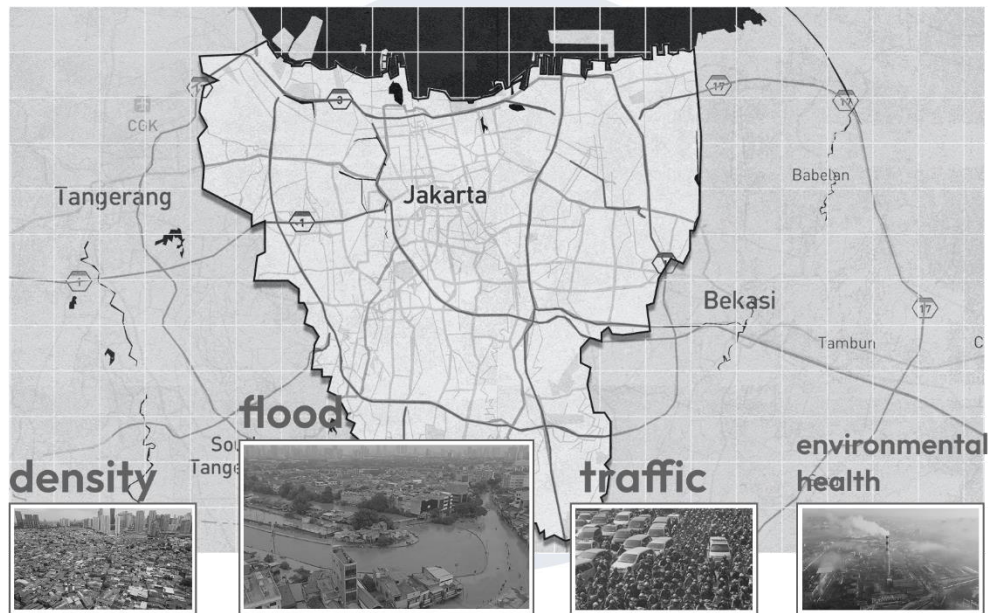


BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang



Gambar 1.2: Lokasi Kampung Zombie

Sumber: Data Penulis 2026

Jakarta sebagai kota metropolitan terbesar di Indonesia menghadapi berbagai persoalan perkotaan yang kompleks, di antaranya kemacetan lalu lintas, kepadatan penduduk yang tinggi, banjir yang berulang, serta menurunnya kualitas kesehatan lingkungan akibat polusi dan degradasi ekosistem perkotaan. Di antara berbagai isu tersebut, banjir menjadi salah satu persoalan paling persisten karena berkaitan langsung dengan kondisi geografis Jakarta sebagai kota delta yang dilalui oleh 13 sungai besar dan sebagian wilayahnya berada pada dataran rendah yang rentan terhadap genangan (Texier, 2008) (Budyono et al., 2016). Kombinasi antara curah hujan tinggi, berkurangnya area resapan akibat urbanisasi, serta keterbatasan kapasitas drainase dan sungai menyebabkan banjir secara berkala terjadi di berbagai wilayah Jakarta.

URBANISASI

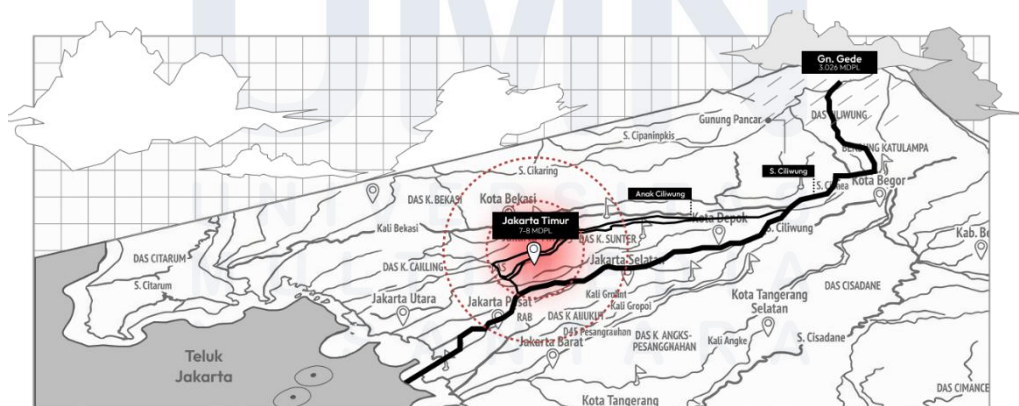


Indikator	1990	2026
Populasi Jakarta	8.3 Juta	11 Juta
Populasi Bogor	4 Juta	6.8 Juta
RTH Jakarta	+~45%	5,31% - 5,6%
RTH Bogor	84%	44%

