

## PENERAPAN KONSEP PERENCANAAN DAN POLA JALAN DALAM PERENCANAAN REALESTAT<sup>1</sup> DI SURABAYA

Timoticin Kwanda

Staf Pengajar Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Jurusan Arsitektur  
Universitas Kristen Petra, Surabaya

### ABSTRAK

Konsep perencanaan dan pola jalan merupakan dua hal utama dalam perencanaan realestat. Secara teori dalam perencanaan realestat terdapat tiga (3) konsep perencanaan yaitu konsep neotradisional atau konvensional, *cluster* dan *Planned Unit Development* (PUD). Dari 53 realestat yang ada di Surabaya sebagian besar (92,45%) menerapkan konsep neotradisional. Hal ini dapat dipahami, pertama karena konsep yang lain belum dikenal pada masa pengembangan tahun 1970-1990, kedua karena skala pengembangannya yang relatif kecil, dibawah 200 ha. Sedangkan pada masa tahun 1991-2000, konsep PUD sudah berkembang pada awalnya di kawasan BOTABEK dan kemudian di Surabaya terutama pada realestat skala besar.

Untuk penerapan pola jalan, baik pada masa 1970-1990 maupun pada masa 1991-2000, pola jalan *grid* yang paling banyak diterapkan yaitu sebanyak 48 realestat (90,56%) dari 53 realestat yang ada. Penerapan pola jalan ini lebih banyak dilakukan karena lebih praktis dan efisien dalam penataan kapling. Dengan pola ini akan diperoleh bentuk kapling empat persegi yang relatif lebih sesuai dengan kondisi pasar di Indonesia. Karena alasan praktis (desain) dan kepercayaan (feng-shui), konsumen tidak berminat dengan bentuk kapling yang tak beraturan dan kapling dengan sisi depan yang lebih panjang dari sisi belakang.

**Kata kunci:** realestat, pola jalan.

### ABSTRACT

*Planning concepts and road patterns are two main elements in real estate planning. Theoretically, in real estate planning there are three planning concepts, such as neo-traditional or conventional concept, cluster and Planned Unit Development (PUD). Of the 53 real estates in Surabaya, mostly (92,45%) apply neo-traditional concepts. This circumstance is understood, because first the other concepts are not known in the development period of 1970-1990, and secondly because that the scale of development is relatively small, less than 200 ha. On the other hand, the PUD concept is already developed during the 1991-2000 period, firstly in BOTABEK areas and then in Surabaya, especially in large scale real estates.*

*For the implementation of road patterns, either in the 1970-1990 period or the 1991-2000 period, the grid road pattern is commonly applied which is 48 real estates (90,56%) of the total of 53 real estates in Surabaya. This road pattern is dominantly used for efficient and practical reasons in subdivision. By using this pattern, a square shape of lot is obtained that is conformed the market condition in Indonesia. Because of practical (design) and belief (feng-shui) reasons, consumers are not interested in irregular shape and wider frontage of lots.*

*Keywords: realestates, road patterns.*

---

<sup>1</sup> Realestat adalah suatu kawasan perumahan yang secara formal dibangun oleh pengembang dan istilah ini dipergunakan dalam tulisan ini untuk membedakannya dengan perumahan informal.

## PENDAHULUAN

Di Indonesia, pembangunan realestat pada dekade terakhir ini semakin berkembang, dengan munculnya kawasan-kawasan perumahan (realestat) baru baik dalam skala kecil maupun skala besar, diatas 200 ha<sup>2</sup>, terutama di kota-kota besar di Jawa, seperti Jakarta, Botabek, Bandung, Surabaya, dan Semarang. Kawasan-kawasan realestat ini terutama realestat skala besar direncanakan dengan konsep-konsep perencanaan yang relatif baru di Indonesia yaitu konsep *cluster* dan *Planned Unit Development* (PUD). Selama ini kawasan realestat direncanakan dengan konsep neotradisional atau konvensional. Selain konsep perencanaan, pola jalan yang diterapkan pada kawasan realestat saat ini juga telah berkembang tidak saja dengan pola jalan *grid* yang selama ini dipergunakan, tetapi juga penerapan pola jalan *loop* dan *cul-de-sac*.

