



IMPLEMENTASI GREENSHIP EXISTING BUILDING V.1.1 DENGAN INDIKATOR TEPAT GUNA LAHAN KATEGORI COMMUNITY ACCESSIBILITY (Studi Kasus Serpong M-Town Residences)

Shona Sulistya¹, Titin Fatimah^{2*}, Samsu Hendra Siwi³

^{1,2,3} Program Studi Magister Arsitektur, Universitas Tarumanagara

E-mail: shona.317232009@stu.untar.ac.id, titinf@ft.untar.ac.id, samsus@ft.untar.ac.id

Informasi Naskah:

Diterima:
11 Juni 2025

Direvisi:
3 Juli 2025

Disetujui terbit:
19 Agustus 2025

Diterbitkan:
Cetak:
29 September 2025

Online
29 September 2025

Abstract: *Community Accessibility is one of the key aspects in implementing green building principles, particularly in the Land Use Efficiency criteria of the GreenShip Existing Building rating system version 1.1. This aspect aims to optimize connectivity networks around the building, promote easy access to public facilities, and reduce dependence on motorized vehicles, thereby supporting environmental sustainability. At Serpong M-Town Residences, various public facilities are available in the surrounding area, such as shopping centers, educational institutions, and public transportation. However, it is necessary to assess whether these facilities are easily accessible for pedestrians in accordance with the Community Accessibility principles. This study aims to examine the application of Community Accessibility at Serpong M-Town Residences and evaluate the comfort and safety of pedestrian facilities using Regulation of the Minister of Public Works and Housing (PUPR) No. 07/P/BM/2023. This research adopts a descriptive qualitative method through surveys and interviews. The results indicate that the implementation of Community Accessibility at Serpong M-Town Residences is well executed, with all criteria successfully met by the management. Additionally, pedestrian facilities within the site area are highly comfortable and comply with PUPR No. 07/P/BM/2023. However, pedestrian access outside the site area (public areas) is less comfortable due to the lack of pedestrian facilities (sidewalks) and supporting safety infrastructure.*

Keyword: *Community Accessibility, Appropriate Land Use, GreenShip, Apartment, Green Building, Serpong M-Town*

Abstrak: *Community Accesibility merupakan salah satu aspek penting dalam penerapan prinsip bangunan hijau, khususnya pada kriteria Tepat Guna Lahan dalam sistem penilaian GreenShip Existing Building versi 1.1. Aspek ini bertujuan untuk mengoptimalkan jaringan konektivitas di sekitar bangunan, mendorong kemudahan akses terhadap fasilitas umum, dan mengurangi ketergantungan pada kendaraan bermotor, sehingga mendukung keberlanjutan lingkungan. Di Apartemen Serpong M-Town Residences, berbagai fasilitas publik tersedia di sekitar kawasan, seperti pusat perbelanjaan, sarana pendidikan, dan transportasi umum. Namun, perlu ditinjau apakah fasilitas ini mudah dijangkau oleh pejalan kaki sesuai dengan prinsip Community Accessibility. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji penerapan Community Accesibility di Apartemen Serpong M-Town Residences dan evaluasi kenyamanan serta keamanan fasilitas pejalan kaki dengan menggunakan Peraturan Menteri PUPR No. 07/P/BM/2023. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif melalui survei lapangan dan wawancara. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan Community Accesibility pada Apartemen Serpong M-Town Residences sangat baik dilakukan, semua kriteria mampu dipenuhi oleh pihak pengelola, disamping ini fasilitas pejalan kaki pada area luar tapak sangat nyaman digunakan oleh pejalan kaki dan memenuhi kriteria PUPR No. 07/P/BM/2023. Akses pejalan kaki diluar area tapak (area publik) kurang nyaman digunakan karena sangat jarang ditemukan fasilitas pejalan kaki (trotoar) beserta kelengkapan fasilitas keamanannya.*

Kata Kunci: *Community Accessibility, Tepat Guna Lahan, GreenShip, Apartemen, Bangunan Hijau, Serpong M-Town*

PENDAHULUAN

Dalam perkembangan kawasan perkotaan yang pesat, isu aksesibilitas menjadi salah satu tantangan utama yang perlu diperhatikan. Perkotaan modern sering kali menghadapi permasalahan keterjangkauan fasilitas publik, ketergantungan tinggi pada kendaraan bermotor, serta kurangnya integrasi

antara bangunan dan lingkungan sekitarnya. Kondisi ini tidak hanya berdampak pada mobilitas masyarakat, tetapi juga memengaruhi kualitas lingkungan, efisiensi penggunaan lahan, dan kenyamanan penghuni kota. Di samping ini, faktor ekonomi negara juga berpengaruh terhadap pembangunan seperti kematangan infrastruktur suatu daerah (Mardhiyana, 2023).

Sejalan dengan prinsip pembangunan berkelanjutan, konsep bangunan hijau (*green building*) hadir sebagai solusi dalam mengatasi permasalahan tersebut. Bangunan hijau merupakan pendekatan pembangunan yang berwawasan lingkungan dan berorientasi pada efisiensi sumber daya serta kenyamanan penghuni (Ramdhani, 2017). Salah satu aspek penting dalam implementasi bangunan hijau adalah aksesibilitas komunitas (*Community Accessibility*), yang menjadi bagian dari kriteria penilaian *Greenship*. Konsep ini tidak hanya menitikberatkan pada kemudahan akses ke fasilitas umum, tetapi juga bertujuan menciptakan ekosistem mobilitas yang efisien, mendukung interaksi sosial, serta mengurangi ketergantungan pada kendaraan bermotor.

