

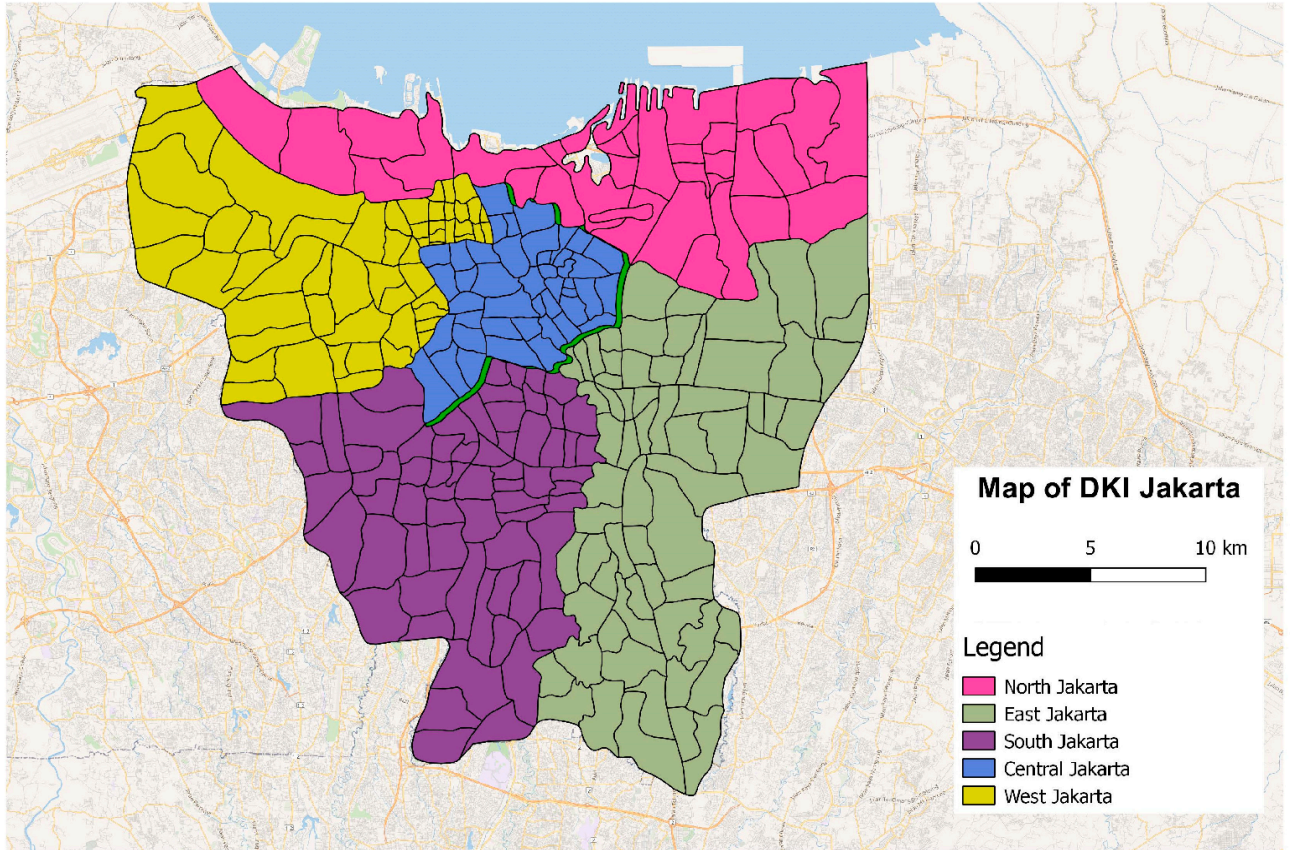


# Jakarta Relocation Starter Kit

Central  
Jakarta



## Jakarta Relocation Starter Kit



Source: mdpi.com

*Jakarta's five administrative regions (Central, West, South, East, North). Each region offers a unique living environment for families seeking a better lifestyle.*

Welcome to the **Jakarta Relocation Starter Kit**, a comprehensive dual-language guide for families pursuing a better lifestyle and infrastructure in Indonesia's bustling capital. Moving your family to Jakarta (*relokasi keluarga ke Jakarta*) can be an exciting opportunity – the city is a vibrant metropolis of over 11 million people, with diverse neighborhoods and improving amenities. As a megacity, Jakarta has its challenges (traffic, pollution, flooding), but the government is actively expanding infrastructure – from new MRT and LRT lines to upgraded toll roads – to make urban life smoother. This guide is organized by region – Central, South, West, East, and North Jakarta – so you can understand each area's character and choose what “*hidup nyaman di Jakarta Selatan*” (or any region) means for your family. We'll cover area overviews, family-friendly neighborhoods, housing options (*perumahan ramah keluarga*), access to transport, schools (*sekolah internasional di Jakarta* and national schools), healthcare, parks, safety, community, real estate trends (2024–2025), relocation tips, and local FAQs. **Our warm, practical, research-based tips** will help your family plan a smooth move. When you're ready, don't hesitate to reach out to **Noble Asia** for personalized tours, relocation consultations, or property matchmaking – we're here to help you make Jakarta feel like home.

## Central Jakarta



### Area Overview

Central Jakarta is the political and historical heart of the city, home to key government offices, embassies, and cultural landmarks. It offers a mix of residential pockets (like the leafy Menteng area) and bustling commercial zones around Thamrin-Sudirman. The area is vibrant and well-connected by major roads and public transit, but high density and traffic congestion can be challenging. Still, Central Jakarta's strategic location means easy access to business districts and monuments. Popular green spaces such as the National Monument (Monas) park and Taman Menteng provide relief in the urban core. In summary, Jakarta Pusat combines city convenience with historic charm, though families must navigate its busy streets.



## Top Neighborhoods for Families



Source: [jakarta-tourism.go.id](http://jakarta-tourism.go.id)

**Menteng** is Central Jakarta's most renowned family-friendly neighborhood. An upscale residential area, Menteng is known for its wide, tree-lined streets and grand homes with generous gardens, offering tranquility amid the city bustle. It's a *prestigious, old-money* area with a rich history and plenty of greenery. Families in Menteng enjoy proximity to top schools like Mentari Intercultural School and excellent parks and museums. Taman Suropati – a serene park perfect for picnics – lies in the heart of Menteng, and the area is near premium malls (Plaza Indonesia, Grand Indonesia). The neighborhood's safe, quiet environment makes it ideal for raising children. Apart from Menteng, Central Jakarta also includes **Tanah Abang** and **Thamrin**. Tanah Abang is a mixed commercial area (famous for its market) with some housing; safety is average (rated "moderate"), so families often prefer more secure complexes if living there. In **Thamrin** and the **Sudirman** corridor, you'll find modern apartments popular with professionals – while not traditional "neighborhoods," these high-rises can suit small expat families who value being walking distance to offices and city amenities. They offer convenience but less of a community vibe than Menteng. Overall, Menteng stands out as Jakarta Pusat's top community for family comfort, while other central areas tend to revolve around urban apartment living.

