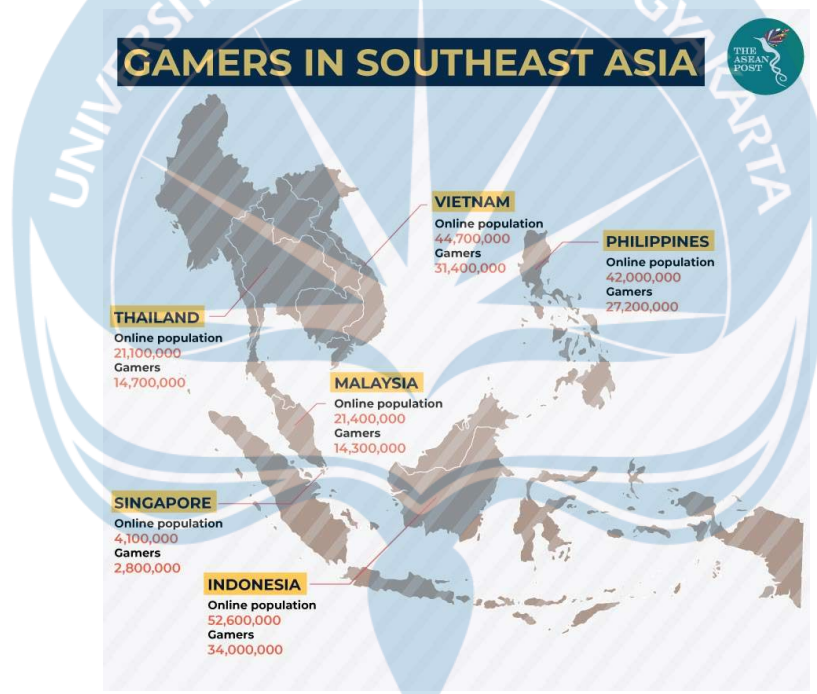


BAB III TINJAUAN SITE

Tinjauan secara Makro, Negara Indonesia

Indonesia dipilih sebagai target makro dikarenakan pasar *eSports* yang sedang berkembang pesat terutama di SEA. Enam negara besar yang menguasai *eSports* (Gambar 23) terutama di Asia Tenggara adalah Indonesia, Singapore, Thailand, Malaysia, Vietnam, dan Filipina (Team 2019). Asian Games 2018 cabang *eSports* yang diselenggarakan di Indonesia mengundang sejumlah penonton yang sebanyak 80% berasal dari mancanegara (Firdaus 2018).



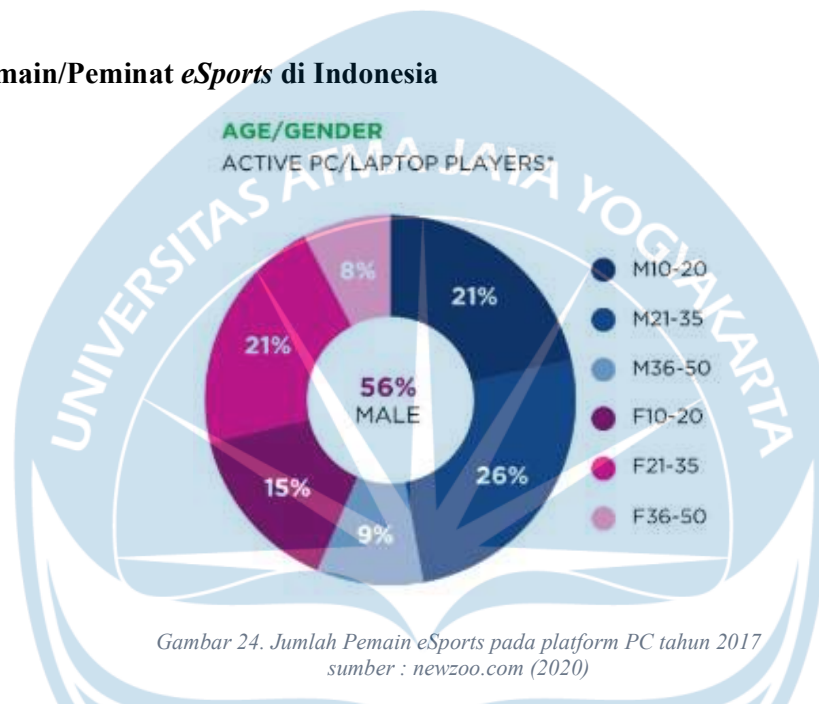
Gambar 23. Jumlah pemain *eSports* di enam negara Asia Tenggara
sumber : theaseanpopst.com (2020)

