

BAB IV

TINJAUAN WILAYAH JAKARTA SELATAN

4.1 Tinjauan Jakarta Selatan

Lokasi menjadi tolak ukur utama nilai suatu proyek konstruksi bangunan, semakin strategis letak suatu gedung semakin mahal pulanilai jualnya khususnya untuk proyek komersial seperti apartemen, kantor dan pusat perbelanjaan. Untuk proyek apartemen, Jakarta masih mendominasi (47,15 %), disusul Surabaya, Bandung dan Balikpapan. Di Jakarta saat ini yang masih berstatus *planning* sebagian besar terkonsentrasi di Jakarta Selatan dengan luas total mencapai 441.912 sqm.⁵⁵

Tabel 4.1 Angka harapan hidup (AHH) dan Indeks Pembangunan Manusia (IPM) Jakarta

No	Daerah	Angka Harapan Hidup (tahun)		No.	Daerah	IPM	
		2009	2010			2009	2010
1	Kab. Kep. Seribu	70,44	70,55	1	Kab. Kep. Seribu	70,50	70,82
2	Kota Jakarta Selatan	73,33	73,51	2	Kota Jakarta Selatan	79,26	79,47
3	Kota Jakarta Timur	73,16	73,35	3	Kota Jakarta Timur	78,74	78,95
4	Kota Jakarta Pusat	72,18	72,3	4	Kota Jakarta Pusat	78,17	78,41
5	Kota Jakarta Barat	73,29	73,46	5	Kota Jakarta Barat	78,63	78,84
6	Kota Jakarta Utara	72,69	72,82	6	Kota Jakarta Utara	77,36	77,63
Provinsi DKI Jakarta		73,05	73,20	Provinsi DKI Jakarta		77,36	77,60

Sumber. Tinjauan Ekonomi & Keuangan daerah Provinsi DKI Jakarta. hal.12

Angka harapan hidup pada dasarnya menunjukkan tingkat pencapaian derajat kesehatan masyarakat. Angka harapan hidup di Jakarta pada tahun 2010 lebih tinggi dari tahun sebelumnya. Pada tahun 2025 diharapkan angka harapan hidup mencapai 73,7 tahun. Jakarta Selatan menduduki posisi tertinggi dengan harapan hidup mencapai 73,3 tahun.⁵⁶

Berdasarkan data-data mengenai Kota Jakarta di atas seperti angka harapan hidup (AHH), indeks pembangunan manusia (IPM) tertinggi di Jakarta dan dengan mempertimbangkan penyusunan rencana detail tata ruang,

⁵⁵Citra Data.2006. Proyek Konstruksi Apartemen di Indonesia

⁵⁶Kementrian Keuangan RI Dirjen Perimbangan Keuangan. 2012. Provinsi DKI Jakarta hal12

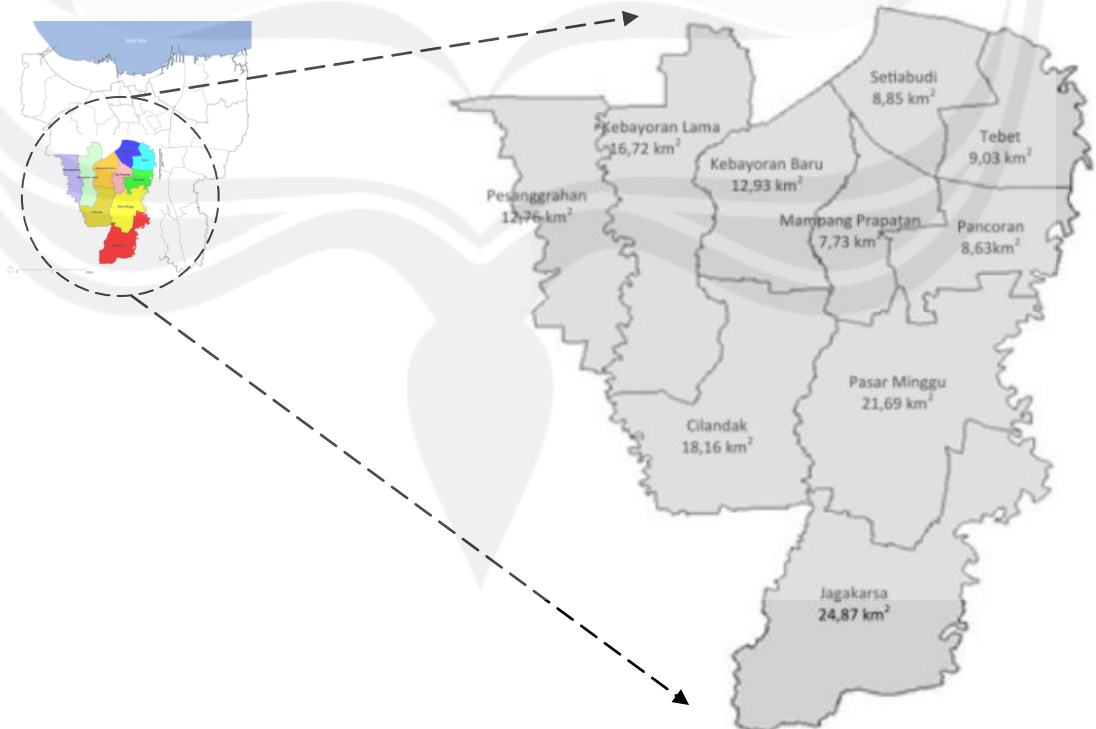
maka site perencanaan untuk apartemen untuk lansia potensial berada di Jakarta Selatan.