Tulisan ini membahas tentang penerapan ketiga konsep perencanaan dan pola jalan pada kawasan realestat di kota Surabaya. Di Surabaya, kawasan realestat sudah mulai dikembangkan sejak tahun 1970-an dengan dimulainya pembangunan perumahan di kawasan Darmo Permai di Surabaya Barat. Setelah itu terus berkembang kawasan-kawasan realestat baru baik di Surabaya Barat, seperti Darmo Indah, Darmo Harapan dan Darmo Satelit, maupun di Surabaya Timur seperti Dharmahusada dan Dharmahusada Indah atau Kertajaya Indah.

Metode dalam penulisan ini dilaksanakan dengan teknik pengambilan sampel realestat di Surabaya berdasarkan Direktori REI Jatim tahun 1995, daerah sampling adalah kota Surabaya. Teknik pengumpulan data adalah berupa peta rencana tapak dan penelitian lapangan ke beberapa lokasi realestat.

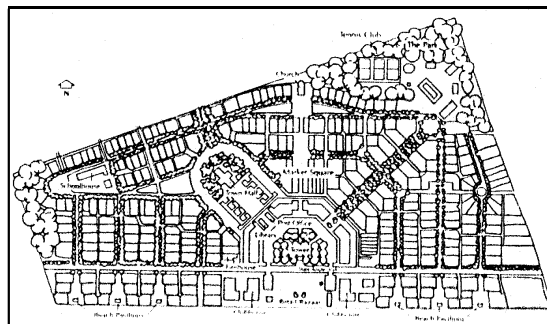
## KONSEP PERENCANAAN DAN POLA JALAN

Dalam perencanaan kawasan realestat, konsep perencanaan dan pola jalan yang akan menentukan produk akhir atau rumah yang akan dijual.

<sup>2</sup> Untuk merencanakan sarana suatu lingkungan realestat diperlukan daya dukung minimum jumlah penduduk, dengan luas 200 ha dan kepadatan 100 jiwa per ha, maka jumlah minimum penduduknya adalah 12.000 jiwa.

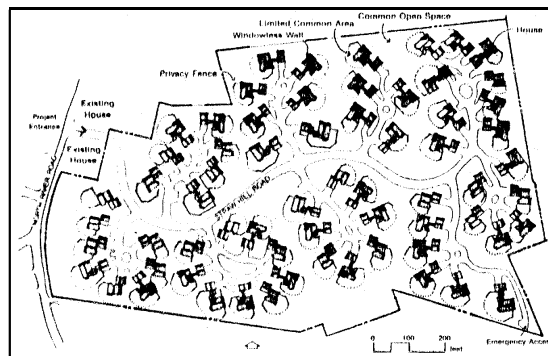
## Konsep Perencanaan

Perencanaan realestat dimulai dengan suatu konsep pemasaran yang jelas tentang produk rumah. Suatu produk akhir seperti langgam bangunan, bentuk dan ukuran kavling sangat tergantung pada bagaimana pembagian suatu lahan. Terdapat 3 (tiga) konsep perencanaan yang berkaitan dengan pembagian lahan atau *subdivision* yaitu konsep konvensional, *cluster* dan *Planned Unit Development* (PUD). Pada konsep neotradisional (gambar 1) tingkat kepadatan rumah sama seperti pada konsep *cluster* namun batasan kapling yang jelas dan bentuk kapling yang relatif sama tersebar secara merata pada keseluruhan lahan.

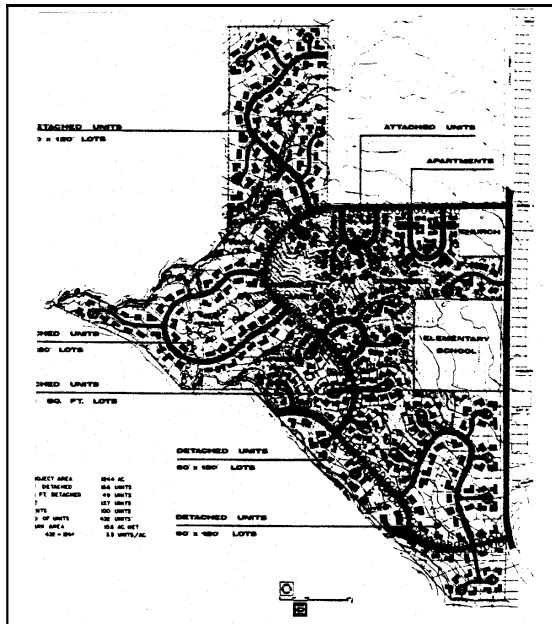


Gambar 1. Konsep Konvensional

Sedangkan pada konsep *cluster* (gambar 2), rumah dibangun secara berkelompok (*cluster*) untuk mendapatkan kepadatan yang tinggi pada suatu area, sehingga lahan lainnya dapat dimanfaatkan untuk ruang terbuka. Konsep PUD (gambar 3) merupakan suatu pengembangan multi fungsi yang fleksibel tanpa ada pembagian yang kaku untuk setiap zona kegiatan, dalam suatu unit lahan dapat dikombinasikan semua kegiatan seperti perumahan dengan berbagai tipe, perkantoran, pertokoan, rekreasi dan ruang terbuka.