Kondisi *eSports* di Indonesia

Steam, sebuah *platform video game* terbesar di dunia memiliki 90 juta pemain aktif setiap bulannya (Fenlon 2019) dengan Indonesia sebagai kontributor sebesar 1.62% dari jumlah pemain yang ada (Gough 2018). Jumlah ini merupakan jumlah terbesar kedua di Asia Tenggara dengan Filipina pada angka 2.22% dan Indonesia menempati posisi keempat se-Asia (Gough 2018). Indonesia merupakan

pasar *video game* dengan urutan ke-16 se-dunia dengan pendapatan sebesar \$879.7 juta (newzoo 2017). Perusahaan *eSports* dari Eropa terdorong untuk berinvestasi di Indonesia, khususnya dalam sektor *eSports* dikarenakan perkembangannya yang signifikan (EIBN 2016).

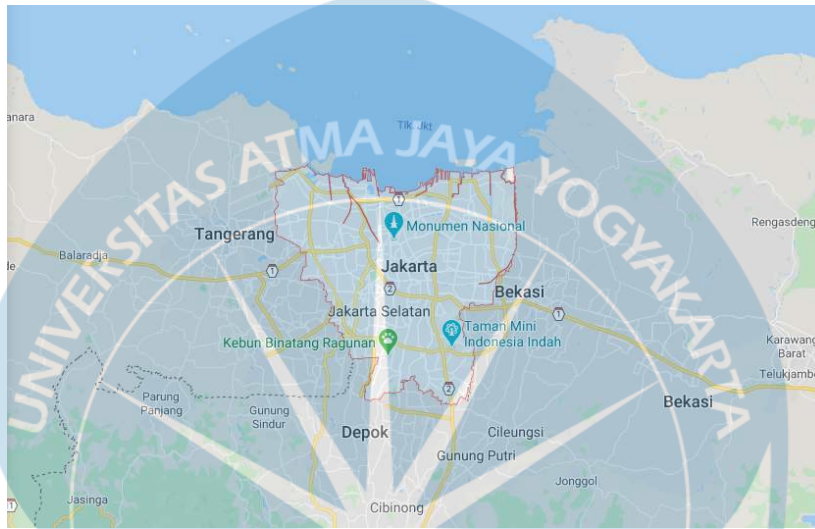
Pemain/Peminat *eSports* di Indonesia



Pemain *eSports* di Indonesia mencakup semua umur dan jenis kelamin (Gambar 24) di mana sebanyak 56% merupakan laki-laki dan sebanyak 44% merupakan perempuan. Baik pemain laki-laki maupun perempuan di umur 21 – 35 tahun merupakan pemain *eSports* yang lebih sering dijumpai, begitu juga dengan pemain laki-laki dengan umur 10 – 20 tahun. Tidak menutup kemungkinan juga bahwa pemain *eSports* ada yang berusia 36 – 50 tahun. Pemilihan site secara meso harus merupakan provinsi atau kota dengan jumlah penduduk yang didominasi oleh anak muda, yang memiliki kisaran umur antara 10 sampai 35 tahun.