Penerapan *Community Accessibility* dalam sistem *Greenship* berkontribusi pada terciptanya kawasan yang lebih terintegrasi dan berkelanjutan. Manfaat yang dihasilkan mencakup keseimbangan antara sumber daya dan kebutuhan masyarakat, kemudahan pencapaian fasilitas, peningkatan keamanan dan kenyamanan, serta pengurangan dampak negatif terhadap lingkungan (Azizah, 2019). Selain itu, pendekatan ini juga selaras dengan kebijakan tata ruang yang menekankan harmoni antara lingkungan buatan dan alam, sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang RI No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Dalam implementasinya, aspek *Community Accessibility* mencakup berbagai elemen penting, seperti penyediaan jalur pejalan kaki yang aman dan nyaman, keberadaan ruang terbuka hijau, serta keterjangkauan terhadap fasilitas publik. Peraturan Menteri PUPR No. 07/P/BM/2023 tentang "Perencanaan Teknis Fasilitas Pejalan Kaki" juga menegaskan pentingnya jalur pejalan kaki yang terintegrasi dalam sistem tata ruang kota guna meningkatkan kualitas hidup masyarakat dan menciptakan lingkungan yang inklusif.

Sebagai bagian dari kriteria Tepat Guna Lahan dalam sistem penilaian *Greenship Existing Building versi 1.1*, *Community Accessibility* memiliki peran strategis dalam mendorong bangunan eksisting untuk beradaptasi dengan prinsip keberlanjutan. Konsep ini menjadi relevan bagi kawasan urban seperti Apartemen Serpong M-Town Residences, yang memiliki lokasi strategis dengan akses ke berbagai fasilitas publik. Keberadaan infrastruktur dan fasilitas modern di kawasan ini memberikan peluang untuk mengevaluasi sejauh mana penerapan *Community Accessibility* dapat meningkatkan kualitas lingkungan hunian serta mobilitas masyarakat di sekitarnya.

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji penerapan *Community Accessibility* di Apartemen Serpong M-Town Residences dan evaluasi kenyamanan serta keamanan fasilitas pejalan kaki dengan menggunakan Peraturan Menteri PUPR No. 07/P/BM/2023.

TINJUAN PUSTAKA

Greenship merupakan alat bantu sistem penilaian konsep ramah lingkungan dan prinsip keberlanjutan

bagi para pelaku industri bangunan dan pelaku lainnya dalam menerapkan best practices dan mencapai standar terukur yang mampu dipahami oleh umum. Tujuan dari penerapan *Greenship* adalah mewujudkan sebuah konsep bangunan hijau dari tahap desain, konstruksi, bahkan hingga operasional dan *maintenance*.

Tujuan dari kategori aksesibilitas komunitas adalah untuk mendorong pembangunan pada tempat yang telah memiliki jaringan konektivitas yang baik serta untuk meningkatkan akses pencapaian penggunaan gedung sehingga masyarakat dapat dengan mudah dalam menjalankan kegiatan sehari-hari dan serta mampu menghindari ketergantungan terhadap kendaraan bermotor (*Greenship*, 2016).

Kategori penilaian dalam *Community Accessibility* adalah sebagai berikut :

Satu, Pada jarak maksimal 500m dari tapak harus terdapat minimal 5 jenis fasilitas. Memiliki point penilaian 1. Fasilitas yang dimaksud adalah taman umum, Bank, warung/toko kelontong, parkir umum (diluar lahan), apotek, gedung serba guna, pos keamanan / polisi, pasar, kantor pemerintah, perpustakaan, stasiun transportasi umum/terminal, kantor pemadam kebakaran, kantor pos, fasilitas Kesehatan, fotocopy umum, kantin/rumah makan, tempat penitipan anak, lapangan olahraga dan tempat ibadah.

Dua, Dalam jarak 300m terdapat stasiun transportasi umum/halte dengan perhitungan jarak dari gate ke lokasi diluar jembatan penyebrangan dan ramp. Memiliki point penilaian 1. Atau jika ada tempat tunggu permanent atau halte dengan fasilitas teluk bus (*bus bay*) atau jalur henti bus (*lay by*). Memiliki point penilaian 2.

Tiga, Mempunyai fasilitas jalur khusus pejalan kaki pada area bangunan gedung untuk menuju ke lokasi stasiun transportasi umum atau halte terdekat, yang nyaman, aman sesuai dengan Permen PU No.30/PRT/M/2006 Bab 2B. Memiliki point penilaian 1.

Empat, Mempunyai fasilitas pejalan kaki yang nyaman, aman dan terhindar dari perpotongan akses kendaraan bermotor serta mampu menghubungkan dengan minimal 3 jenis fasilitas umum dan atau dengan stasiun transportasi masal. Memiliki point penilaian 2.

Dalam aturan PUPR No.07/P/BM/2023 menjelaskan bahwa fasilitas pejalan kaki mencakup seluruh infrastruktur yang berada dalam ruang milik jalan dan diperuntukkan bagi pejalan kaki. Fasilitas ini memiliki fungsi guna memberikan layanan yang mendukung keselamatan, keamanan, kelancaran, serta kenyamanan untuk pengguna jalan yang berjalan kaki.