Gambar 1.2: Data Urbanisasi

Sumber: Sensus Penduduk & Data Penulis 2026

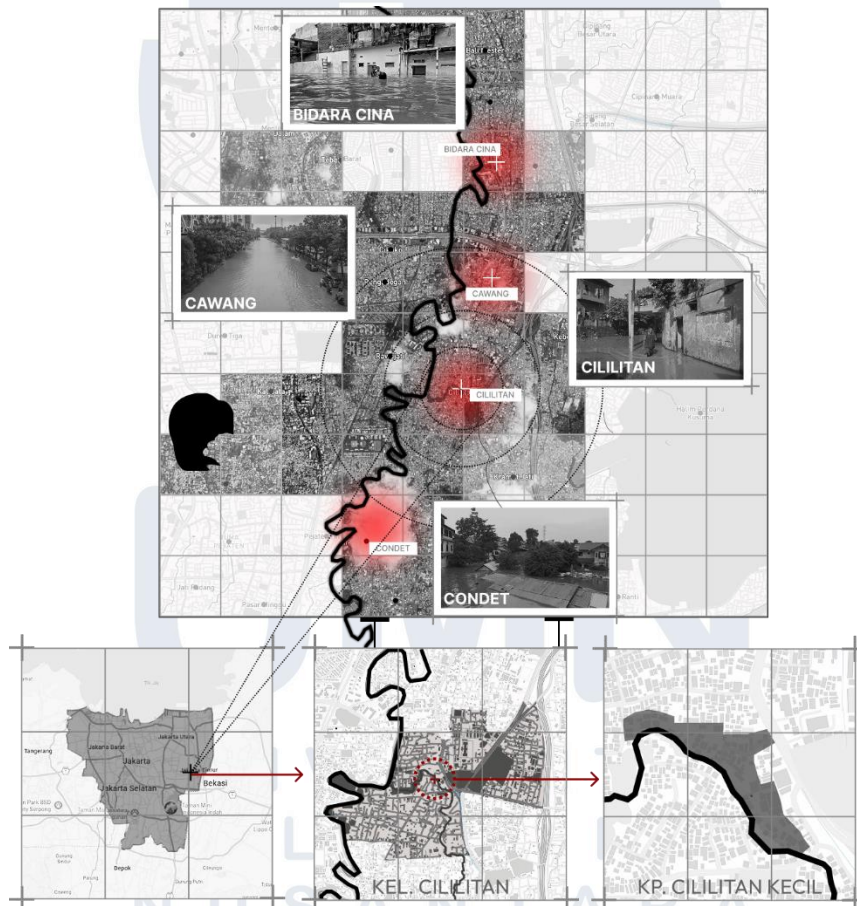
Tekanan urbanisasi yang memengaruhi kondisi tersebut tidak hanya terjadi di wilayah Jakarta sebagai daerah hilir, tetapi juga berlangsung di wilayah hulu sistem Daerah Aliran Sungai (DAS) Ciliwung, khususnya di kawasan Bogor dan sekitarnya. Perkembangan permukiman dan konversi lahan di wilayah hulu menyebabkan berkurangnya kapasitas resapan air dan meningkatkan limpasan permukaan yang mengalir menuju Jakarta melalui Sungai Ciliwung (Kholil & Dewi, 2015). Kondisi ini menunjukkan bahwa banjir di Jakarta merupakan bagian dari dinamika hidrologi yang lebih luas, yang melibatkan keterkaitan antara wilayah hulu dan hilir dalam satu sistem lanskap DAS.