Tinjauan secara Meso, DKI Jakarta

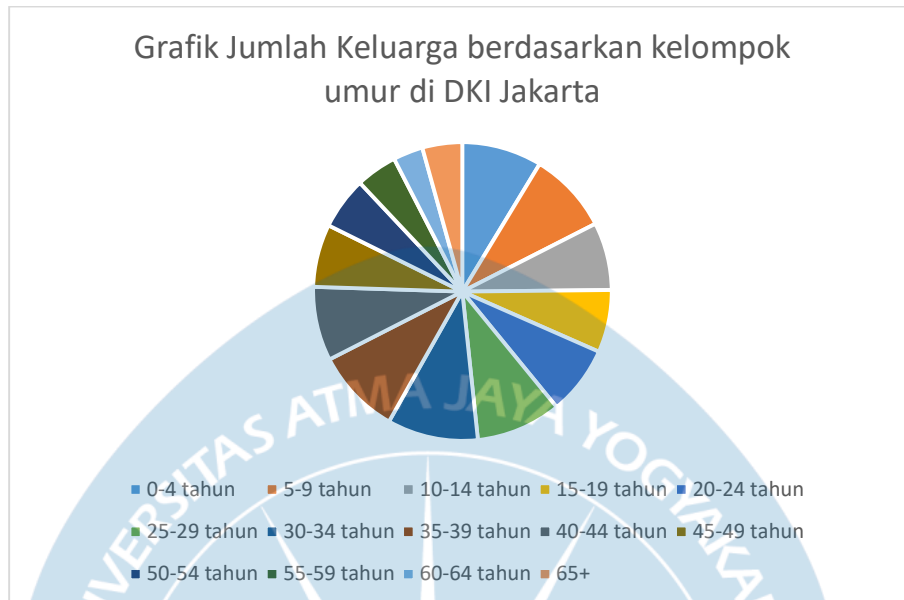
Berdasarkan analisis data-data statistik, DKI Jakarta (Gambar 25) ditentukan sebagai cakupan kawasan secara meso. Data-data yang ada mencakup tentang data demografi DKI Jakarta dan jumlah penduduk berdasarkan usia, serta titik-titik tertentu yang digunakan untuk mengkaji kawasan secara mikro.



Gambar 25. Peta batas wilayah DKI Jakarta
sumber : [google.com/maps](https://www.google.com/maps) (2020)

Melalui data statistik, *steam*, sebuah *platform* video game terbesar di dunia memiliki pemain sebanyak 90 juta pemain aktif setiap bulannya (Fenlon 2019) dan Indonesia berkontribusi sebanyak 1.62% dari jumlah yang ada (Gough 2018). Menggunakan data tersebut, diperoleh angka sebesar 1,476,000, lalu dikaji dari jumlah penduduk yang ada di Indonesia, DKI Jakarta memiliki penduduk sebanyak 10,374,200 jiwa dari 261,890,900 penduduk di Indonesia sehingga DKI Jakarta merupakan provinsi dengan persentasi kependudukan terbesar ke-6 di Indonesia (dickson 2020). Walaupun hanya menduduki peringkat ke-6, DKI Jakarta memiliki banyak potensi untuk dijadikan pusat *eSports* di Indonesia, selain merupakan kota yang tidak pernah tidur (Rosyadi 2016), DKI Jakarta juga termasuk salah satu dari enam kota *eSports* di Indonesia (Adam 2019)

Target usia yang tepat untuk *eSports Center* adalah pengguna yang berusia 10 – 50 tahun baik pria maupun wanita. DKI Jakarta memiliki jumlah penduduk dengan umur 10 – 50 tahun yang cukup padat, yaitu hampir sebanyak 50% penduduknya berumur 10 – 50 tahun berdasarkan Gambar 26 (bps.go.id 2018).



Gambar 26. Grafik jumlah keluarga berdasarkan kelompok umur di Provinsi DKI Jakarta sumber : bps.go.id (2020)

***eSports* di DKI Jakarta**

DKI Jakarta sudah lama dikenal sebagai salah satu kota *eSports* di Indonesia (Adam 2019). Berlokasikan di DKI Jakarta, Pengurus Besar (PB) Esports Indonesia yang dilantik (Express 2020) akan dengan mudah berpartisipasi dalam *eSports Center* yang akan dirancang. Turnamen-turnamen *eSports* tingkat nasional maupun internasional sering diadakan di Jakarta.

Tinjauan secara Mikro, Kemayoran, Jakarta Utara



Gambar 27. Peta letak site (indikator berwarna biru) dan Kawasan sekitar site di Kemayoran sumber : [google.com/maps](https://www.google.com/maps) (2020)

Lokasi site (Gambar 27) berada di Kecamatan Kemayoran yang merupakan area perkantoran, permukiman, dan wisata konvensi. Site (indikator berwarna biru) terletak di sebelah Barat Jalan Benyamin Suaeb yang terhubung langsung ke Jakarta Inner Ring Road atau Jalan Tol Pelabuhan. Lokasi Site dikelilingi oleh area perkantoran (indikator berwarna kuning) dan area permukiman yang tersebar di bagian Timur Jalan Benyamin Suaeb (indikator berwarna merah). Terdapat Jakarta International Expo (indikator berwarna ungu) yang merupakan lokasi wisata konvensi. Lokasi Site yang ditinjau juga memiliki jarak yang strategis dengan Wisma Atlet Kemayoran (indikator berwarna kuning) sehingga dapat menjadi aspek pendukung dalam pengembangan *eSports Center*.