Gambar 2. Konsep Cluster



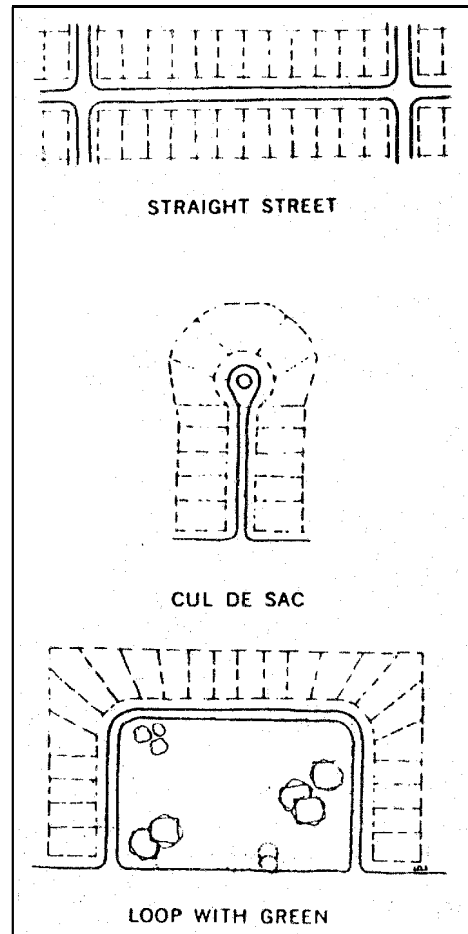
Gambar 3. Konsep PUD

### Pola Jalan

Secara garis besar, terdapat tiga (3) pola jalan yaitu pola kotak (*straight strut/gridiron*), pola putaran (*loop*), dan pola *cul-de-sac* (gambar 4). Tiap-tiap pola jalan memiliki kelebihan dan kekurangan bagi perencanaan. Pola *grid*, misalnya, memiliki kelebihan bentuk kapling yang praktis and efisien, tetapi pola ini akan menimbulkan frekwensi lalu lintas yang relatif tinggi karena merupakan jalan tembus. Pola jalan ini paling efisien secara ekonomis dalam penataan kapling, sehingga sangat populer diterapkan dalam perencanaan realestat di Amerika Serikat pada tahun 1940-an dan 1950-an

Untuk pola *cul-de-sac*, privasi yang tinggi dan lalu lintas yang rendah dapat dicapai, akan tetapi dengan pola ini akan tercipta bentuk kapling yang tidak beraturan. Pada tahun 1929, pola ini pertama kali diterapkan pada kota *Radburn*, New Jersey, Amerika Serikat untuk mengurangi frekwensi lalu lintas pada kawasan perumahan.<sup>3</sup> Dengan bentuk jalan buntu akan tercipta pengelompokan rumah, dan dengan batasan jumlah rumah yang dilayani maka akan tercipta dimensi jalan yang ekonomis, yaitu dimensi lebar jalan lebih kecil. Pola *loop* juga

menyediakan privasi, keamanan dan bentuk jalan buntu yang ekonomis tanpa kesulitan untuk berputar kembali. Dengan pola jalan ini dapat direncanakan beberapa pola pengelompokan rumah.



Gambar 4. Pola-Pola Jalan

## PENERAPAN KONSEP PERENCANAAN

### Perkembangan Realestat di Surabaya

Secara garis besar perkembangan realestat di kota Surabaya terbagi dalam dua (2) tahapan pengembangan. Tahap pertama, periode 1970 – 1900. Di kota Surabaya, pengembangan realestat dimulai pada tahun 1970-an dengan pembangunan perumahan oleh pihak pengembang swasta dalam skala besar dimulai di kawasan Surabaya Barat oleh Pembangunan Darmo seluas 600 ha pada tahun 1973, yang kemudian terpecah menjadi 3 (tiga) pengembang yaitu Darmo Permai seluas 300 ha, Darmo Grande (125 ha) dan Darmo Satellite Town seluas 175 ha. Sedangkan pada tahun 1976 di kawasan

<sup>3</sup> Lihat, K. C. Parsons, "Clarence Stein and The Greenbelt Towns: Setting for Less," dalam *Journal of American Planning Association*, Vol. 56, No. 2, hal. 162-183.