## Housing Options: Apartment vs. Landed

In Central Jakarta, families can choose between elegant colonial-era houses and modern apartment living. **Landed houses** (rumah tapak) in areas like Menteng and Pegangsaan are spacious but very expensive – prices here rank among the highest in the city. It's common for Menteng houses to be diplomatic residences or occupied by top executives. Purchasing property in

Central Jakarta can cost **IDR 25–40 million per m<sup>2</sup>** in prime locations (about double the city's average), reflecting its prestige. Rentals for large Menteng houses often exceed tens of thousands of dollars per year. The benefit is ample space, gardens, and a prestigious address, but upkeep on older homes and securing domestic staff (maid, gardener) are factors to consider. On the other hand, **apartments** are plentiful in and around the CBD (Thamrin, Kuningan) – from luxury high-rises to serviced condos. Apartments offer convenience (often with pools, gyms, and 24-hour security) and shorter commutes to offices. A modern 3-bedroom in a premium Central Jakarta tower can rent for IDR 30–45 million per month (roughly \$2,000–3,000), whereas older or smaller units can be cheaper. Many expat families choose apartments in Central Jakarta for security and amenities, though they sacrifice private outdoor space. In summary, **landed housing in Central Jakarta** offers grandeur and privacy at a steep price, while **apartment living** provides convenience and facilities. Your choice may hinge on budget, family size, and whether you prioritize a yard over urban convenience.

### **Transportation & Amenities**

**Getting around:** Central Jakarta is well-served by public transportation and roads. Multiple TransJakarta bus lines cross this area, and the MRT's north-south line currently begins at Bundaran HI in Central, making it easy to ride down to South Jakarta. Major train stations (Gambir, Gondangdia) connect to commuter rail (KRL), useful if a family member commutes to outskirts or satellite cities. Taxis and ride-hailing apps (Grab, Gojek) are abundant, though traffic jams (macet) during rush hours can still slow trips. Living in Central often means you can reach offices in the CBD within 10–20 minutes (by car or MRT) and you're roughly 30 km (an hour's drive off-peak) from Soekarno–Hatta International Airport. **Schools:** Central Jakarta has a few notable international and national-plus schools, though not as many as South Jakarta. Options include **Jakarta International School's early learning center** in Pattimura (actually South/Central border), **Mentari Intercultural School** in Menteng, **Gandhi Memorial International School** in Kemayoran, and various reputable Indonesian private schools (e.g. SD/SMP Kanisius Menteng, Labschool Kebayoran). Many expat families living in Central Jakarta still send their children to schools in South Jakarta, using school shuttles or drivers, due to the wider selection there. **Healthcare:** Central Jakarta hosts top hospitals such as **RS Cipto Mangunkusumo (RSCM)** – the national general hospital, **RS Bunda Menteng** (known for mother and child care), and private clinics catering to expats (including SOS Medika clinic). Having these facilities nearby is a plus for families. **Parks & recreation:** While Central is densely built, it boasts some beloved parks and museums. Monas (the National Monument) parkgrounds are a popular spot for weekend family walks and kite-flying. Taman Menteng and Taman Suropati are clean, safe parks where children can play and communities gather. Cultural outings are plentiful – the National Museum, National Gallery, and Old Town (Kota Tua) are all in or near Central. Malls like Plaza Indonesia, Grand Indonesia, and Sarinah provide shopping, dining, cinemas, and indoor play zones for kids. Overall, Central Jakarta's transit connectivity and amenities mean most daily needs – from groceries to hospitals – are within a short drive, which is a major convenience for families living here.

### **Safety & Cleanliness**

**Safety:** Central Jakarta is generally safe for families, especially in high-end neighborhoods and gated complexes. Menteng, for example, has a strong security presence (many homes have guards and CCTV) and an active community watch. Petty crime like pickpocketing can occur in crowded markets or transit areas, so it's wise to stay vigilant in places like Tanah Abang market. A city study

rated security levels in Central Jakarta as medium on average – meaning basic precautions are needed, but violent crime is rare. Many expats report feeling secure walking in Menteng or around the major malls. **Cleanliness:** Being the city center, Jakarta Pusat has areas that are well-maintained as well as some that struggle with waste. Iconic spots (Monas, major avenues) are kept fairly clean by city services. Menteng’s residential streets are known for cleanliness and greenery (residents and city gardeners maintain parks and sidewalks). However, more crowded commercial zones can have litter or clogged drains. Importantly, flooding can impact parts of Central Jakarta during the monsoon – heavy rains have caused waterlogging even in the city center on occasion. The government has improved drainage, but areas near rivers or low-lying parts (like around Monas or Cikini) might see standing water in extreme storms. Families should choose housing with proper flood mitigation (many older homes have elevated foundations). Overall, Central Jakarta offers a *reasonably safe and clean* environment by big-city standards – just be mindful of petty theft in busy areas and maintain good hygiene in the tropical climate.

### **Local Community & Expat Presence**

**Community vibe:** Central Jakarta’s local community is a mix of long-established Indonesian families and transient urban professionals. In residential pockets like Menteng, you’ll find influential Indonesian families (many have lived there for generations) and a number of foreign diplomats or executives. This creates an affluent, educated community with active neighborhood associations. Menteng residents often organize park clean-ups or security patrols, fostering a close-knit feel even in the city center. In contrast, the high-rise apartment clusters (Thamrin, Kuningan) have a more transient population – neighbors might not know each other well, as many residents are busy professionals or expats on short stints. However, these buildings sometimes host social events for residents (barbeques, playdates in the common area) that can help families connect. **Expat presence:** There is a notable expat presence in Central Jakarta, though it’s smaller than in South Jakarta. Many expatriates working for embassies or NGOs live in Menteng due to the proximity to work and the area’s prestige. You’ll also find Japanese, Korean, and Indian expat communities around the Sudirman corridor (often preferring serviced apartments). International families in Central Jakarta might join networks like the Jakarta International Women’s Association or attend community events at places like the American Club (located in Central). While Central doesn’t have the large, concentrated expat enclaves seen in South Jakarta, it is **widely cosmopolitan** – you can find an English church service, a French bakery, or an Indian grocery in the city center with ease. The blend of local and international influences means your family can experience Indonesian culture (neighbors inviting you for Eid celebrations) while still finding familiar comforts. For example, the **North Jakarta Intercultural School (NJIS)** campus in nearby Kemayoran and international preschools in Menteng create mini expat-parent communities]. Overall, families in Jakarta Pusat benefit from a diverse community – you may need to make a bit of effort to socialize (join school parent groups or community clubs), but you’ll have both local friends and expat peers in no time.