Gambar 1.3: Jalur DAS Ciliwung

Sumber: Konservasi Ciliwung & Data Penulis 2026

Salah satu wilayah yang mengalami kondisi tersebut adalah Jakarta Timur yang berada di sepanjang aliran Sungai Ciliwung. Kawasan ini berfungsi sebagai bagian dari koridor hidrologi yang menyalurkan air dari wilayah hulu menuju pusat kota dan pesisir. Namun, tekanan urbanisasi menyebabkan bantaran sungai di wilayah ini berkembang menjadi permukiman padat dengan tingkat kerentanan yang tinggi terhadap banjir. Genangan yang berulang tidak hanya menyebabkan kerusakan fisik pada bangunan, tetapi juga mengubah struktur sosial serta pola hunian masyarakat yang tinggal di dalamnya.



Gambar 1.4: Dampak Banjir Terhadap Hunian Tepi Sungai

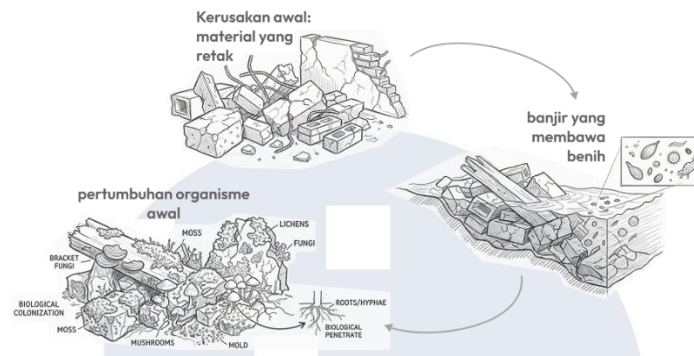
Sumber: Konservasi Ciliwung & Data Penulis 2026

Fenomena tersebut dapat diamati secara jelas di Kampung Cililitan Kecil, Kelurahan Cililitan, Jakarta Timur, yang kemudian dikenal oleh masyarakat sekitar dengan sebutan “Kampung Zombie”. Julukan tersebut muncul sekitar tahun 2015 ketika banjir yang terjadi secara berulang menyebabkan sebagian besar rumah di kawasan ini ditinggalkan oleh penghuninya. Banyak bangunan mengalami kerusakan serius akibat genangan air dan sedimentasi lumpur, sehingga tidak lagi dapat berfungsi sebagai ruang hunian yang layak. Akibatnya, sejumlah rumah menjadi terbengkalai dengan kondisi atap runtuh, dinding retak, serta lantai dasar yang tertutup sedimen.

Namun, kawasan ini tidak sepenuhnya kosong. Sebagian kecil warga masih memilih untuk bertahan dan menyesuaikan pola hunian mereka dengan kondisi lingkungan yang terus berubah. Adaptasi yang paling terlihat adalah pergeseran aktivitas domestik dari lantai dasar menuju lantai dua bangunan. Lantai dasar yang sering terendam air perlahan kehilangan fungsi sebagai ruang tinggal dan berubah menjadi ruang transisi yang dipengaruhi oleh proses alam seperti genangan air, sedimentasi, serta pertumbuhan vegetasi liar. Kondisi ini menghasilkan konfigurasi ruang yang unik di mana lanskap hunian dan proses ekologis berlangsung secara bersamaan. Ruang-ruang yang ditinggalkan tidak sepenuhnya mati, melainkan mengalami transformasi menjadi lanskap baru.

Fenomena tersebut berkaitan dengan konsep *ruin ecology* yang dikemukakan oleh Tim Edensor pada bukunya *industrial ruins* (Edensor, 2005) yaitu kajian mengenai bagaimana ruang buatan manusia yang terbengkalai dapat menjadi substrat bagi terbentuknya ekosistem baru. Dalam kondisi tertentu, reruntuhan bangunan tidak hanya menandakan kerusakan ruang, tetapi juga

membuka peluang bagi proses regenerasi ekologis yang menghasilkan lanskap urban yang berbeda dari kondisi sebelumnya.



Gambar 1.5: Proses *Ruin Ecology*

Sumber: Data Penulis, 2025

Di Kampung Zombie, sedimen yang terbawa banjir membentuk lapisan tanah baru pada ruang-ruang yang sebelumnya merupakan bagian dari hunian. Retakan pada beton dan bata menjadi media tumbuh bagi vegetasi pionir, sementara genangan air membentuk mikrohabitat bagi berbagai organisme kecil. Proses ini menunjukkan bahwa ruang pasca-banjir tidak selalu berakhir sebagai ruang mati, tetapi dapat berkembang menjadi sistem ekologis baru yang terbentuk secara spontan melalui interaksi antara alam dan struktur buatan manusia.