Gambar 28. Lokasi site tinjauan
sumber : [google.com/maps](https://www.google.com/maps) (2020)

Site tinjauan (Gambar 28) disesuaikan dengan Peraturan Daerah Kota Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Jakarta.

BAB IX

PERATURAN ZONASI

Bagian Kesatu Umum

Pasal 597

- (1) Pemerintah Daerah menyusun PZ sebagai instrumen bagi SKPD, UKPD, dan instansi terkait dalam pengendalian pemanfaatan ruang berdasarkan zona pemanfaatan ruang yang dirinci ke dalam sub zona pemanfaatan ruang.
- (2) PZ sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:

a. kegiatan; b. intensitas pemanfaatan ruang; c. tata bangunan; d. teknik pengaturan zonasi (TPZ); e. prasarana minimal; f. standar teknis; g. ketentuan khusus; dan h. dampak.

Bagian Kedua
Kegiatan

Pasal 598

- (1) Kegiatan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 597 ayat (2) huruf a, diklasifikasikan sebagai berikut:
 - a. hunian;
 - b. keagamaan;
 - c. usaha;
 - d. sosial budaya; dan
 - e. fungsi khusus.
- (2) Klasifikasi kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikelompokkan sebagai berikut:
 - a. kegiatan diperbolehkan dengan kode I; b. kegiatan diizinkan terbatas dengan kode T; c. kegiatan diizinkan bersyarat dengan kode B; d. kegiatan diizinkan terbatas dan bersyarat dengan kode TB; dan e. kegiatan tidak diizinkan dengan kode X.
- (3) Klasifikasi kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disajikan dalam Tabel-1 Klasifikasi Kegiatan pada Lampiran VI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.

Pasal 599

- (1) Kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 598 ayat (2) berdasarkan zona pemanfaatan ruang yang dirinci ke dalam sub zona dengan kode sub zona, sebagai berikut:
 - a. zona lindung dan sub zona meliputi: 1. sub zona suaka dan pelestarian alam dengan kode L.1; 2. sub zona sempadan lindung dengan kode L.2; dan 3. sub zona inti konservasi pulau dengan kode L.3; b. zona hutan kota dan sub zona hutan kota dengan kode H.1; c. zona taman kota/lingkungan dan sub zona taman kota/lingkungan dengan kode H.2; d. zona pemakaman dan sub zona pemakaman dengan kode H.3; e. zona jalur hijau dan sub zona meliputi: 1. sub zona jalur hijau dengan kode H.4; 2. sub zona hijau tegangan tinggi dengan kode H.5; dan 3. sub zona hijau pengaman kereta api dengan kode H.6; f. zona hijau rekreasi dan sub zona hijau rekreasi dengan kode H.7; g. zona terbuka hijau budidaya di wilayah pulau dan sub zona terbuka hijau budidaya pulau dengan kode H.8; h. zona

pemerintahan nasional dan sub zona pemerintahan nasional dengan kode P.1; i. zona perwakilan negara asing dan sub zona perwakilan negara asing dengan kode P.2; j. zona pemerintahan daerah dan sub zona pemerintahan daerah dengan kode P.3; k. zona perumahan kampung dan sub zona rumah kampung dengan kode R.1; l. zona perumahan KDB sedang-tinggi dan sub zona meliputi: 1. sub zona rumah sangat kecil dengan kode R.2; 2. sub zona rumah kecil dengan kode R.3; 3. sub zona rumah sedang dengan kode R.4; 4. sub zona rumah besar dengan kode R.5; dan 5. sub zona rumah flat dengan kode R.6; m. zona perumahan vertikal dan sub zona meliputi: 1. sub zona rumah susun dengan kode R.7; dan 2. sub zona rumah susun umum dengan kode R.8; n. zona perumahan KDB rendah dan sub zona perumahan KDB rendah dengan kode R.9;