### **Real Estate Trends 2024–2025**

**Market overview:** The central Jakarta property market in 2024–2025 is marked by *cautious optimism*. After a sluggish period, demand is picking up slightly – in Q1 2025, residential property sales in Jakarta rose ~0.7% year-on-year, indicating renewed interest in city living. Price growth, however, remains modest. According to Bank Indonesia’s survey, the overall housing price index was up only ~1.07% in early 2025 from the previous year. In fact, property prices have barely

outpaced inflation over the last decade, rising only ~17% from 2016 to 2024 (meaning a ~6% drop in real terms after inflation). For buyers and renters, this implies that **prices in Central Jakarta are relatively stable** – it's not a runaway seller's market, and there may be room to negotiate, especially on high-end rentals. **Apartments:** In central areas (CBD), apartment prices remain high but mostly flat. The average strata-titled apartment in the CBD costs about **IDR 52.9 million/m<sup>2</sup>** as of Q1 2025. South Jakarta apartments average **IDR 40.6 million/m<sup>2</sup>**, while “non-prime” suburban areas average **IDR 27.2 million/m<sup>2</sup>**. **Central Jakarta's rents are among the city's highest, but landlords often provide furnished units and are open to negotiation for longer leases. New supply is also coming online: around 708 new apartment units were completed in Jakarta in early 2025, some of which are in central locations, giving families more choices in modern condos.** Landed houses: **The Menteng housing market remains a niche luxury segment – prices for those historic homes have stayed strong due to limited supply and high prestige. Real estate agents note that in 2024–25, many wealthy locals and expatriates still seek Menteng houses for embassy use or family compounds, keeping demand steady even if prices aren't skyrocketing.** Trends: **Key trends include a preference for turnkey, fully renovated homes (busy families want a house that's move-in ready with modern kitchens and bathrooms, rather than undertaking renovations). We also see interest in greener, more sustainable buildings – e.g. apartments with air filtration systems and houses with solar panels – reflecting health concerns post-pandemic. Another trend is the rise of co-living and serviced apartments\*\* in central Jakarta, catering to young professionals and short-term expats; though families usually prefer their own space, the abundance of these units keeps the overall rental market competitive. Looking ahead, experts predict Jakarta property prices will continue a slow uptick of ~1–2% into 2025, barring any economic shocks. For relocating families, the 2024–2025 period offers a stable environment to rent or even buy, with the opportunity to lock in good deals in Central Jakarta's prime areas while the market is steady.**

### **Family Relocation Tips**

**Plan school enrollment early:** If you'll live in Central Jakarta but want your children in a South Jakarta international school (like JIS or British School), account for commute times and school bus availability. Apply 6–12 months in advance for popular international schools, as spots fill up. **Budget for housing and negotiate:** Set a realistic housing budget given central area prices. Landlords in Jakarta often quote high rents assuming negotiation – don't hesitate to offer a bit lower or ask for inclusions (e.g. landlord pays security fee or minor repairs). In 2025's stable market, many are willing to negotiate for reliable family tenants. **Check the house's utilities:** When moving into an older landed house, inspect plumbing, electrical, and AC units. Some Menteng homes have old pipes or wiring that might need an upgrade – ensure the landlord addresses these before you move in. Also ask if the home is connected to city water (PAM) or uses well water; expat families often prefer PAM for consistent quality (or plan to install water filters). **Traffic hacks:** Jakarta's traffic is infamous. Consider hiring a driver – many expat families do – so that pickup/drop-off of kids and navigating rush hour is less stressful. If living in an apartment, see if it offers a shuttle to key offices or schools. Also explore alternative routes; sometimes leaving 30 minutes earlier can cut commute time in half. **Community support:** Plug into the community. Join online forums or WhatsApp groups for expat families in Jakarta – they're goldmines for tips on pediatricians, daycares, extracurriculars, and playdates. In Central Jakarta, for example, the “Menteng Families” group might organize weekend kids' activities. **Administrative prep:** Relocating, you'll need to set up utilities (electricity is PLN postpaid/prepaid – ensure your account



is topped up if prepaid, and note scheduled PLN maintenance days). For home internet, Central Jakarta has several fiber-optic providers (IndiHome, First Media, Biznet) – schedule installation ahead of move-in as it can take a week or two. And don't forget to register with your local **RT/RW** (neighborhood unit) upon moving – it's customary and can help you integrate locally.

### **Checklist for Viewing & Relocation**

- ☐ Visit neighbourhood at both morning and evening to check traffic, noise & parking availability.
- ☐ Ask for building/road drainage history and any flooding episodes.
- ☐ Check air-conditioning and ventilation in high-rise units (consider pollution levels).
- ☐ Map distances: school, hospital, weekend recreation (park, mall).
- ☐ Inspect parking situation (especially in vertical living).
- ☐ Budget projection for first 12 months: housing + transport + schooling + utilities.

### **Local FAQs (Central Jakarta)**

- **Q: Is Central Jakarta a good area for families with kids?**  
**A:** Yes. Certain neighborhoods in Central Jakarta, like Menteng, are very family-friendly – they're green, quiet, and near parks. Living in the city center means convenient access to offices and attractions. However, keep in mind the bustle: traffic and smaller yard space (especially if you live in an apartment). Overall many families do live happily in Jakarta Pusat, especially those who value being in the heart of the city.
- **Q: Which international schools are located in Central Jakarta?**  
**A:** Central Jakarta itself has a few international schools, though the most popular ones are in South Jakarta. In the central area you'll find *Mentari Intercultural School* (Menteng) and *Gandhi Memorial International School* (Kemayoran). There are also several national-plus schools (using international curricula) like *JIS Elementary Pattimura* (border of Central/South) and *Jubilee School* (Sunter, North/Central border). Many expat families in Central choose schools in South Jakarta and arrange for school bus transport.
- **Q: Are there family parks or playgrounds in Central Jakarta?**  
**A:** Yes. Despite its skyscrapers, Central Jakarta has some nice green spots. **Taman Suropati** in Menteng is a beloved park with shady trees, often used for family picnics and kids playing on weekends. **Taman Menteng** has a playground and sports courts. The **Monas** area is essentially a giant open park – on Sunday mornings during Car Free Day, families fly kites and kids ride bikes around the monument. Additionally, many malls in Central (Plaza Indonesia, Grand Indonesia) have indoor play gyms or arcades for children.
- **Q: How bad is flooding in Central Jakarta?**  
**A:** Flooding can happen but it's not as frequent as in some other areas. Central Jakarta's drainage has improved, but during very heavy rain some low-lying parts (like around Cikini or Monas) might see temporary street flooding. Notably, Menteng is on slightly higher



ground and is less flood-prone. It's wise to ask about a property's flood history – many central homes have never flooded, but it varies by micro-location. Overall, floods in Central Jakarta tend to recede quickly and the city prioritizes this area for pumping and cleanup.