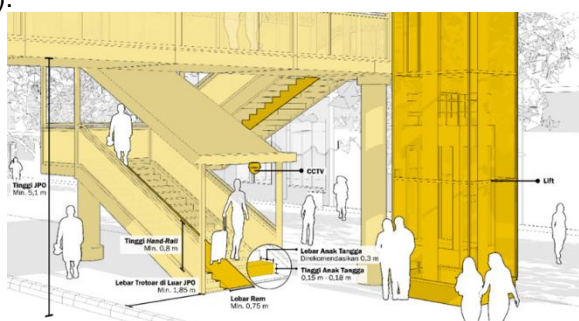
Fasilitas pejalan kaki yang utama terdiri dari trotoar dan penyebrangan, sedangkan untuk fasilitas pendukung pejalan kaki meliputi bollard, rambu dan marka, parkir sepeda, pengendali kecepatan, kamera pengawas, lapak tunggu, *emergency box*, pelindung/peneduh, lampu penerangan fasilitas pejalan kaki, pagar pengaman, pemberi informasi

(*signage*), tempat sampah, halte/tempat pemberhentian bus, jalur hijau, tempat duduk. Menurut Peraturan PUPR No.07/P/BM/2023, trotoar sebagai fasilitas utama bagi pejalan kaki harus memiliki lebar efektif minimal 185 cm. Lebar ini disesuaikan agar dapat menampung dua pengguna kursi roda yang berpapasan atau dua orang dewasa yang berjalan sambil membawa barang. Sementara itu, tinggi trotoar ditentukan berdasarkan fungsinya, yaitu berkisar antara 20 hingga 25 cm untuk jalan arteri yang sering dilalui oleh kendaraan berat. Penyeberangan sebagai fasilitas utama harus dilengkapi dengan pencahayaan yang memadai agar pejalan kaki dapat mengamati kondisi sekitar dengan jelas. Selain itu, lebar zebra cross harus berada dalam kisaran 2 hingga 6 meter.



Gambar 1. Contoh pedestrian platform di persimpangan (Sumber : Kementerian PUPR, 2023)

Penyeberangan tidak sebidang atau JPO harus memiliki lebar yang ideal dengan lebar minimal 0,75m dan dilengkapi fasilitas berupa handrail, peneduh, lebar dan ketinggian anak tangga yang ideal (Gambar 2).



Gambar 2. Perspektif penyeberangan orang dengan tangga (Sumber : Kementerian PUPR, 2023)

Berdasarkan Peraturan PUPR No.07/P/BM/2023 mengenai ketentuan teknis fasilitas pendukung, marka yang berkaitan dengan pejalan kaki, seperti zebra cross, harus memiliki lebar minimal 2,5 meter. Sementara itu, lampu penerangan harus dipasang dengan jarak setiap 10 meter dan memiliki tinggi maksimum 4 meter. Pagar pengaman harus dipasang apabila jumlah pejalan kaki pada satu sisi mencapai lebih dari 450 orang per jam per meter lebar efektif. Pelindung atau peneduh dapat berupa pohon, kanopi dan penunjang lainnya. Di sepanjang tepi jalan, jalur hijau dapat digunakan sebagai pemisah antara area pejalan kaki dan ruang jalan, asalkan tidak mengurangi lebar efektif jalur pejalan kaki. Jalur hijau ini harus memiliki lebar 1,2 meter. Tempat duduk dapat disediakan setiap jarak 110-120m. Fasilitas lain berupa tempat sampah dapat disediakan setiap 20m serta pada titik-titik pertemuan (persimpangan). Fasilitas bollard dapat digunakan sebagai pelindung pejalan kaki dari konflik dengan

kendaraan bermotor. Selain ini *emergency box* dapat ditempatkan di halte, JPO dan area yang jauh dari keramaian. Terakhir adalah pemberi informasi (seperti *signage*) dapat ditempatkan pada area yang mudah dilihat dan lokasinya strategis dengan skala ukuran yang humanis.

METODOLOGI PENELITIAN

Metode kualitatif digunakan dengan pendekatan deskriptif untuk menilai efektivitas implementasi indikator Tepat Guna Lahan kategori *Community Accesibility* dalam perangkat penilaian *GreenSHIP* pada Apartemen Serpong M-Town Residences. Metode kualitatif dipilih karena memberikan keleluasaan kepada peneliti untuk mengeksplorasi dan memahami secara mendalam konteks, dinamika, serta dampak penerapan aksesibilitas komunitas pada lingkungan hunian vertikal ini.

Menurut Creswell (2018), metode kualitatif berfokus pada pengumpulan data deskriptif yang dapat menggambarkan pengalaman dan pandangan individu. Metode kualitatif mengandalkan data berupa teks dan gambar, memiliki tahapan analisis data yang khas, serta menerapkan berbagai jenis desain penelitian yang beragam. Pendekatan ini sangat relevan untuk mengeksplorasi bagaimana aksesibilitas komunitas diterapkan secara efektif, serta bagaimana hal ini memengaruhi keberlanjutan ruang dan interaksi masyarakat dengan fasilitas publik di sekitarnya.

Pengumpulan data dilakukan melalui survei lapangan untuk meninjau seluruh aspek penilaian yang terkait dengan indikator *Community Accessibility*. Survei lapangan ini dilakukan dengan cara melakukan pemetaan dan identifikasi terhadap fasilitas umum yang berada di sekitar gedung dalam radius yang telah ditetapkan (Aushaf, 2022). Dalam *GreenSHIP*, kriteria fasilitas umum disyaratkan dalam jarak 500m dari tapak (*gate*). Survei ini diikuti dengan wawancara mendalam dengan pihak pengelola guna memperoleh data yang valid mengenai temuan survei di lapangan. Selain itu, analisis juga dilakukan berdasarkan indikator-indikator yang terdapat dalam *GreenSHIP Existing Building V.1.1* dan untuk kualitas pejalan kaki dievaluasi menggunakan aturan 07/P/BM/2023 tentang "Perencanaan teknis fasilitas pejalan kaki" dari Kementerian PUPR.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Serpong M-Town *Residences* Tangerang adalah kompleks hunian vertikal (apartemen) yang berlokasi di kawasan strategis Gading Serpong, Tangerang, dikembangkan oleh PT Summarecon Agung Tbk, dengan fasilitas modern yang mencakup perkantoran, hunian dan area komersial. Apartemen ini juga memiliki ruang terbuka hijau serta fasilitas modern untuk mendukung kehidupan penghuni.