Surabaya Timur berkembang juga kawasan realestat skala besar bernama Dharmahusada Indah atau Kertajaya Indah seluas 275 ha.

Pada tahun-tahun selanjutnya, dari tahun 1976 - 1990 perkembangan realestat di kota Surabaya berkembang dalam skala kecil dengan luasan lahan berkisar antara 10 ha – 125 ha. Beberapa kawasan realestat yang dikenal dalam masa ini yaitu Prapen Indah (1976) seluas 50 ha, Wisma Mukti (1978) seluas 18 ha, Manyar Tempotika (1974) dengan luas 50 ha, Kutisari Indah (1984) seluas 57 ha, dan Taman Intan (1989) dengan luas 47 ha.

Sedangkan tahap kedua adalah pada periode 1991-2000. Perkembangan realestat sangat erat kaitannya dengan kondisi makro ekonomi, sejumlah kebijakan di bidang moneter, investasi dan perijinan telah mendorong pertumbuhan dahsyat realestat pada era tahun 1992-1995. Di bidang moneter, pemerintah mendorong bank untuk melakukan ekspansi kredit setelah kebijakan uang ketat yang diberlakukan pada tahun 1990. Paket deregulasi yang mempermudah pemberian ijin lokasi kepada pengembang memacu pengembangan realestat skala besar di kota-kota besar seperti kawasan Jabotabek dan Surabaya. Ekspansi pengembang-pengembang sukses dari Jakarta ke kota Surabaya pada tahun 1990-an dengan mengembangkan realestat skala besar, seperti Citra Raya (1991) oleh grup Ciputra seluas 1000 ha, Graha Famili (1991) oleh grup Dharmala seluas 250 ha, Pakuwon Indah (1993) seluas 400 ha dan Laguna Indah (1994) seluas 560 ha oleh grup Pakuwon, serta Bukit Villa Emas (1998) seluas 45 ha oleh grup Sinar Mas.

### Penerapan Konsep Perencanaan

Selama 30 tahun perkembangan realestat di kota Surabaya telah berkembang sekitar 53 kawasan perumahan, baik perumahan menengah kebawah maupun menengah keatas. Dari lima puluh tiga (53) realestat yang ada, 49 realestat menerapkan konsep konvensional atau sebesar 92,45% dan hanya 4 (empat) realestat atau hanya 7,55% yang menerapkan konsep PUD (tabel 1). Penerapan konsep PUD hanya pada ke-empat realestat yaitu Citra Raya, Pakuwon Indah, Laguna Indah dan Graha Famili, hal ini dapat dipahami karena ke-empatnya adalah realestat skala besar. Dengan luas lahan diatas 200 ha, maka kawasan ini dapat dikembangkan bukan hanya untuk perumahan tetapi juga menyediakan sarana yang lengkap seperti layaknya suatu

“kota”, antara lain fasilitas perdagangan, perkantoran, tempat rekreasi, tempat ibadah, dan fasilitas pendidikan. Keempat realestat ini adalah bagian dari produk konsep pengembangan kota mandiri yang berkembang di Indonesia pada tahun 1990-an, khususnya kawasan Bogor, Tangerang dan Bekasi (BOTABEK) seperti Bumi Serpong Damai (6.000 ha), kota Tigaraksa (3.000 ha), kota Legenda (2.000 ha), Bintaro Jaya (1.700 ha), dan Lippo Cikarang (1.300 ha).