- o. zona perumahan vertikal KDB rendah dan sub zona perumahan vertikal KDB rendah dengan kode R.10; p. zona perumahan di wilayah pulau dan sub zona perumahan pulau dengan kode R.11; q. zona perkantoran, perdagangan dan jasa dan sub zona meliputi: 1. sub zona perkantoran dengan kode K.1; dan 2. sub zona perdagangan dan jasa dengan kode K.2; r. zona perkantoran, perdagangan, dan jasa KDB rendah dan sub zona meliputi: 1. sub zona perkantoran KDB rendah dengan kode K.3; dan 2. sub zona perdagangan dan jasa KDB rendah dengan kode K.4; s. zona perdagangan dan jasa di wilayah pulau dan sub zona perdagangan dan jasa di wilayah pulau dengan kode K.5; t. zona campuran dan sub zona campuran dengan kode C.1; u. zona pelayanan umum dan sosial dan sub zona meliputi: 1. sub zona prasarana pendidikan dengan kode S.1; 2. sub zona prasarana kesehatan dengan kode S.2; 3. sub zona prasarana ibadah dengan kode S.3; 4. sub zona prasarana sosial budaya dengan kode S.4; 5. sub zona prasarana rekreasi dan olahraga kode S.5; 6. sub zona prasarana pelayanan umum dan sosial dengan kode S.6; dan 7. sub zona prasarana terminal dengan kode S.7; v. zona industri dan pergudangan serta sub zona meliputi: 1. sub zona industri dengan kode I.1; dan 2. sub zona pergudangan dengan kode G.1; w. zona terbuka biru dan sub zona terbuka biru dengan kode B.1; x. zona konservasi perairan dan sub zona konservasi perairan dengan kode PP.1; dan y. zona pemanfaatan umum perairan dan sub zona pemanfaatan umum perairan dengan kode PP.2.
- (2) Klasifikasi zona dan sub zona sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disusun berdasarkan hierarki pola ruang disajikan dalam Tabel-2 Kualitas Ruang yang terdapat pada Lampiran VI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.
- (3) Klasifikasi sub zona sebagaimana dimaksud pada ayat (2), menjadi pedoman dalam kegiatan pemanfaatan ruang di setiap kecamatan.

Paragraf 2
Kegiatan Diizinkan Terbatas

Pasal 600

- (4) Klasifikasi sub zona pada zona pemanfaatan ruang **Kecamatan Kemayoran** sebagai berikut:
- a. zona terbuka hijau lindung pada sub zona L.2;
 - b. zona taman kota/lingkungan pada sub zona H.2;
 - c. zona jalur hijau pada sub zona H.4 dan H.6;
 - d. zona hijau rekreasi pada sub zona H.7;
 - e. zona pemerintahan nasional pada sub zona P.1;
 - f. zona pemerintahan daerah pada sub zona P.3;
 - g. zona perumahan KDB sedang-tinggi pada sub zona R.3, R.4, R.5, dan R.6;
 - h. zona perumahan vertikal pada sub zona R.7;
 - i. zona perkantoran, perdagangan, dan jasa pada sub zona K.1, K.2 dan K.3;
 - j. zona perkantoran, perdagangan, dan jasa KDB rendah pada sub zona K.4;
 - k. zona campuran pada sub zona C.1;
 - l. zona pelayanan umum dan sosial pada sub zona S.1, S.2, S.3, S.4, S.6 dan S.7; dan m. zona terbuka biru pada sub zona B.1.

Pasal 609

- (1) Kegiatan yang diizinkan bersyarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 598 ayat (2) huruf c, kegiatan yang dilakukan berdasarkan persyaratan umum dan persyaratan khusus yang ditetapkan oleh Gubernur.
- (2) Setiap orang yang akan melakukan kegiatan pemanfaatan ruang yang diizinkan bersyarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib memiliki izin dari Pemerintah Daerah dan mengikuti ketentuan sebagai berikut:
 - z.pada sub zona K.1, sebagai berikut:
 1. kegiatan rumah sangat kecil, rumah kecil, rumah sedang, dan rumah besar dengan syarat satu lahan kepemilikan, satu unit bangunan, intensitas **KDB setinggi-tingginya 60%** (enam puluh persen), **KLB setinggi-tingginya 1,2** (satu koma dua), dan ketinggian bangunan setinggi-tingginya 2 (dua) lantai;