Pada fungsi hunian, Apartemen Serpong M-Town ini terdiri dari 10 unit tower (6 tipe residences dan 4 tower tipe signature).

Gate utama dari apartemen Serpong M-Town Residences berada pada arah Utara, pada bagian ini

bangunan tidak terhalang apapun dan memiliki akses ke jalan raya.



Gambar 3. Gate utama Apartemen Serpong M-Town (Sumber : Pribadi, 2024)

Pada arah Selatan merupakan bagian belakang dari unit Apartemen. Pada area Selatan terdapat gate menuju apartemen. Area Selatan berbatasan langsung dengan bangunan lain berupa pertokoan. Pada arah Barat merupakan bagian kiri bangunan, pada area ini tidak memiliki akses/gate. Arah Barat berbatasan langsung dengan bangunan lain dan terdapat area parkir umum. Sedangkan arah Timur atau bagian kanan bangunan berbatasan langsung dengan pemukiman warga (Kampung Rumpak Sinang). Pada area ini tidak terdapat akses/gate. Dalam radius 500m terdapat berbagai fasilitas umum berupa bank Panin, Bank BCA, Bank Mandiri, Bank Banten, tidak terdapat taman umum akan tetapi Apartemen Serpong M-Town memiliki taman umum private (untuk penghuni), terdapat parkir umum, toko kelontong, gedung serbaguna, pos keamanan umum, tempat ibadah, fotocopy umum, apotik, puskesmas/sarana Kesehatan, kantor pemerintahan setempat, pasar modern Sinpasa, terminal/halte bus. Fasilitas umum tersebut dapat dilihat pada Gambar 4.



Gambar 4. Fasilitas umum radius 500m (Sumber : Pribadi, 2024)

Analisis Penerapan Kategori *Community Accesibility*

Berikut merupakan hasil analisis penerapan kategori *Community Accesibility* dengan tolak ukur dari *GreenShip Building Existing V.1.1* (Tabel 1).

Tabel 1. Analisis Penerapan Kategori *Community Accesibility*

No	Tolak Ukur	Point	Keterangan	Nilai
1	Terdapat minimal 5 jenis fasilitas umum dalam jarak pencapaian jalan utama sejauh 500m dari tapak	1	Terdapat lebih dari 5 fasilitas umum berupa bank, taman di area apartemen, parkir umum, toko kelontong, gedung serbaguna, pos keamanan, tempat ibadah, fotocopy umum, apotik, sarana Kesehatan, kantor pemerintah, pasar modern, transportasi umum	1
2A	Adanya halte atau stasiun transportasi umum dalam jangkauan 300m dari gerbang lokasi bangunan dengan perhitungan diluar jembatan dan ramp (Atau point 2B)	1	-	0
2B	Adanya tempat tunggu permanent atau halte dengan fasilitas teluk bus (bus bay) atau jalur henti bus (lay by)	2	Terdapat halte dengan jalur henti bus, adapula tempat menunggu penumpang permanent, dengan lebar 6,4m, tinggi 3,2m, memiliki informasi keberangkatan dan terdapat pos keamanan	2
3	Menyediakan jalur khusus pejalan kaki di area bangunan gedung yang mengarah ke stasiun transportasi umum atau halte terdekat, dengan kenyamanan dan keamanan yang sesuai dengan ketentuan Permen PU No.30/PRT/M/2006.	1	Terdapat jalur pejalan kaki yang cukup nyaman menuju halte bus, selain ini terdapat pos keamanan disekitar area	1
4	Menyediakan fasilitas pejalan kaki yang nyaman, aman dan terhindar dari perpotongan akses kendaraan bermotor serta terhubung dengan setidaknya tiga jenis fasilitas publik atau stasiun transportasi massal.	2	Tersedia jalur trotoar yang nyaman yang menghubungkan Apartemen dengan lingkungan sekitar terutama pada Mall (pusat perbelanjaan)	2

Apartemen Serpong M-Town Residences memenuhi seluruh kriteria dari *Community Accesibility*.




Analisis Kenyamanan dan Keamanan Jalur Pejalan Kaki

Deskripsi kualitas pejalan kaki menggunakan standar dari PUPR 07/P/BM/2023 tentang "Perencanaan teknis fasilitas pejalan kaki". Kualitas pejalan kaki yang aman minimal harus memiliki fasilitas utama

yaitu tersedianya trotoar dan penyebrangan. Sedangkan kenyamanan fasilitas pejalan kaki minimal kondisi teknis fasilitas utama wajib memenuhi standar teknis yang telah ditetapkan dalam Peraturan PUPR No.07/P/BM/2023. Seperti lebar dan ketinggian trotoar harus sesuai dengan kriteria tersebut, serta tambahan-tambahan aspek fasilitas pendukung dapat memberikan kenyamanan bagi pejalan kaki. Berikut merupakan hasil analisis kualitas pejalan kaki berdasarkan PUPR 07/P/BM/2023 :

Pertama, Analisis kenyamanan dan keamanan jalur pejalan kaki menuju halte bus dapat dilihat di tabel 2 berikut.

Tabel 2. Fasilitas pejalan kaki menuju halte bus

No	Jarak	Keterangan	Dokumentasi
1	0 – ±30m	Merupakan area pejalan kaki dari Serpong M-Town, Area landscape sebagai pembatas trotoar dengan lebar ±270cm dan trotoar dengan lebar ±230cm. Terdapat penerangan sepanjang jalan. Tinggi trotoar 25cm.	
2	±30m- ±130m	Area landscape sebagai pembatas trotoar dengan lebar ±270cm dan trotoar dengan lebar ±230cm. Terdapat penerangan sepanjang jalan per 4m. Terdapat kanopi/peneduh. Tinggi trotoar 25cm.	
3	±130- ±170m	Jembatan Penyebrangan Orang lebar 3,2m. Lebar tangga 180cm, tinggi pijakan 17cm, tinggi pagar & handrail 130cm. Terdapat penerangan per 8m. Terdapat security dan housekeeping.	
4	±170- ±290m	Jalur pedestrian pejalan kaki di area depan Summarecon Mall Serpong seperti terlampir. Dengan lebar 125cm, jarang digunakan pejalan kaki (karena pengguna JPO dapat masuk dari pintu lain yaitu dari area mall menuju busway).	
5	±290m	Tempat shuttle bus tersebut dilengkapi dengan tempat tunggu permanent, pos keamanan dan terdapat jalur henti bus (lay by) sehingga arus lalu lintas jalan raya setempat tidak terganggu.	