**Tabel 1. Penerapan Konsep Perencanaan dan Pola Jalan pada Kawasan Realestat di Kota Surabaya, Tahun 1970-2000**

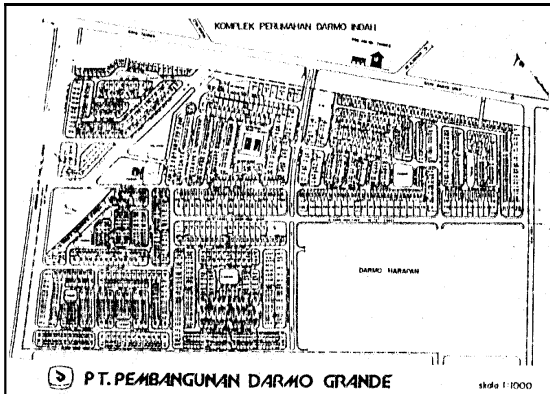
No.	Nama Realestat	Tahun Pembangunan	Luas (ha)	Konsep Perencanaan	Pola Jalan
1.	Dharmahusada	1973	10	konvensional	grid
2.	Mulyosari	1973	33	konvensional	grid
3.	Darmo Permai	1973	300	konvensional	grid
4.	Darmo Indah (Darmo Grande)	1973	125	konvensional	grid
5.	Darmo Satellite Town	1974	178	konvensional	grid
6.	Manyar Tempotika	1974	50	konvensional	grid
7.	Tenggilis Mejoyo YKP	1975	100	konvensional	grid
8.	Dukuh Kurnia	1975	35	konvensional	grid
9.	Masyar Kertoarjo	1975	30	konvensional	grid
10.	Darmo Harapan (Chris Kocasa)	1975	30	konvensional	grid
11.	Kertajaya Dharmahusada	1976	275	konvensional	grid
12.	Wisma Permai	1976	15	konvensional	grid
13.	Bahadan Indah	1976	20	konvensional	grid
14.	Prapen Indah	1976	50	konvensional	grid
15.	Kayung Kebonsari	1976	20	konvensional	grid
16.	Lernar Andayani	1977	8	konvensional	grid
17.	Wisma Mukti	1978	18	konvensional	grid
18.	Hookara	1979	22	konvensional	grid
19.	Rungkut Harapan	1981	35	konvensional	grid
20.	Vulso Harapan	1981	23	konvensional	grid
21.	Villa Kalijudan	1981	26	konvensional	grid
22.	Semetonaru Blok	1981	18	konvensional	grid
23.	Bumung Diponego	1983	16	konvensional	grid
24.	Wisma Keluar Asri	1983	10	konvensional	grid
25.	Kungkut Barata Permai	1983	35	konvensional	grid
26.	Suko Sentosa	1984	11	konvensional	grid
27.	Kertosari Indah	1984	57	konvensional	grid
28.	Darmo Sentosa Raya	1985	4	konvensional	grid
29.	Rungkut Kidul YKP	1985	125	konvensional	grid
30.	Pondok Sawana I & II	1985	28	konvensional	grid
31.	Wisma Gunung Anyar	1985	43	konvensional	grid
32.	Kebon Asri	1985	60	konvensional	grid
33.	Mangrove Indah	1985	40	konvensional	grid
34.	Suko Sentosa II	1986	15	konvensional	grid
35.	Sutorjo Prima Indah	1986	29	konvensional	grid
36.	Adipati	1987	8,5	konvensional	grid
37.	Kayuga	1987	24	konvensional	grid
38.	Taman Intan	1989	47	konvensional	grid
39.	Indah Kalor	1989	20	konvensional	grid
40.	Della Permai	1989	35	konvensional	grid
41.	Kiryo Mapan Sentosa	1990	33	konvensional	grid
42.	Graha Famili	1991	280	PUD	kombinasi
43.	Bukit Darmo Golf	1991	126	konvensional	kombinasi
44.	Citra Raya	1991	1800	PUD	kombinasi
45.	Nirwana Eksekutif	1992	60	konvensional	grid
46.	Pratiata	1993	20	konvensional	grid
47.	Pakuwon Indah	1993	400	PUD	kombinasi
48.	Galaxy Bumi Permai	1993	200	konvensional	grid
49.	Laguna Indah	1994	560	PUD	kombinasi
50.	Dan Permata	1995	60	konvensional	grid
51.	Permai Mentari	1995	30	konvensional	grid
52.	Bukit Villa Emas	1998	45	konvensional	grid
53.	Darmo Hill	1999	40	konvensional	grid