4.1.1 Kondisi Administratif

Jakarta Selatan terletak pada 106°22'42 Bujur Timur (BT) s.d. 106°58'18 BT, dan 5°19'12 Lintang Selatan (LS). Luas Wilayah sesuai dengan Keputusan Gubernur DKI Nomor 1815 tahun 1989 adalah 145,37 km² atau 22,41% dari luas DKI Jakarta. Terbagi menjadi 10 kecamatan dan 65 kelurahan, berada di belahan selatan banjir kanal dengan batas-batas wilayah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Kanal Jl. Jenderal Sudirman Kecamatan Tanah Abang, Jl. Kebayoran Lama dan Kebun Jeruk
- Sebelah Timur : Kali Ciliwung
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Kota Administrasi Depok
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Kecamatan Ciledug, Kota Administrasi, Tangerang

Gambar4.1Peta Jakarta Selatan



(Sumber: BPS : Kota Jakarta selatan Dalam Angka 2014)

4.1.2 Kondisi Geografis

Luas wilayah Kota Administrasi Jakarta Selatan, berdasarkan SK Gubernur Nomor 171 tahun 2007, adalah 145,73 km². Berdasarkan posisi geografisnya, Kota Administrasi Jakarta Selatan berbatasan langsung dengan Kota Administrasi Jakarta Barat, Jakarta Pusat, Jakarta Timur, Kota Tangerang, Tangerang Selatan, dan Kota Depok. Wilayah administrasi Kota Administrasi Jakarta Selatan terbagi menjadi 10 Kecamatan.

Tabel 4.2 Luas Wilayah Menurut Kecamatan

Kecamatan/ District	Luas*/ Area (km ²)	Penduduk / Population			Kepadatan Density	Sex Ratio
		Laki-Laki Male	Perempu- an Female	Jumlah/ Total		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(7)	(8)
1. Jagakarsa	24,87	174 708	170 468	345 176	13 879	102
2. Pasar Minggu	21,69	150 699	147 400	298 099	13 744	102
3. Cilandak	18,16	96 767	99 180	195 947	10 790	98
4. Pesanggrahan	12,76	110 142	107 722	217 864	17 074	102
5. Keb. Lama	16,72	151 100	150 657	301 757	18 048	100
6. Keb. Baru	12,93	70 972	71 862	142 834	11 047	99
7. Mp. Prapatan	7,73	73 997	70 192	144 189	18 653	105
8. Pancoran	8,63	76 196	74 901	151 097	17 508	102
9. Tebet	9,03	104 413	105 629	210 042	23 260	99
10. Setiabudi	8,85	68 333	66 603	134 936	15 247	103
Jumlah/Total	141,27	1 077 327	1 064 614	2 141 941	15 162	101

(Sumber: BPS : Kota Jakarta selatan Dalam Angka 2014)

4.1.3 Kondisi Topografi

Jakarta Selatan merupakan dataran rendah dengan ketinggian rata-rata 26,2 meter di atas permukaan laut. Topografi Wilayah Jakarta Selatan pada umumnya dapat dikategorikan sebagai daerah perbukitan rendah dengan tingkat kemiringan 0,25%. Ketinggian tanah rata-rata mencapai

5-50 meter di atas permukaan laut. Pada wilayah bagian selatan, banjir kanal relatif merupakan daerah perbukitan jika dibandingkan dengan wilayah bagian utara.

4.1.4 Kondisi Iklim

Jakarta Selatan beriklim tropis dengan suhu rata-rata pertahun 27,6°C dengan tingkat kelembapan berkisar antara 80-90%. Arah angin dipengaruhi angin Muson Barat terutama pada bulan Mei-Oktober.