Akses menuju halte bus sangat nyaman dapat dilalui dua orang secara berpasangan dengan berbagai fasilitas pendukung seperti rambu dan marka jalan, area tunggu dengan peneduh, lampu penerangan, JPO, pos keamanan, halte bus yang sesuai standar, bollard, Hal ini sesuai dengan PUPR No.07/P/BM/2023.




Kedua, Analisis fasilitas pejalan kaki menuju toko kelontong dan kantor kecamatan dapat dilihat di tabel 3 berikut.

Tabel 3. Fasilitas menuju toko kelontong, kantor kecamatan

No	Jarak	Kelengkapan Fasilitas Pejalan Kaki	Dokumentasi
1	0-±20m	Tidak tersedia jalur trotoar. Tersedia akses pengaman berupa traffic cone. Lebar pejalan kaki <185cm (tidak muat untuk kedua orang lewat). Terdapat pos keamanan.	
2	20- ±60m	Merupakan area publik. Tidak terdapat jalur trotoar. Tidak terdapat pengaman untuk pengguna jalan kaki. Terdapat pengendali kecepatan berupa speed ramp (polisi tidur)	
3	60- ±265m	Tidak terdapat trotoar. Tidak terdapat fasilitas pengaman bagi pejalan kaki. Ruas jalan ±5m. Sepanjang jalan ini terdapat banyak toko kelontong	
4	±265m	Kantor Pemerintahan setempat (Kelurahan)	

Pada area ini memiliki kualitas pejalan kaki yang kurang memadai. Menurut PUPR 07/P/BM/2023 fasilitas pejalan kaki harus ditunjang dengan adanya trotoar, sedangkan pada area jarak 60-265m tidak memiliki trotoar, disamping ini nampak bangunan pemukiman warga terlalu mepet ke bahu jalan (tidak mengikuti aturan garis sempadan jalan) sehingga pada area ini kurang nyaman dan tidak aman. Ketiga, Analisis fasilitas pejalan kaki menuju fasilitas umum berupa fotocopy, parkir umum ruko, dan pos keamanan umum dapat dilihat di tabel 4 berikut.





Tabel 4. Fasilitas menuju Fotocopy, parkir umum, Pos keamanan umum

No	Jarak	Keterangan	Dokumentasi
1	0- ±20m	Tidak tersedia jalur trotoar. Tersedia akses pengamanan berupa traffic cone. Lebar pejalan kaki <185cm (tidak muat untuk kedua orang lewat). Terdapat pos keamanan.	
2	20- ±60m	Merupakan area publik. Tidak terdapat jalur trotoar. Tidak terdapat pengamanan untuk pengguna jalan kaki. Terdapat pengendali kecepatan berupa speed ramp (polisi tidur)	
3	60m- ±140 m	Area ruko terdapat fasilitas fotocopy umum. Terdapat security, akses pejalan kaki dapat melalui selasar ruko, terdapat peneduh dari bangunan ruko umum	
4	±140 m- ±440	Trotoar pada area ini sangat minim. Lebar trotoar <185cm dan terhalang pohon peneduh.	
5	±440	Tidak ada signage dan zebra cross pada area bunderan menuju pos keamanan umum.	
6	±440	Pos Security kawasan dari Summarecon	

Pada titik menuju ruko tempat fasilitas umum berupa fotocopy dan parkir umum, pejalan kaki dapat nyaman menggunakan akses selasar ruko, namun ketika menuju pos keamanan nampak tidak ada zebra cross dan sign penyebrangan sehingga pada titik ini cukup berbahaya.

Keempat, Analisis fasilitas pejalan kaki menuju fasilitas umum berupa bank, klinik, parkir umum dapat dilihat di tabel 5 berikut.

Tabel 5. Fasilitas pejalan kaki menuju Bank Panin, Bank Banten, klinik dan parkir umum ruko

No	Jarak	Keterangan	Dokumentasi
1	0 – ±30m	Merupakan area pejalan kaki dari Serpong M-Town, Area landscape sebagai pembatas trotoar dengan lebar ±270cm dan trotoar dengan lebar ±230cm. Terdapat penerangan sepanjang jalan. Tinggi trotoar 25cm.	
2	±30m- ±130m	Area landscape sebagai pembatas trotoar dengan lebar ±270cm dan trotoar dengan lebar ±230cm. Terdapat penerangan sepanjang jalan per 4m. Terdapat kanopi/peneduh. Tinggi trotoar 25cm.	
3	±130m- 142m	Area landscape sebagai pembatas trotoar dengan lebar ±270cm dan trotoar dengan lebar ±230cm. Terdapat penerangan sepanjang jalan per 4m. Terdapat kanopi/peneduh. Tidak terdapat zebra cross. Tinggi trotoar 25cm.	
4	±142m (Area Ruko)	Pada area ini terdapat trotoar dan cukup lebar yaitu ±2m. Tinggi trotoar 25cm. Di area ini langsung menuju ruko tempat semua fasilitas berada	

Pada area ini sangat nyaman dan sesuai dengan PUPR 07/P/BM/2023 dengan lebar trotoar yang cukup lebar dan dapat dilalui oleh kedua orang dewasa. Disamping ini, terdapat fasilitas pendukung seperti peneduh, pencahayaan, pos keamanan, jalur hijau hanya pada jarak ±142m tidak terdapat zebra cross.