Sumber: Direktori REI Jatim, 1995 dan hasil survei lapangan

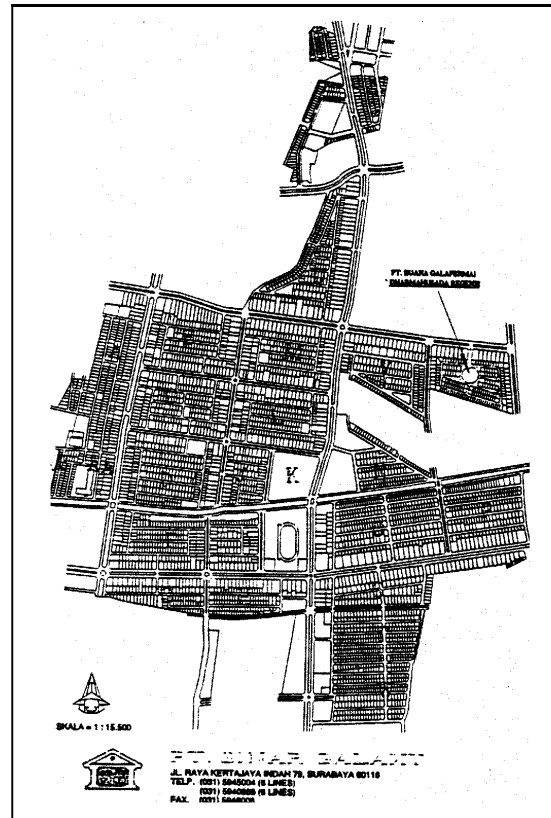
### Penerapan Pola Jalan

Dari lima puluh tiga (53) realestat di Surabaya, sebagian besar realestat (90,56%) yaitu sebanyak empat puluh delapan (48) kawasan menerapkan pola jalan *grid*, dan umumnya pada kawasan realestat yang dikembangkan pada tahun 1970 sampai 1990-an yaitu perumahan Darmo Indah, Darmo Harapan, Dharmahusada Indah dan Taman Intan (tabel 1 dan gambar 5, 6, 7, 8). Namun setelah tahun 1990-an, seiring dengan munculnya realestat mewah dengan konsep kota mandiri maka penerapan pola jalan selain *grid* juga mulai

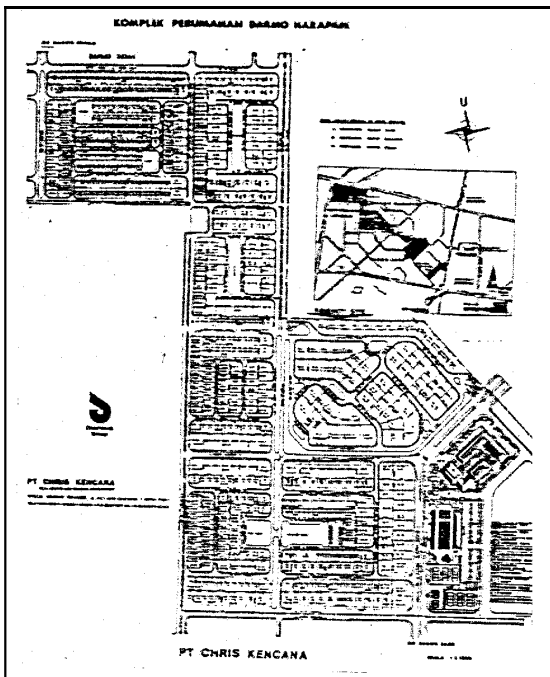
memanfaatkan pola jalan *cul-de-sac*. Pada kawasan perumahan padang golf, maka pola jalan *cul-de-sac* harus diterapkan untuk menghindari akses kendaraan dan pejalan kaki ke lapangan golf, seperti pada realestat Citra Raya, Graha Famili dan Pakuwon Indah (gambar 9, 11, 12).