Tabel4.3Curah Hujan, Kelembabab Dan Suhu Rata-Rata Di Jakarta Selatan

Uraian Description	Terting- gi Max	Bulan Month	Teren- dah Mini- mum	Bulan Month	Rata-Rata Average
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1. Curah Hujan/Rainfall	96,0	Des	0,1 mm	Apr/Nop	13,91 mm
2. Hari Hujan/Raindays	25	Jan/Des	6	Agt/Sep	16
3. Temperatur Udara Rata-rata Average Temperature	29,9°	Okt	24,1°	Jan	27,6°
4. Temperatur Maximum	36,0°	Agt	25,8°	Jan	32,6°
5. Temperatur Minimum	30,0°	Mei	20,0°	Jul	24,3°
6. Kelembaban Udara Humidity	98%	Jan	39%	Des	81%
7. Penyinaran Matahari Sunlight	100%	Mar/Jun/ Jul/ Agt	0%	Jan/Feb/ Mar/Apr/ Mei/Jun/ Jul/Sep/ Nop/Des	52%
8. Tekanan Udara At- mospheric Pressure	1013,2 mb	Mar	1005,8 mb	Jun	1009,4 mb
9. Arah Angin/Wind Di- rection	360°	Jul	10°	Sep	190°
10. Kecepatan Angin/ Velocity	8 knot	Jan/Pebr/ Apr/ Jul/ Des	calm	Jan/Feb/ Apr/Mei/ Jun/Jul/Agt	4 knot

Sumber: BPS : Kota Jakarta selatan Dalam Angka 2014

Tabel4.4Arah Angin Di Jakarta Selatan

Month of year	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec	Year
	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	1-12
Dominant wind direction	↙	↙	↙	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘

Sumber: <http://www.windfinder.com/windstatistics>

4.1.5 Kependudukan

Penduduk di Jakarta Selatan merupakan penduduk dengan pembangunan manusia yang paling tinggi diantara wilayah DKI Jakarta. Tiga komponen yang tertinggi adalah angka harapan hidup, pendapatan dan rata-rata lama sekolah.

Tabel 4.5 Jumlah Penduduk Menurut Kelompok Umur Dan Jenis Kelamin Serta Jumlah Kelahiran Dan Kematian Di Jakarta Selatan

Kelompok Umur/ Age Group	Laki-Laki/ Male	Perempuan/ Female	Jumlah/ Total	Kecamatan/ District	Kelahiran/ Fertility	Kematian/ Mortality
(1)	(2)	(3)	(4)	(1)	(2)	(3)
0 - 4	96 856	93 398	190 254			
5 - 9	86 544	82 127	168 671	1. Jagakarsa	4 126	1 129
10 - 14	76 443	72 312	148 755	2. Pasar Minggu	3 662	1 223
15 - 19	74 731	79 936	154 667	3. Cilandak	2 143	686
20 - 24	93 157	100 114	193 271	4. Pesanggrahan	2 443	926
25 - 29	116 387	112 061	228 448	5. Kebayoran Lama	2 972	1 029
30 - 34	115 644	110 814	226 458	6. Kebayoran Baru	2 119	759
35 - 39	99 783	95 969	195 752	7. Mampang Prapatan	1 812	588
40 - 44	85 957	81 832	167 789	8. Pancoran	2 133	596
45 - 49	70 512	69 182	139 694	9. Tebet	2 058	1 330
50 - 54	54 349	55 558	109 907	10. Setiabudi	1 217	685
55 - 59	40 864	41 271	82 135			
60 - 64	27 983	28 455	56 438			
65 - 69	18 207	18 802	37 009			
70 - 74	11 341	11 712	23 053			
75 +	8 569	11 071	19 640			
<i>Jumlah/Total</i>	1 077 327	1 064 614	2 141 941	<i>Jumlah/Total</i>	24 685	8 951

Sumber: BPS Kota Jakarta Selatan Dalam Angka 2014

4.1.5 Fasilitas Sarana-Prasarana

Mengingat fungsi bangunan untuk memwadhahi lansia maka perlu di pilih wilayah lokasi obyek studi yang mendukung bangunan apartemen lansia. Seperti lokasi pos stasiun pemadam kebakaran, akses mobil pemadam kebakaran harus mudah mencapai lokasi, tersedianya jaringan utilitas air kota dan pemukiman. Fasilitas pos mobil pemadam kebakaran (*firestation*) di Jakarta Selatan memiliki 21 titik lokasi yang tersebar di berbagai kecamatan.⁵⁷

⁵⁷BPS : Kota Jakarta selatan Dalam Angka 2014