- **Q: Is it noisy living in Central Jakarta?**

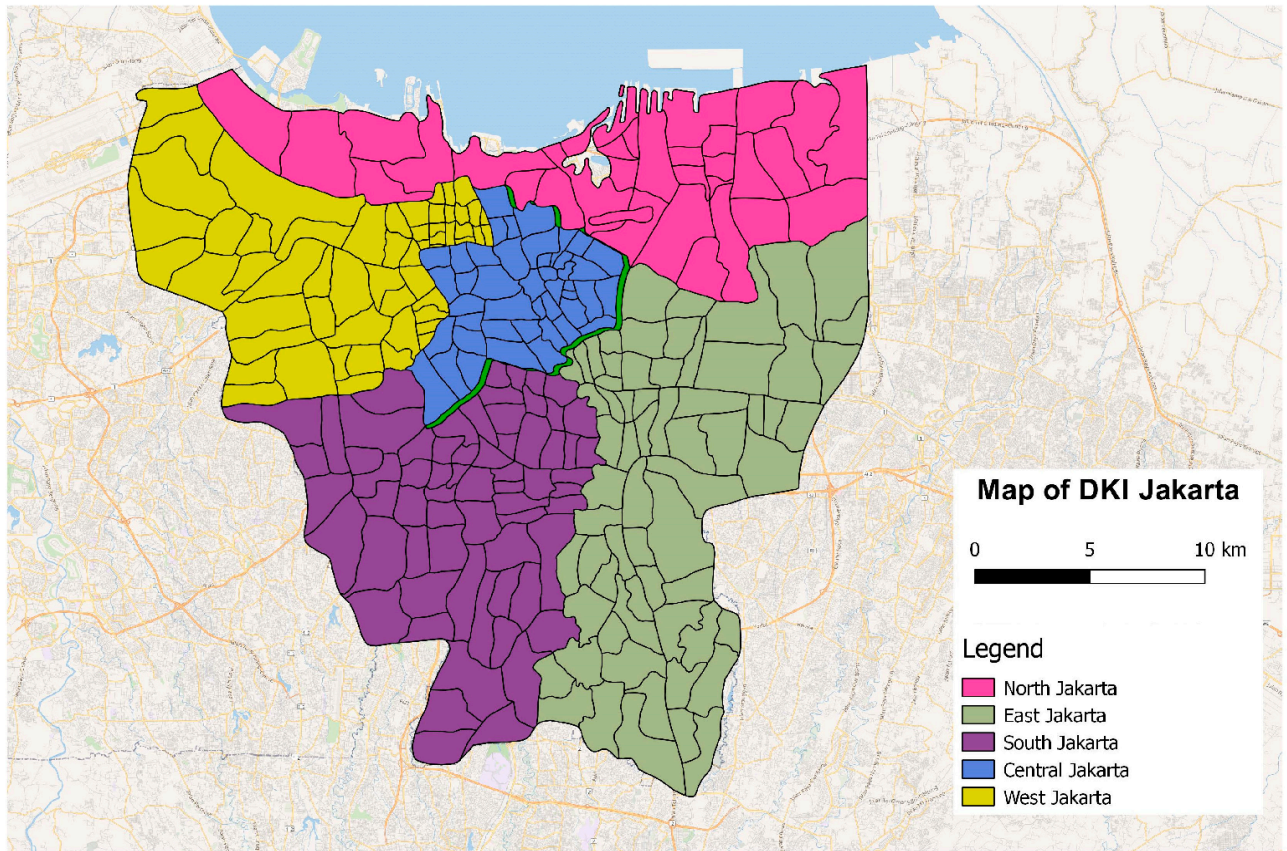
**A:** It depends on the spot. Busy roads in Central (like Sudirman or Thamrin) have traffic noise day and night. However, residential enclaves like Menteng or behind Pejambon are relatively quiet – you'll hear birds in the morning more than car horns. High-rise apartments often have soundproof windows to block city noise. If you're sensitive to noise, choose a residence on a smaller street (gang) or a higher floor apartment. Overall, city sounds are part of Jakarta life, but many Central Jakarta family areas remain peaceful oases amid the city buzz.

## Ready to Relocate? Contact Noble Asia

Relocating to Jakarta with your family is a journey – and you don't have to navigate it alone. **Noble Asia** is here to help make your move *smooth and stress-free*. We specialize in **private orientation tours** of Jakarta's neighborhoods, personalized **relocation consultations**, and **property matchmaking** to find the perfect home for your family. Whether you're drawn to the leafy streets of Menteng, the suburban comfort of Pondok Indah, or a modern apartment in the city, our experienced team will tailor recommendations to your needs. We'll assist with everything from school searches to setting up utilities, all with a friendly, professional touch. *Your new adventure in Jakarta awaits – let's make it a comfortable one for the whole family!* **Contact Noble Asia today** to start your personalized relocation plan.

---

## Panduan Relokasi Jakarta



Source: mdpi.com

*Lima wilayah administratif Jakarta (Pusat, Barat, Selatan, Timur, Utara). Setiap wilayah menawarkan lingkungan hunian yang unik bagi keluarga yang mencari kualitas hidup yang lebih baik.*

Selamat datang di **Panduan Awal Relokasi Jakarta**, panduan dwibahasa yang komprehensif untuk keluarga yang ingin mencari kehidupan lebih baik dan infrastruktur yang lebih memadai di ibu kota Indonesia. Pindah bersama keluarga ke Jakarta (*relokasi keluarga ke Jakarta*) bisa menjadi kesempatan yang menyenangkan – Jakarta adalah kota dinamis berpenduduk lebih dari 11 juta jiwa, dengan lingkungan yang beragam dan fasilitas yang terus berkembang. Sebagai megapolitan, Jakarta punya tantangan (macet, polusi, banjir), namun pemerintah aktif memperbaiki infrastruktur – mulai dari MRT dan LRT baru hingga jalan tol – untuk membuat hidup di kota lebih nyaman. Panduan ini disusun per wilayah – Jakarta Pusat, Selatan, Barat, Timur, dan Utara – sehingga Anda dapat memahami karakter tiap area dan memilih arti “*hidup nyaman di Jakarta Selatan*” (atau wilayah lain) bagi keluarga Anda. Kami akan membahas gambaran wilayah, lingkungan ramah keluarga (*perumahan ramah keluarga*), opsi hunian (apartemen vs rumah), akses transportasi, sekolah (*sekolah internasional di Jakarta* maupun sekolah nasional), layanan kesehatan, taman, keamanan, komunitas, tren properti 2024–2025, tips relokasi, serta FAQ lokal. **Tips kami yang hangat, jelas, dan berdasarkan riset** akan membantu rencana kepindahan keluarga Anda agar lancar. Ketika Anda siap, jangan ragu hubungi **Noble Asia** untuk tur pribadi ke

lingkungan pilihan, konsultasi relokasi, atau pencarian properti sesuai kebutuhan – kami siap membantu Anda menjadikan Jakarta sebagai rumah yang nyaman bagi keluarga.