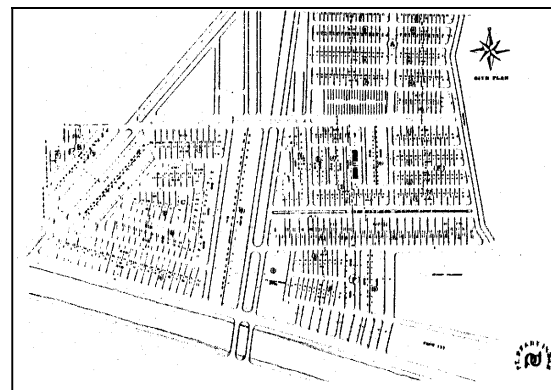
Gambar 5. Darmo Indah



Gambar 7. Dharma Husada Indah



Gambar 6. Darmo Harapan



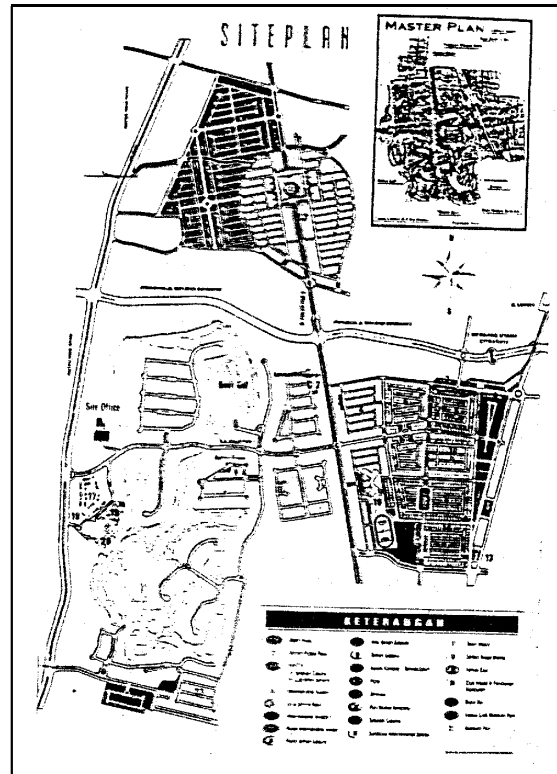
Gambar 8. Taman Intan

Penerapan pola jalan grid pada hampir semua kawasan realestat di Surabaya didasarkan pada pertimbangan efisiensi dalam arti bentuk kavling empat persegi lebih mudah diterima oleh pasar dibandingkan dengan bentuk yang tak beraturan. Selain itu, bagi masyarakat tertentu (Tionghoa) akan menolak untuk membeli kapling dengan bentuk "sisi depan lebih panjang dari sisi belakang" karena alasan kepercayaan bahwa bentuk kapling tersebut tidak membawa keberuntungan dimana rejeki terus menerus

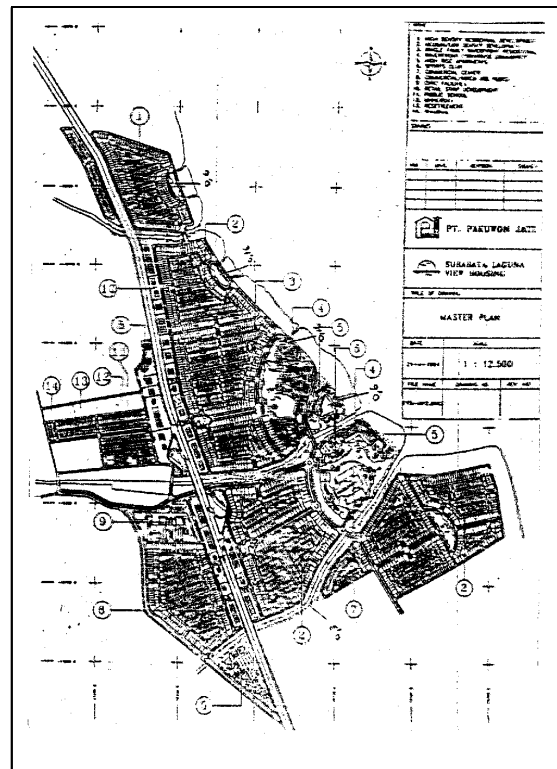
keluar. Kedua bentuk kapling ini dapat terjadi pada penerapan pola *cul de sac* dan *loop*. Sedangkan bentuk kapling “tusuk sate” yang juga tidak disenangi dapat terjadi pada semua pola jalan.

Terdapat dua kelemahan suatu kawasan apabila menerapkan pola jalan *grid*. Pertama, pada pola ini lalu lintas kendaraan dan pejalan kaki dapat tembus (*a through traffic*), sehingga frekwensi lalu lintas lebih tinggi dan menimbulkan polusi asap dan kebisingan pada warga penghuni. Sebagai contoh adalah kasus jalan Jemur Andayani yang dimanfaatkan oleh masyarakat sebagai jalan tembus dari jalan Rungkut ke jalan Akhmad Yani. Namun karena polusi yang diakibatkan dan jalan sering rusak dimana beban lalu lintas melebihi fungsinya, maka akhirnya jalan tersebut ditutup oleh warga penghuni kawasan.