Sebagian besar upaya penanganan banjir di Jakarta selama ini masih didominasi oleh pendekatan teknis dan infrastruktur, seperti normalisasi sungai, pembangunan tanggul, serta relokasi permukiman bantaran sungai. Pendekatan tersebut cenderung memandang banjir sebagai persoalan hidrologi yang harus dikendalikan melalui intervensi berskala besar, sementara dimensi ruang hunian dan kehidupan masyarakat di kawasan terdampak sering kali terabaikan. Di sisi lain, kajian mengenai permukiman informal lebih banyak menyoroti aspek sosial seperti ketimpangan dan kerentanan ekonomi, tanpa secara mendalam melihat bagaimana ruang-ruang hunian yang terdampak banjir mengalami perubahan dan adaptasi secara spasial.

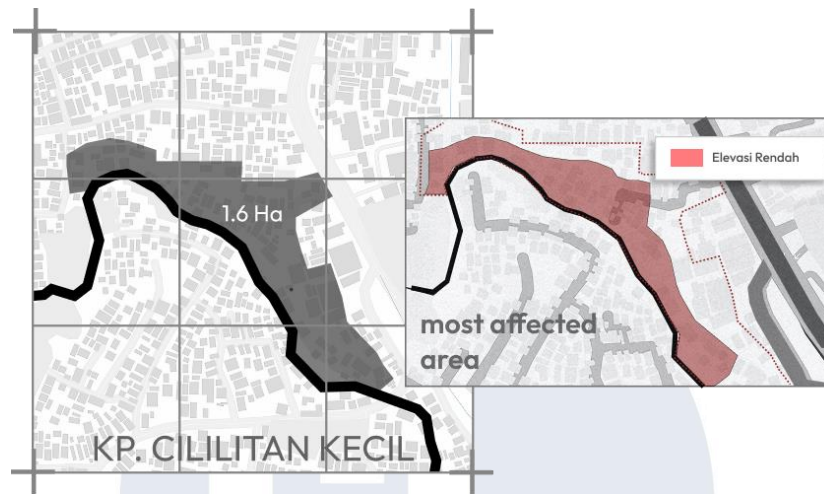
Dalam konteks tersebut, kawasan seperti Kampung Zombie di Cililitan memperlihatkan fenomena yang berbeda. Ruang hunian yang terdampak banjir tidak sepenuhnya hilang, melainkan mengalami transformasi menjadi lanskap transisi yang dipengaruhi oleh proses ekologis sekaligus adaptasi kehidupan warga yang masih bertahan. Kondisi ini membuka kemungkinan untuk membaca kawasan pasca-banjir bukan hanya sebagai ruang yang gagal, tetapi sebagai ruang yang berpotensi berkembang melalui pendekatan perancangan yang lebih adaptif terhadap dinamika air, ekologi, dan kehidupan manusia. Dengan menjadikan Kampung Zombie sebagai konteks perancangan, pendekatan yang berangkat dari perspektif *Landscape Urbanism* (Wheldeim, 2016), *Ruin Ecology* (Edensor, 2005), dan *Human Ecology* (Hawley, 1950) digunakan untuk mengeksplorasi bagaimana ruang hunian di kawasan rawan banjir dapat dirancang kembali sebagai lanskap permukiman yang mampu beradaptasi dengan proses alam sekaligus mempertahankan keberlanjutan kehidupan warga.

1.2 Rumusan Masalah

Fenomena Kampung Zombie di Cililitan menggambarkan perpaduan unik antara ruang buatan yang ditinggalkan karena banjir berulang, proses ekologis yang mengambil alih, dan keberlanjutan kehidupan sebagian warga yang tetap bertahan. Untuk memahami dinamika tersebut secara menyeluruh, penelitian ini merumuskan pertanyaan pokok sebagai berikut:

- Bagaimana Kampung Zombie yang terbengkalai pasca banjir dapat diaktifkan kembali melalui pendekatan desain yang merespons kondisi ekologis dan sosial yang tersisa?
- Bagaimana merancang lingkungan hunian yang adaptif terhadap kondisi banjir berulang dengan tetap mempertahankan pola adaptasi ruang dan kehidupan yang telah berkembang di Kampung Zombie?