## Jakarta Pusat



### Gambaran Wilayah

Jakarta Pusat merupakan jantung politik dan sejarah kota, tempat berdirinya kantor pemerintahan, kedutaan besar, dan landmark budaya penting. Wilayah ini menawarkan perpaduan antara area hunian (seperti kawasan rindang Menteng) dan zona komersial sibuk di sekitar Thamrin-Sudirman. Suasana Jakarta Pusat hidup dan konektivitasnya baik melalui jalan protokol dan transportasi umum, namun kepadatan dan kemacetan lalu lintas bisa menjadi tantangan. Meskipun demikian, lokasi strategis Jakarta Pusat memudahkan akses ke pusat bisnis dan monumen kota. Ruang hijau populer seperti kawasan Monumen Nasional (Monas) dan Taman Menteng menjadi oasis di tengah hiruk pikuk urban. Singkatnya, Jakarta Pusat memadukan kemudahan kota dengan pesona sejarah, meski keluarga perlu bijak menyiasati kesibukan lingkungannya.



### Lingkungan Favorit untuk Keluarga



Source: [jakarta-tourism.go.id](http://jakarta-tourism.go.id)

**Menteng** adalah lingkungan paling tersohor di Jakarta Pusat yang ramah untuk keluarga. Kawasan hunian elit ini dikenal dengan jalan-jalan lebar yang rindang dan rumah-rumah megah berhalaman luas, menawarkan ketenangan di tengah hiruk pikuk kota. Menteng merupakan area *prestisius* bernuansa sejarah dengan banyak pepohonan hijau. Keluarga di Menteng menikmati kedekatan dengan sekolah unggulan seperti Mentari Intercultural School serta akses ke taman dan museum. Taman Suropati – taman teduh yang cocok untuk piknik – terletak di jantung Menteng, dan kawasan ini dekat dengan mal premium (Plaza Indonesia, Grand Indonesia). Lingkungannya aman dan tenang, menjadikannya ideal untuk membesarkan anak. Selain Menteng, Jakarta Pusat juga mencakup **Tanah Abang** dan **Thamrin**. Tanah Abang adalah area campuran komersial (terkenal dengan pasar tekstilnya) dengan beberapa permukiman; tingkat keamanannya sedang (berdasarkan penilaian “sedang”), sehingga keluarga biasanya memilih tinggal di kompleks yang lebih terjamin keamanannya. Di koridor **Thamrin-Sudirman**, terdapat apartemen-apartemen modern yang diminati profesional – meski bukan “kampung” tradisional, hunian vertikal ini cocok untuk keluarga ekspatriat kecil yang menghargai jarak berjalan kaki ke kantor dan fasilitas kota. Apartemen di area ini menawarkan kepraktisan, namun suasana komunitasnya tidak sekuat di Menteng. Secara keseluruhan, Menteng menonjol sebagai lingkungan terbaik di Jakarta Pusat untuk kenyamanan keluarga, sementara area pusat lainnya lebih identik dengan gaya hidup apartemen perkotaan.

## **Opsi Hunian: Apartemen vs Rumah Tapak**

Di Jakarta Pusat, keluarga dapat memilih antara rumah tapak bergaya kolonial yang elegan atau tinggal di apartemen modern. **Rumah tapak** di kawasan seperti Menteng dan Pegangsaan umumnya luas namun sangat mahal – harganya termasuk tertinggi di Jakarta. Bukan hal aneh jika rumah di Menteng ditempati pejabat diplomatik atau eksekutif kelas atas. Membeli properti di Jakarta Pusat bisa berharga **Rp 25–40 juta per m<sup>2</sup>** di lokasi premium (sekitar dua kali rata-rata kota), mencerminkan prestise wilayah ini. Sewa rumah besar di Menteng sering kali mencapai ratusan juta rupiah per tahun. Keuntungannya adalah ruang yang lapang, ada halaman/taman, dan alamat bergengsi, namun perlu diperhatikan biaya perawatan rumah lama dan kebutuhan staf rumah tangga (ART, tukang kebun). Sebaliknya, **apartemen** banyak tersedia di sekitar CBD (Thamrin, Kuningan) – mulai dari high-rise mewah hingga kondominium serviced. Apartemen menawarkan kepraktisan (biasanya dilengkapi kolam renang, gym, keamanan 24 jam) dan jarak tempuh ke kantor yang lebih singkat. Unit apartemen modern 3 kamar di gedung premium Jakarta Pusat dapat disewa seharga Rp30–45 juta per bulan (sekitar Rp2–3 juta per bulan per kamar), sedangkan unit yang lebih kecil atau lebih tua harganya lebih murah. Banyak keluarga ekspatriat memilih tinggal di apartemen Jakarta Pusat demi keamanan dan fasilitasnya, meskipun harus mengorbankan ruang outdoor pribadi. Ringkasnya, **rumah tapak di Jakarta Pusat** menawarkan kemewahan dan privasi dengan harga tinggi, sementara **hunian apartemen** memberi kemudahan dan fasilitas. Pilihan Anda akan bergantung pada anggaran, ukuran keluarga, dan apakah Anda lebih mengutamakan halaman luas atau kemudahan hidup urban.

