisasi Penggunaan	
<i>Akiya</i>	26
3.1.1. <i>Sumai no Endingu Nōto</i> (Catatan Akhir Perumahan).....	26
3.1.2. <i>Akiya Kanri Chekkurisuto</i> (Daftar Periksa Pengelolaan <i>Akiya</i>)	
.....	32
3.1.3. Pengurangan Pajak 30 Juta Yen.....	35
3.1.4. Sistem Penjualan Rumah saat Masih Ditempati.....	36
3.1.5. Renovasi <i>Akiya</i> melalui <i>Akiya</i> Bank Nasional	
.....	39
3.2. Korelasi Kebijakan Pemerintah dengan Teori yang digunakan	
dalam Optimalisasi Penggunaan <i>Akiya</i>	42
3.3. Isu Penolakan Warisan <i>Akiya</i>	43
BAB IV SIMPULAN.....	46
DAFTAR PUSTAKA.....	48

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Kategori <i>Akiya</i> berdasarkan <i>Housing and Land Survey</i>	15
Tabel 2.2 Kategori <i>Akiya</i> berdasarkan Karya Akademik Julia Olsson	15



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 <i>Akiya</i> Tidak Terawat.....	13
Gambar 2.2 <i>Akiya</i> Terawat.....	13
Gambar 2.3 <i>Akiya</i> beserta Pohon.....	17
Gambar 2.4 Grafik <i>Akiya</i> di Osaka.....	24
Gambar 2.5 Grafik Peningkatan <i>Akiya</i> Tahun 2023.....	24
Gambar 3.1 <i>Sumai no Endingu Nōto</i>	27
Gambar 3.2 Lampiran Bagian I.....	28
Gambar 3.3 Cara Kerja Warisan.....	30
Gambar 3.4 Alur Pembuatan Sertifikasi Informasi Warisan.....	31
Gambar 3. 5 Alur Proses Pengalihan <i>Akiya</i>	35
Gambar 3.6 Mekanisme <i>Leaseback</i>	37
Gambar 3.7 Mekanisme <i>Reverse Mortgage</i>	38