Kelima, Analisis mengenai akses pejalan kaki menuju Summarecon Mall serpong (Parkir umum, mushola dan sarana ibadah jamaah sholat jumat, Bank Mandiri, Bank BCA dan berbagai ATM, apotik, Pasar modern Sinpasa) dapat dilihat di tabel 6 berikut.

Tabel 6. Fasilitas menuju Summarecon Mall serpong (Parkir umum, mushola dan sarana ibadah jamaah sholat jumat, Bank Mandiri, Bank BCA dan berbagai ATM, apotik, Pasar modern Sinpasa)

No	Jarak	Keterangan	Dokumentasi
----	-------	------------	-------------

1	0 ±30m	Merupakan area pejalan kaki dari Serpong M-Town, Area landscape sebagai pembatas trotoar dengan lebar ±270cm dan trotoar dengan lebar ±230cm. Terdapat penerangan sepanjang jalan. Tinggi trotoar 25cm	
2	±30m- ±130m	Area landscape sebagai pembatas trotoar dengan lebar ±270cm dan trotoar dengan lebar ±230cm. Terdapat penerangan sepanjang jalan per 4m. Terdapat kanopi/peneduh. Tinggi trotoar 25cm.	
3	±130- 170m	Jembatan penyebrangan orang lebar 3,2m. Lebar tangga 180cm, tinggi pijakan 17cm, tinggi pagar & handrail 130cm. Terdapat penerangan per 8m. Terdapat security dan housekeeping. JPO ini langsung menghubungkan pejalan kaki menuju area mall.	

Akses pejalan kaki menuju pusat perbelanjaan sangat nyaman, dari mulai trotoar hingga JPO yang memenuhi standar PUPR 07/P/BM/2023. Selain ini, terdapat banyak fasilitas pendukung seperti pencahayaan, jalur hijau, pelindung/peneduh, tempat sampah, keamanan dan team kebersihan pada area JPO membuat area tersebut nampak bersih dan aman untuk digunakan.

Berdasarkan hasil analisis, dari 5 jenis trotoar (fasilitas pejalan kaki) menuju fasilitas umum terdapat 3 jenis trotoar yang sangat nyaman digunakan yaitu trotoar menuju halte bus, menuju pusat perbelanjaan (mencakup banyak fasilitas umum) dan menuju ruko 5TH Avenue (Bank, klinik, parkir). Sedangkan fasilitas pejalan kaki menuju tempat fotokopi, pos keamanan umum dan kantor pemerintahan sangat minim trotoar dan sangat minim fasilitas penunjang pejalan kaki seperti tidak adanya zebra cross dan sign petunjuk arah sehingga kurang aman bagi pejalan kaki.

KESIMPULAN

Penerapan *Community Accessibility* pada Apartement Serpong M-Town Residences sangat baik. Hal ini ditunjukkan dari nilai yang dicapai, dari skala penilaian 0-5 point, berdasarkan hasil analisis pihak management mampu mendapatkan score 5. Hal ini menunjukkan adanya integrasi yang sangat baik dari pihak Management Serpong M-Town dengan pengembangan kawasan yang dilakukan oleh PT Summarecon Agung Tbk. Integrasi tata kelola kawasan berupa tata kelola fasilitas umum

yang dilakukan pihak pengembang sangat baik dan mendukung kemudahan bagi penghuni gedung dalam menjalankan aktivitas sehari-hari.

Akses pejalan kaki pada area sekitar Apartement Serpong M-Town Residences menuju halte, Mall dan Ruko 5th Avenue cukup baik. Lebar pejalan kaki lebih dari 185cm (nyaman bagi dua orang dewasa berpapasan dengan membawa barang), disamping ini tinggi trotoar sesuai dengan standar jalan dengan fungsi arteri yang rutin dilalui oleh kendaraan berat. Fasilitas lain berupa kanopi, JPO, penerangan, pembatasan jalan berupa landscape dan pos security menambah nilai kenyamanan dan keamanan bagi pengguna trotoar.

Akses pejalan kaki menuju kantor pemerintahan setempat, fotokopi, parkir umum, kantor keamanan dan toko kelontong memiliki penerangan yang cukup baik dan terdapat pos keamanan di beberapa titik komersil (ruko). Namun, sangat minim terdapat fasilitas trotoar dan zebra cross. Terutama pada jalan KH. Musa tidak terdapat jalur trotoar. Hal ini cukup berbahaya bagi pejalan kaki.