1.3 Batasan Masalah



Gambar 1.6: Batasan Masalah

Sumber: Data Penulis, 2025

Perancangan ini berlokasi di kawasan Kampung Cililitan Kecil (Kampung Zombie) yang berada di RT 06/RW 07, Kelurahan Cililitan, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur, tepatnya di sepanjang bantaran Sungai Ciliwung. Kawasan ini merupakan salah satu permukiman yang mengalami banjir berulang akibat posisinya yang berada pada zona dataran rendah di tepian sungai. Oleh karena itu, kawasan ini dipilih sebagai konteks perancangan untuk mengeksplorasi pendekatan hunian yang mampu beradaptasi terhadap dinamika banjir dan kondisi lingkungan bantaran sungai.

Agar pembahasan dan proses perancangan lebih terarah, maka ruang lingkup perancangan dibatasi pada beberapa aspek berikut:

- Area perancangan memiliki luas sekitar $\pm 1,6$ hektar yang berada di sepanjang tepian Sungai Ciliwung pada kawasan Kampung Cililitan Kecil.
- Perancangan difokuskan pada bagian kawasan yang memiliki elevasi paling rendah dan paling terdampak banjir, yang ditandai dengan

banyaknya hunian terbengkalai serta perubahan fungsi ruang akibat genangan air.

- Kawasan yang dirancang merupakan permukiman bantaran sungai yang masih dihuni oleh sebagian warga, dengan kondisi ruang yang telah mengalami transformasi akibat banjir berulang.
- Perancangan mengikuti ketentuan regulasi bangunan yang berlaku pada kawasan tersebut, yaitu: KDB (Koefisien Dasar Bangunan) : 60%, KLB (Koefisien Lantai Bangunan) : 1.2, KDH (Koefisien Dasar Hijau) : 20%, Jumlah Lantai Bangunan Maksimum : 2–3 lantai, Garis Sempadan Sungai (GSS) : 4 meter dari tepi Sungai
- Perancangan dibatasi pada pengembangan lingkungan permukiman adaptif terhadap banjir pada skala kawasan dan hunian, tanpa membahas intervensi infrastruktur pengendalian banjir berskala kota seperti normalisasi sungai atau pembangunan tanggul besar.

1.4 Tujuan Perancangan

Tujuan perancangan ini adalah untuk merumuskan strategi desain lingkungan permukiman yang mampu merespons kondisi banjir berulang serta dinamika spasial, sosial, dan ekologis yang terjadi di kawasan Kampung Cililitan Kecil (Kampung Zombie). Melalui pendekatan perancangan yang adaptif terhadap air dan lanskap sungai, rancangan diharapkan dapat mempertahankan keberlanjutan kehidupan warga yang masih bertahan di kawasan tersebut.

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dijelaskan sebelumnya, tujuan dari perancangan ini adalah:

1. Merumuskan strategi perancangan lingkungan hunian yang mampu beradaptasi terhadap kondisi banjir berulang dengan tetap mempertahankan

pola adaptasi ruang dan kehidupan yang telah berkembang di Kampung Zombie.

2. Mengembangkan pendekatan perancangan kawasan yang dapat mendukung keberlanjutan kehidupan warga yang masih bertahan melalui penyediaan ruang-ruang yang memungkinkan aktivitas sosial dan produktif di tengah kondisi lingkungan yang terus berubah.

1.5 Manfaat Perancangan

Perancangan ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara akademis maupun praktis sebagai berikut:

- Manfaat Akademis:

Memberikan kontribusi dalam pengembangan kajian arsitektur dan perancangan kawasan permukiman adaptif di wilayah rawan banjir, khususnya melalui pendekatan yang mempertimbangkan hubungan antara ruang hunian, dinamika air, serta proses ekologis yang terjadi di kawasan bantaran sungai.

- Manfaat Praktis:

Memberikan alternatif pendekatan perancangan lingkungan permukiman yang lebih adaptif terhadap banjir serta mampu mempertahankan keberlanjutan kehidupan warga di kawasan terdampak, khususnya pada permukiman bantaran sungai di kawasan perkotaan seperti Jakarta.