## **Transportasi & Fasilitas**

**Mobilitas:** Jakarta Pusat dilalui berbagai moda transportasi umum dan jalan protokol. Beberapa koridor bus TransJakarta melewati area ini, dan jalur MRT utara-selatan saat ini dimulai dari Bundaran HI di pusat kota, memudahkan perjalanan ke Jakarta Selatan. Stasiun-stasiun KA besar (Gambir, Gondangdia) terkoneksi dengan KRL komuter, berguna jika anggota keluarga bekerja di pinggiran atau kota satelit. Taksi dan transportasi online (Grab, Gojek) sangat mudah didapat, meskipun kemacetan pada jam sibuk tetap bisa menghambat perjalanan. Tinggal di pusat kota sering berarti Anda dapat mencapai kantor di CBD dalam 10–20 menit (dengan mobil atau MRT), dan jarak ke Bandara Soekarno–Hatta sekitar 30 km (sekitar satu jam berkendara di luar jam padat). **Sekolah:** Jakarta Pusat memiliki beberapa sekolah internasional dan nasional plus, meski tidak sebanyak Jakarta Selatan. Pilihannya antara lain **Mentari Intercultural School** di Menteng, **Gandhi Memorial International School** di Kemayoran, serta berbagai sekolah swasta nasional ternama (misalnya SD/SMP Kanisius Menteng, Labschool). Banyak keluarga ekspatriat yang tinggal di Jakarta Pusat tetap menyekolahkan anaknya ke sekolah-sekolah di Jakarta Selatan, dengan memanfaatkan bus sekolah atau sopir, karena pilihan sekolah berkualitas lebih banyak di sana. **Layanan Kesehatan:** Jakarta Pusat memiliki rumah sakit unggulan seperti **RS Cipto Mangunkusumo (RSCM)** – rumah sakit umum nasional, **RS Bunda Menteng** (terkenal untuk ibu dan anak), dan klinik swasta untuk ekspat (termasuk klinik SOS Medika). Ketersediaan fasilitas medis ini di dekat rumah menjadi nilai tambah bagi keluarga. **Taman & rekreasi:** Meskipun Jakarta Pusat padat, terdapat beberapa taman dan museum favorit. Monas (Monumen Nasional) beserta areal tamannya populer untuk jalan santai keluarga di akhir pekan dan bermain layang-layang. Taman Menteng dan Taman Suropati adalah taman yang bersih dan aman, tempat anak-anak bisa bermain dan warga berkumpul. Pilihan wisata budaya pun berlimpah – Museum Nasional, Galeri Nasional, dan Kota Tua berada di dalam atau sekitar wilayah pusat. Pusat perbelanjaan seperti

Plaza Indonesia, Grand Indonesia, dan Sarinah menyediakan belanja, kuliner, bioskop, hingga area bermain indoor untuk anak. Secara keseluruhan, konektivitas transportasi dan kelengkapan fasilitas di Jakarta Pusat membuat sebagian besar kebutuhan harian – dari belanja bahan makanan hingga rumah sakit – dapat dicapai dalam waktu singkat, hal ini sangat memudahkan keluarga yang tinggal di sini.

### **Keamanan & Kebersihan**

**Keamanan:** Secara umum Jakarta Pusat cukup aman untuk keluarga, terutama di lingkungan kelas atas dan kompleks berpengamanan. Menteng, misalnya, memiliki sistem keamanan yang kuat (banyak rumah dijaga satpam dan CCTV) serta adanya ronda warga. Kejahatan kecil seperti copet bisa terjadi di pasar atau area transportasi yang padat, jadi sebaiknya tetap waspada di tempat seperti pasar Tanah Abang. Studi kota menilai tingkat keamanan di Jakarta Pusat rata-rata berada di kategori sedang – artinya perlu kewaspadaan dasar, namun kejahatan dengan kekerasan jarang terjadi. Banyak ekspatriat merasa aman berjalan kaki di Menteng atau sekitar mal besar.

**Kebersihan:** Sebagai pusat kota, Jakarta Pusat memiliki area yang terawat baik dan beberapa yang masih menghadapi masalah sampah. Lokasi ikonis (Monas, jalan protokol) relatif dijaga kebersihannya oleh dinas kebersihan. Jalan-jalan hunian di Menteng dikenal bersih dan hijau (warga dan petugas taman merawat kebersihan taman dan trotoar). Namun, zona komersial yang padat bisa ditemukan sampah berserakan atau selokan mampet. Yang perlu diperhatikan, banjir dapat memengaruhi beberapa bagian Jakarta Pusat saat musim hujan – curah hujan tinggi kadang menyebabkan genangan bahkan di pusat kota. Pemerintah telah meningkatkan drainase, tetapi area dekat sungai atau dataran rendah (seperti sekitar Monas atau Cikini) mungkin tergenang air saat hujan ekstrem. Keluarga sebaiknya memilih hunian dengan mitigasi banjir yang baik (banyak rumah lama dibangun lebih tinggi dari jalan). Secara keseluruhan, Jakarta Pusat menawarkan lingkungan yang *cukup aman dan bersih* untuk ukuran kota besar – cukup waspada terhadap pencopetan di area ramai dan jaga kebersihan serta kesehatan di iklim tropis.

### **Komunitas Lokal & Expat**

**Suasana komunitas:** Komunitas lokal di Jakarta Pusat merupakan perpaduan antara keluarga Indonesia yang sudah lama menetap dan para profesional urban yang dinamis. Di kantong hunian seperti Menteng, Anda akan menemukan keluarga Indonesia terpadang (banyak yang telah tinggal di sana secara turun-temurun) serta sejumlah diplomat atau eksekutif asing. Hal ini menciptakan komunitas berpendidikan dan berada, dengan asosiasi warga yang aktif. Warga Menteng kerap mengadakan kegiatan kebersihan taman atau patroli keamanan bersama, sehingga tercipta rasa kebersamaan meski berada di tengah kota. Sebaliknya, di cluster apartemen tinggi (Thamrin, Kuningan) populasi lebih transien – para tetangga mungkin kurang saling kenal, karena banyak penghuni adalah profesional sibuk atau ekspat berpenugasan jangka pendek. Meski begitu, gedung-gedung apartemen ini kadang menyelenggarakan acara sosial bagi penghuni (seperti barbeque atau playdate di area komunal) yang dapat membantu keluarga saling terkoneksi.

**Kehadiran ekspat:** Terdapat komunitas ekspatriat di Jakarta Pusat, meski tidak sebesar di Jakarta Selatan. Banyak ekspat yang bekerja di kedutaan atau LSM tinggal di Menteng karena dekat ke kantor dan prestise kawasannya. Anda juga akan menjumpai komunitas ekspat Jepang, Korea, dan India di koridor Sudirman (biasanya memilih apartemen servis). Keluarga internasional di Jakarta Pusat mungkin bergabung dalam jaringan seperti Jakarta International Women's Association atau menghadiri acara komunitas di tempat seperti American Club (berlokasi di pusat kota). Meskipun Jakarta Pusat tidak memiliki enklave ekspat besar seperti di Jakarta Selatan, wilayah ini **sangat**



**kosmopolitan** – Anda dapat dengan mudah menemukan misa gereja berbahasa Inggris, toko roti Prancis, atau toko bahan makanan India di pusat kota. Perpaduan pengaruh lokal dan internasional membuat keluarga Anda bisa merasakan budaya Indonesia (tetangga mengundang saat Lebaran) sembari tetap menemukan kenyamanan yang familiar. Misalnya, keberadaan **North Jakarta Intercultural School (NJIS)** di Kemayoran dan preschool internasional di Menteng membentuk komunitas kecil orang tua ekspat. Secara keseluruhan, keluarga di Jakarta Pusat diuntungkan oleh komunitas yang beragam – Anda mungkin perlu sedikit upaya untuk bersosialisasi (bergabung dengan kelompok orang tua di sekolah atau klub komunitas), tetapi Anda akan segera memiliki teman lokal maupun sesama ekspat.