DAFTAR PUSTAKA

- Aushaf, M. R., Kridarso, E. R., Utomo, Hardi. (2022). Penerapan Konsep Green Building Dengan Appropriate Site Development di Perpustakaan UI Depok. *Metrik Serial Teknologi dan Sains*. 03 (02), 57-68.
- Azizah, R., Talidah, C. I. (2019). Pengukuran *GreenShip* Kawasan (*Built Project*) Versi 0.1 Pada Kawasan Wisata Bandar Ecopark Di Kabupaten Batang. *Jurnal Arsitektur ARCADE*, 03 (01), 14-20.
- Creswell, J. W., Creswell, J. D. (2018). *Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches* (5th ed.). SAGE Publications.
- Green Building Council Indonesia. (2016). *GreenShip existing building version 1.1*. Jakarta: Green Building Council Indonesia.
- Hajji, A. M., Ariestadi, Dian., Kurnia, A. B. D. (2022). Penerapan Kriteria Green Building pada aspek Tepat Guna Lahan (Appropriate Site Development) Pada Gedung Graha Rektorat Universitas Negeri Malang. *Vitruvian*. 11 (02), 103-112.
- Hikmah, S. N., Qomarun, Q. (2023). Penilaian Appropriate Site Development Pada Pasar Legi Solo Berdasarkan *GreenShip* New Building Ver. 1.2. *Prosiding Seminar Ilmiah Arsitektur (SIAR) IV*. Universitas Muhammadiyah Surakarta, 31 Januari 2023.
- Janiawati, N. L. E., Agusintadewi, N. K., Widiastuti. (2021). Appropriate Site Development in the Application of the Green Building Concept : An Evaluation of the Planning of Gianyar Public Market. *ARSITEKTURA: Jurnal Ilmiah Arsitektur dan Lingkungan Binaan*, 19 (02), 195-204.
- Kandita, K., Akmalah, E., & Irawati, I. (2018). Kajian Kategori Tepat Guna Lahan Dalam Penerapan Konsep Green Building di ITENAS. *Potensi: Jurnal Sipil Politeknik*, 20 (01), 22-27.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia. (2023). Perencanaan teknis fasilitas pejalan kaki: PUPR No.07/P/BM/2023. Jakarta: Kementerian PUPR.
- Khuluk, N., Riyadi, I. C. (2022). Analisis Tepat Guna Lahan dalam Penerapan Green Building di Gedung

- Metropolitan Tower. *Jurnal Ilmiah Arjouna: Architecture and Environment Journal of Krisnadwipayana*, 7(1), 30–40.
- Kridarso, E. R., Zayadi, R., Winandari, M. R., Iskandar, J., Magdalena, F. M. (2023). Tepat Guna Lahan pada Kawasan Rumah Susun Sewa Rorotan – Jakarta Utara. *Metrik Serial Teknologi dan Sains*, 04 (02), 1-10.
- Mardhiyana, G., Larasati, D., Nadia, S., Triadi, F. (2023). Sustainable Impact Consideration in Comparison Green Building Rating Tools in Indonesia. *Jurnal Arsitektur ARCADE*, 07 (03), 510-520.
- Ramdhani, Tunggal., Sucipto, T. L. A., Murtiono, E. S., Farkhan, Ahmad. (2017). Analisis Green Building Gedung Utama Rumah Sakit Universitas Sebelas Maret Surakarta Dengan Metode *GreenShip*. *Seminar Nasional Pendidikan Vokasi*. 02.
- Samosir, D. K. B. M. T. (2021). Implementation of Appropriate Site Development, Material Recycle, Indoor Health and Comfort in Shopping Buildings. *AKUNTOTEKNOLOGI: Jurnal Ilmiah Akuntansi Dan Teknologi*. 13 (02).
- Yasinta, R. B., Pradana, M. A., Dahlia. (2024). Analyzing Green Building of Appropriate Site Development Requirements in High Rise Building. *Jurnal Presipitasi: Media Komunikasi dan Pengembangan Teknik Lingkungan*, 21 (01), 132-143.



IMPLEMENTASI GREENSHIP EXISTING BUILDING V.1.1 DENGAN INDIKATOR TEPAT GUNA LAHAN KATEGORI COMMUNITY ACCESSIBILITY (Studi Kasus Serpong M-Town Residences)

Shona Sulistya

Master of Architecture Study Program, Faculty of Engineering, Universitas Tarumanagara

Titin Fatimah

Master of Architecture Study Program, Faculty of Engineering, Universitas Tarumanagara

Samsu Hendra Siwi

Master of Architecture Study Program, Faculty of Engineering, Universitas Tarumanagara

DOI: <https://doi.org/10.31848/arcade.v9i3.4050>

Abstract

Abstract: *Community Accessibility is one of the key aspects in implementing green building principles, particularly in the Land Use Efficiency criteria of the Greenship Existing Building rating system version 1.1. This aspect aims to optimize connectivity networks around the building, promote easy access to public facilities, and reduce dependence on motorized vehicles, thereby supporting environmental sustainability. At Serpong M-Town Residences, various public facilities are available in the surrounding area, such as shopping centers, educational institutions, and public transportation. However, it is necessary to assess whether these facilities are easily accessible for pedestrians in accordance with the Community Accessibility principles. This study aims to examine the application of Community Accessibility at Serpong M-Town Residences and evaluate the comfort and safety of pedestrian facilities using Regulation of the Minister of Public Works and Housing (PUPR) No. 07/P/BM/2023. This research adopts a descriptive qualitative method through surveys and interviews. The results indicate that the implementation of Community Accessibility at Serpong M-Town Residences is well executed, with all criteria successfully met by the management. Additionally, pedestrian facilities within the site area are highly comfortable and comply with PUPR No. 07/P/BM/2023. However, pedestrian access outside the site area (public areas) is less comfortable due to the lack of pedestrian facilities (sidewalks) and supporting safety infrastructure..*

Keyword: *Community Accessibility, Appropriate Land Use, Greenship, Apartment, Green Building, Serpong M-Town*

Abstrak: *Community Accesibility merupakan salah satu aspek penting dalam penerapan prinsip bangunan hijau, khususnya pada kriteria Tepat Guna Lahan dalam sistem penilaian Greenship Existing*