Pasal 618

- (1) Pagar pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 616 ayat (1) huruf b angka 1, dan bangunan gedung berada pada tikungan dan/atau persimpangan harus dimundurkan dan tidak membentuk sudut.
- (2) Besarnya GSB pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 616 ayat (1) huruf b angka 2 dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a. Jalan dengan lebar rencana kurang atau sama dengan 12 m (dua belas meter), GSB sebesar setengah kali lebar rencana jalan;
 - b. Jalan dengan lebar rencana antara 12 m (dua belas meter) sampai atau sama dengan 26 m (dua puluh enam meter), **GSB sebesar 8 m** (delapan meter);
 - c. Jalan dengan lebar rencana lebih besar dari 26 m (dua puluh enam meter), GSB sebesar 10 m (sepuluh meter);
 - d. Jalan yang ada dan tidak merupakan rencana jalan, GSB sebesar 2 m (dua meter);
 - e. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, huruf c dan huruf d tidak berlaku pada Kawasan Cagar Budaya atau kawasan tertentu tanpa GSB dengan menyediakan pedestrian yang ditetapkan oleh Gubernur.

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Jakarta diperoleh Tabel 3 yang menunjukkan besaran lahan, KDB, KLB, KDH, dan GSB.

Tabel 3. Tabel besaran lahan, KDB, KLB, KDH, dan GSB

Ketentuan	Besaran
Luas Lahan	84,500 m ²
KDB (60%)	50,700 m ²
KLB (1.2)	101,400 m ²
KDH	Min. 33,800 m ²
GSB	Min. 8 m

Sumber : dokumen penulis (2020)

Akses Jalan menuju Site



Gambar 29. Peta akses jalan menuju site
sumber : google.com/maps (2020)

Peta akses pada Gambar 29 menunjukkan bahwa site (indikator berwarna merah) dapat diakses melalui jalan utama yaitu Jakarta Inner Ring Road atau Jalan Tol Pelabuhan (indikator berwarna oranye) menuju ke Jalan Benyamin Suaeb (indikator berwarna teal) selama kurang lebih tiga menit setelah pertigaan.

Akses Listrik

Area di sekitar Site tidak memiliki jaringan kabel yang berada di atas tanah sehingga dapat disimpulkan bahwa fasilitas listrik merupakan listrik bawah tanah.

Area Tetangga



Gambar 30. Peta Lokasi Site dan Area Tetangga
sumber : google.com/maps (2020)

Site (Gambar 30) dikelilingi oleh Jalan Raya yaitu Jalan Benyamin Suaeb (Gambar 31) dan Jalan HBR Motik (sisi Selatan Site). Pada sisi Barat Site terdapat area perkantoran (Gambar 32) dan pada sisi Barat Laut, terdapat Mega Proyek Menara Jakarta (Gambar 33).



Gambar 31. Tampak dari Titik A
sumber : google.com/maps (2020)



Gambar 32. Tampak dari Titik B
sumber : google.com/maps (2020)



Gambar 33. Tampak dari Titik C
sumber : google.com/maps (2020)



Gambar 34. Peta Peruntukan Lahan Area Kawasan Kemayoran
sumber : jakartasatu.jakarta.go.id (2020)

Peta peruntukan lahan pada Gambar 34 yang diperoleh menunjukkan bahwa penggunaan lahan yang direncanakan berupa lahan untuk “penggunaan lain” sehingga sesuai dengan *eSports Center* yang direncanakan

Analisis Kapasitas Ruang

Analisis kapasitas ruang pada Tabel 4 diperoleh dari perkiraan luasan total bangunan preseden yang kemudian dibagi dengan jumlah pengguna, dalam hal ini diperoleh hasil sebagai berikut:

Tabel 4. Tabel kapasitas pengguna pada masing-masing preseden

<i>eSports Center</i>	
Preseden	Luasan per orang
CLG Performance Center	6.8 m ²
Complexity's GameStop Performance Center	4.9 m ²
100 Thieves Cash App Compound	4.2 m ²
<i>eSports Arena</i>	
Preseden	Luasan per orang
Commerzbank-Arena	0.7 m ²
Axiata Arena	0.9 m ²
Singapore Indoor Stadium	1.1 m ²

Sumber : dokumen penulis (2020)

eSports Center dengan kapasitas 2000 orang, dengan menggunakan luasan per orang rata-rata yang diperoleh yaitu 6.8 m² dapat diperoleh besaran ruang sebesar 13,600 m², sementara *eSports arena* dengan kapasitas 30,000 orang dengan menggunakan luasan per orang rata-rata yang diperoleh yaitu 0.9 m² dapat diperoleh besaran ruang sebesar 33,000 m².