### Tren Real Estate 2024–2025

**Gambaran pasar:** Pasar properti Jakarta Pusat di 2024–2025 ditandai *optimisme yang hati-hati*. Setelah periode lesu, permintaan mulai sedikit meningkat – pada Q1 2025, penjualan properti residensial di Jakarta naik ~0,7% year-on-year, mengindikasikan minat baru terhadap hunian di kota. Namun, pertumbuhan harga tetap moderat. Menurut survei Bank Indonesia, indeks harga rumah secara keseluruhan hanya naik ~1,07% di awal 2025 dibanding tahun sebelumnya. Faktanya, harga properti nyaris seimbang dengan inflasi dalam dekade terakhir, naik sekitar 17% dari 2016 hingga 2024 (artinya turun ~6% secara riil setelah inflasi)[16]. Bagi pembeli dan penyewa, ini berarti **harga di Jakarta Pusat relatif stabil** – bukan pasar penjual yang melonjak drastis, dan ada peluang negosiasi, terutama untuk sewa high-end. **Apartemen:** Di kawasan pusat (CBD), harga apartemen tetap tinggi namun cenderung datar. Rata-rata harga apartemen strata-title di CBD sekitar **Rp 52,9 juta/m<sup>2</sup>** pada Q1 2025. Rata-rata apartemen di Jakarta Selatan **Rp 40,6 juta/m<sup>2</sup>**, sementara area “non-prime” pinggiran rata-rata **Rp 27,2 juta/m<sup>2</sup>**. **Sewa hunian di Jakarta Pusat termasuk yang tertinggi di kota, tapi pemilik unit sering menawarkan kondisi full furnished dan bersedia negosiasi untuk kontrak jangka panjang. Pasokan baru juga terus bertambah: sekitar 708 unit apartemen baru selesai dibangun di Jakarta awal 2025, sebagian berada di lokasi pusat, memberi keluarga lebih banyak pilihan apartemen modern.** Rumah tapak: **Pasar rumah tapak di Menteng tetap menjadi segmen mewah tersendiri – harga rumah bersejarah tersebut bertahan tinggi karena pasokannya terbatas dan prestisenya besar. Agen properti mencatat pada 2024–25, banyak kalangan kaya dan ekspatriat masih mencari rumah Menteng untuk keperluan kedutaan atau hunian keluarga besar, menjaga permintaan tetap stabil meski harga tidak melambung.** Tren: **Tren utama termasuk preferensi pada rumah siap huni yang sudah renovasi penuh (keluarga sibuk ingin rumah yang siap ditempati dengan dapur dan kamar mandi modern, ketimbang merenovasi sendiri). Kita juga melihat minat pada bangunan yang lebih hijau dan berkelanjutan – misalnya apartemen dengan sistem filtrasi udara dan rumah dengan panel surya – mencerminkan kepedulian kesehatan pascapandemi. Tren lainnya adalah maraknya co-living dan serviced apartment\*\* di pusat Jakarta, untuk profesional muda dan ekspat jangka pendek; meski keluarga biasanya lebih suka tempat sendiri, banyaknya unit tipe ini membuat pasar sewa secara keseluruhan tetap kompetitif. Ke depan, para pakar memperkirakan harga properti Jakarta akan melanjutkan kenaikan lambat ~1–2% hingga 2025, selama tidak ada guncangan ekonomi besar. Bagi keluarga yang akan relokasi, periode 2024–2025 menawarkan situasi stabil untuk menyewa atau bahkan membeli, dengan peluang mendapatkan kesepakatan bagus di area premium Jakarta Pusat selagi pasar sedang tenang.**

## **Tips Relokasi untuk Keluarga**

**Rencanakan pendaftaran sekolah lebih awal:** Jika Anda akan tinggal di Jakarta Pusat namun ingin menyekolahkan anak di sekolah internasional Jakarta Selatan (seperti JIS atau British School), perhitungkan waktu perjalanan dan ketersediaan bus sekolah. Daftarkan 6–12 bulan sebelumnya untuk sekolah internasional favorit, karena kuota cepat penuh. **Anggarkan biaya hunian dan negosiasi:** Tetapkan anggaran hunian realistis mengingat harga di pusat cukup tinggi. Pemilik properti di Jakarta sering memasang harga sewa tinggi dengan asumsi akan tawar-menawar – jangan ragu ajukan tawaran lebih rendah sedikit atau minta fasilitas tambahan (misalnya pemilik bayar iuran keamanan atau perbaikan minor). Di pasar 2025 yang stabil, banyak pemilik bersedia negosiasi dengan penyewa keluarga yang kredibel. **Periksa utilitas rumah:** Saat pindah ke rumah tapak yang lebih tua, cek instalasi air, listrik, dan AC. Beberapa rumah Menteng memakai pipa atau kabel lama yang mungkin perlu pembaruan – pastikan pemilik memperbaiki ini sebelum Anda masuk. Tanyakan juga apakah rumah tersambung air PAM atau sumur; keluarga ekspat umumnya memilih PAM demi kualitas air stabil (atau siapkan pemasangan filter air). **Siasati lalu lintas:** Macet Jakarta sudah tersohor. Pertimbangkan merekrut sopir – banyak keluarga ekspat melakukannya – agar antar-jemput anak dan menghadapi jam sibuk lebih tidak stres. Jika tinggal di apartemen, cek apakah tersedia shuttle ke perkantoran atau sekolah tertentu. Pelajari juga rute alternatif; terkadang berangkat 30 menit lebih pagi bisa memangkas durasi perjalanan hingga setengahnya. **Dukungan komunitas:** Manfaatkan komunitas. Bergabunglah dengan forum online atau grup WhatsApp untuk keluarga ekspat di Jakarta – ini sumber berharga untuk tips dokter anak, daycare, kegiatan ekstrakurikuler, hingga playdate. Di Jakarta Pusat misalnya, grup “Keluarga Menteng” kadang mengadakan aktivitas anak di akhir pekan. **Persiapan administrasi:** Dalam relokasi, Anda perlu menyiapkan sambungan utilitas (listrik PLN pascabayar/prabayar – pastikan token terisi jika prabayar, dan catat jadwal pemeliharaan PLN). Untuk internet rumah, Jakarta Pusat dilayani beberapa provider fiber (IndiHome, First Media, Biznet) – jadwalkan pemasangan sebelum pindahan karena bisa memakan waktu 1–2 minggu. Dan jangan lupa lapor diri ke **RT/RW** setempat setelah pindah – ini prosedur umum dan bisa membantu Anda berbaur dengan warga sekitar.