Building versi 1.1. Aspek ini bertujuan untuk mengoptimalkan jaringan konektivitas di sekitar bangunan, mendorong kemudahan akses terhadap fasilitas umum, dan mengurangi ketergantungan pada kendaraan bermotor, sehingga mendukung keberlanjutan lingkungan. Di Apartemen Serpong M-Town *Residences*, berbagai fasilitas publik tersedia di sekitar kawasan, seperti pusat perbelanjaan, sarana pendidikan, dan transportasi umum. Namun, perlu ditinjau apakah fasilitas ini mudah dijangkau oleh pejalan kaki sesuai dengan prinsip *Community Accessibility*. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji penerapan *Community Accesibility* di Apartemen Serpong M-Town *Residences* dan evaluasi kenyamanan serta keamanan fasilitas pejalan kaki dengan menggunakan Peraturan Menteri PUPR No. 07/P/BM/2023. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif melalui survei lapangan dan wawancara. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan *Community Accesibility* pada Apartemen Serpong M-Town *Residences* sangat baik dilakukan, semua kriteria mampu dipenuhi oleh pihak pengelola, disamping ini fasilitas pejalan kaki pada area luar tapak sangat nyaman digunakan oleh pejalan kaki dan memenuhi kriteria PUPR No. 07/P/BM/2023. Akses pejalan kaki diluar area tapak (area publik) kurang nyaman digunakan karena sangat jarang ditemukan fasilitas pejalan kaki (trotoar) beserta kelengkapan fasilitas keamanannya.

Kata Kunci: Community Accessibility, Tepat Guna Lahan, *Greenship*, Apartemen, Bangunan Hijau, Serpong M-Town



 Pdf

Published
2025-09-07

How to Cite

Sulistya, S. ., Fatimah, T., & Siwi, S. H. (2025). IMPLEMENTASI GREENSHIP EXISTING BUILDING V.1.1 DENGAN INDIKATOR TEPAT GUNA LAHAN KATEGORI COMMUNITY ACCESSIBILITY (Studi Kasus Serpong M-Town Residences). *Jurnal Arsitektur ARCADE*, 9(3), 369–376. <https://doi.org/10.31848/arcade.v9i3.4050>

More Citation Formats 

Issue

Vol. 9 No. 3 (2025): Jurnal Arsitektur ARCADE September 2025

Section

Articles

License



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/).

MAIN MENU

 EDITORIAL TEAM

 REVIEWER

 PEER REVIEW PROCESS

 FOCUS AND SCOPE

 PUBLICATION ETHICS

 AUTHOR GUIDELINES

 AUTHOR FEES

 COPYRIGHT NOTICE

 PLAGIARISM CHECK

 REFERENCES MANAGEMENT

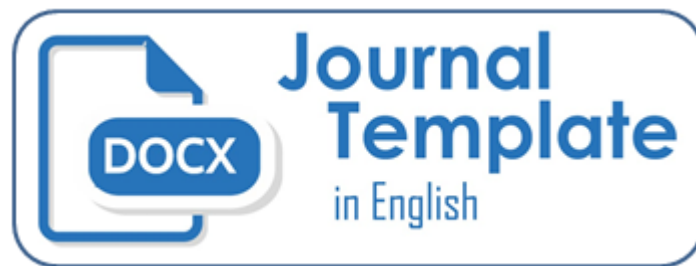
 OPEN ACCESS POLICY

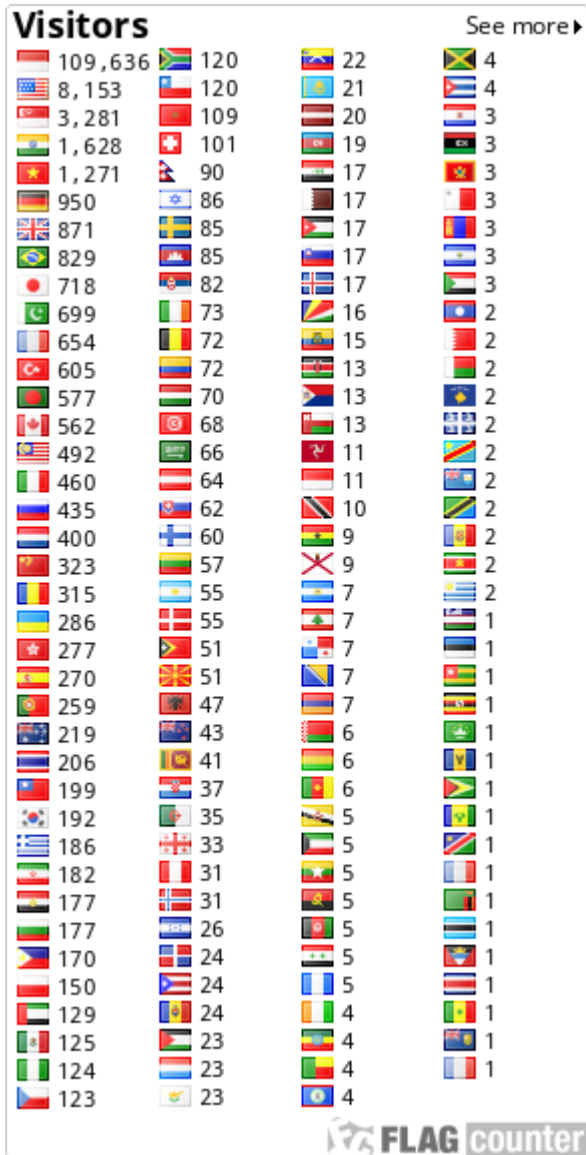
 JOURNAL HISTORY

ARCADE has been Indexed:



ARTICLE TEMPLATE





INDEXED ARCADE BY:





TOOLS





grammarly



Editorial Office Jurnal Arsitektur ARCADE: KBK Perancangan Kota dan Perumahan Permukiman, Prodi Arsitektur, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Kebangsaan Republik Indonesia (UKRI)

Jl. Terusan Halimun No.37, Lkr. Sel., Kec. Lengkong,
Kota Bandung, Jawa Barat 40263.
e-mail: jurnalarsitekturarcade@gmail.com

Platform &
workflow by
OJS / PKP

[Jurnal Arsitektur ARCADE](#) oleh [Universitas Kebangsaan Republik Indonesia](#) dilisensikan di bawah



[CC BY-SA 4.0](#)