## **Checklist Survei & Relokasi**

- ☐ Kunjungi lingkungan pada pagi dan malam hari untuk memeriksa kemacetan, kebisingan & ketersediaan parkir.
- ☐ Tanyakan riwayat drainase bangunan/jalan dan kejadian banjir sebelumnya.
- ☐ Cek AC dan ventilasi di unit tinggi (pertimbangkan tingkat polusi).
- ☐ Peta jarak: sekolah, rumah sakit, rekreasi akhir pekan (taman, mal).
- ☐ Periksa situasi parkir (terutama di hunian vertikal).
- ☐ Proyeksi anggaran untuk 12 bulan pertama: hunian + transportasi + sekolah + utilitas.

## **Tanya Jawab Seputar Jakarta Pusat**

- **Q: Apakah Jakarta Pusat cocok untuk keluarga dengan anak?**

**A:** Ya. Beberapa kawasan di Jakarta Pusat, seperti Menteng, sangat ramah untuk keluarga — lingkungannya hijau, tenang, dan dekat dengan taman. Tinggal di pusat kota berarti akses yang mudah ke kantor dan berbagai tempat hiburan. Namun, perlu diingat hiruk-pikuknya: lalu lintas dan ruang halaman yang lebih kecil (terutama jika tinggal di apartemen). Secara keseluruhan, banyak keluarga tetap dapat hidup nyaman di Jakarta Pusat, terutama bagi mereka yang menghargai tinggal di jantung kota.

- **Q: Sekolah internasional apa saja yang berlokasi di Jakarta Pusat?**

**A:** Jakarta Pusat sendiri memiliki beberapa sekolah internasional, meskipun yang paling populer berada di Jakarta Selatan. Di area pusat, Anda dapat menemukan Mentari Intercultural School (Menteng) dan Gandhi Memorial International School (Kemayoran). Ada juga beberapa sekolah nasional-plus (yang menggunakan kurikulum internasional) seperti JIS Elementary Pattimura (perbatasan Jakarta Pusat/Jakarta Selatan) dan Jubilee School (Sunter, perbatasan Jakarta Utara/Jakarta Pusat). Banyak keluarga ekspatriat yang tinggal di Jakarta Pusat memilih sekolah di Jakarta Selatan dan menggunakan transportasi bus sekolah.

- **Q: Apakah ada taman bermain untuk keluarga di Jakarta Pusat?**

**A:** Ya. Meski dipenuhi gedung pencakar langit, Jakarta Pusat tetap memiliki beberapa ruang hijau yang menyenangkan. Taman Suropati di Menteng adalah taman favorit dengan pepohonan rindang, sering digunakan untuk piknik keluarga dan tempat anak-anak bermain di akhir pekan. Taman Menteng memiliki area bermain anak serta lapangan olahraga. Kawasan Monas pada dasarnya adalah taman terbuka raksasa — pada Minggu pagi saat Car Free Day, keluarga sering menerbangkan layang-layang dan anak-anak bersepeda di sekitar monumen. Selain itu, banyak mal di Jakarta Pusat (Plaza Indonesia, Grand Indonesia) yang memiliki arena bermain dalam ruangan atau arcade untuk anak-anak.

- **Q: Apakah Jakarta Pusat sering banjir?**

**A:** Banjir bisa terjadi, tetapi tidak sesering di beberapa area lain. Drainase Jakarta Pusat sudah membaik, namun saat hujan sangat lebat, beberapa area yang lebih rendah (seperti sekitar Cikini atau Monas) dapat mengalami genangan sementara. Perlu diketahui, Menteng berada di dataran yang sedikit lebih tinggi sehingga lebih jarang terkena banjir. Sebaiknya tanyakan riwayat banjir pada properti yang ingin Anda tempati — banyak rumah di pusat kota yang tidak pernah banjir, tetapi hal ini berbeda-beda tergantung lokasi mikro. Secara keseluruhan, banjir di Jakarta Pusat biasanya cepat surut dan area ini menjadi prioritas kota untuk pemompaan serta pembersihan.

- **Q: Apakah tinggal di Jakarta Pusat berisik?**

**A:** Tergantung lokasinya. Jalan-jalan besar di Jakarta Pusat (seperti Sudirman atau Thamrin) memiliki kebisingan lalu lintas siang dan malam. Namun, kawasan permukiman seperti Menteng atau area di belakang Pejambon relatif tenang — Anda akan lebih sering mendengar kicauan burung di pagi hari daripada klakson mobil. Apartemen bertingkat tinggi biasanya memiliki jendela kedap suara untuk meredam kebisingan kota. Jika Anda sensitif terhadap suara, pilihlah tempat tinggal di jalan kecil (gang) atau apartemen di lantai



yang lebih tinggi. Secara keseluruhan, suara kota adalah bagian dari kehidupan di Jakarta, tetapi banyak area keluarga di Jakarta Pusat tetap menjadi oase yang tenang di tengah hiruk-pikuk kota.

## Siap Pindah? Hubungi Noble Asia

Pindah ke Jakarta bersama keluarga adalah sebuah perjalanan – dan Anda tidak perlu menjalaninya sendiri. **Noble Asia** siap membantu agar perpindahan Anda berjalan *lancar tanpa stres*. Kami ahli dalam memberikan **tur privat** ke berbagai kawasan Jakarta, **konsultasi relokasi** yang disesuaikan, serta **pencarian properti** untuk menemukan rumah ideal bagi keluarga Anda. Apapun pilihan Anda – kawasan asri di Menteng, kenyamanan suburb di Pondok Indah, atau apartemen modern di pusat kota – tim berpengalaman kami akan memberikan rekomendasi sesuai kebutuhan Anda. Kami akan membantu mulai dari pencarian sekolah hingga pemasangan utilitas, semuanya dengan layanan ramah dan profesional. *Petualangan baru Anda di Jakarta sudah menanti – mari wujudkan pengalaman yang nyaman untuk seluruh keluarga!* **Hubungi Noble Asia sekarang** untuk memulai rencana relokasi pribadi Anda.