Kelemahan kedua adalah karena merupakan jalan, tembus maka pengawasan keamanan pada kawasan perumahan relatif lebih sulit. Pengawasan masalah keamanan ini menjadi begitu penting dan sangat terasa sekali pada saat terjadinya tragedi kemanusiaan pada tanggal 13-14 Mei 1998 di Jakarta. Dampak tragedi ini menggerakkan semua penghuni realestat dan sampai saat ini untuk menutup semua jalan tembus dengan portal atau pagar dan hanya menyisakan satu pintu masuk (*one gate system*) untuk memudahkan pengawasan. Sebenarnya masalah pengawasan keamanan lingkungan realestat ini sudah disadari oleh para pengembang untuk realestat-realestat mewah pada periode 1991-2000. Karena itu, mereka mengembangkan sistim satu pintu pada tiap-tiap blok kawasan dan menjadi salah satu *selling point* dalam pemasaran produknya. Pola-pola ini dapat dilihat pada beberapa kawasan yang baru dikembangkan pada masa setelah tahun 1990-an, seperti Citra Raya, Pakuwon Indah, dan Graha Famili di kawasan Surabaya Barat dan Laguna Indah di Surabaya Timur (lihat gambar 9, 10, 11, 12).<sup>4</sup>

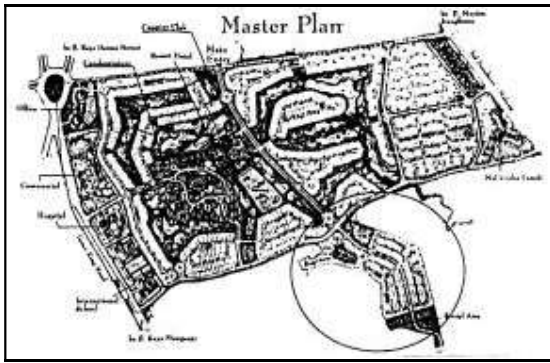


Gambar 9. Citra Raya

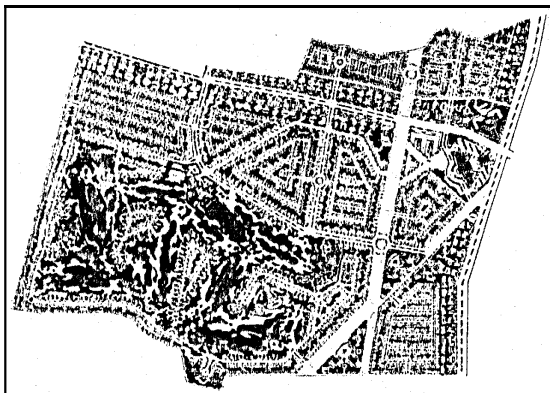


Gambar 10. Laguna Indah

<sup>4</sup> Karena keterbatasan halaman, maka tidak semua gambar rencana tapak dari lima puluh tiga (53) realestat di Surabaya yang ditampilkan tetapi hanya delapan (8) realestat, dimana masing-masing empat (4) realestat mewakili pengembangan tahun 1970-1990 dan tahun 1991-2000.



Gambar 11. Graha Famili



Gambar 12. Pakuwon Indah

### KESIMPULAN

Berdasarkan konsep perencanaan yang berbeda terlihat bahwa terdapat dua (2) masa pengembangan realestat di kota Surabaya. Pertama, pengembangan realestat pada masa tahun 1970–1990, dikembangkan dengan konsep konvensional dan pola jalan *grid*. Pada masa-masa ini mayoritas realestat dikembangkan dalam skala-skala kecil, sehingga tidak memungkinkan untuk dikembangkan dengan konsep PUD. Walaupun terdapat beberapa realestat dengan luas diatas 200 ha, seperti Dharmahusada Indah, Darmo Grande (Darmo Indah dan Darmo Harapan) dan Darmo Permai, tetapi tetap menerapkan konsep neotradisional dengan pertimbangan praktis yaitu menjual kapling tanpa harus mengelolanya.<sup>5</sup> Karena masalah manajemen properti diperlukan pada konsep Cluster dan PUD dimana terdapat “bagian bersama” seperti taman dan fasilitas

umum, selain itu realestat skala besar yang dikembangkan dalam masa yang panjang (misalnya 20 tahun) mau tidak mau harus dikelola dengan baik untuk mendapatkan nilai tambah (*added value*) sehingga makin lama makin bertambah nilai jualnya.

Kedua, pengembangan pada masa setelah tahun 1990 yaitu tahun 1991-2000, mayoritas realestat terutama skala besar dikembangkan dengan konsep PUD. Pada masa 1991-2000, konsep PUD yang berkembang di kota Surabaya merupakan bagian dari perkembangan yang ada di Indonesia, khususnya di kawasan BOTABEK yaitu pengembangan realestat dengan konsep kota baru atau mandiri dengan skala lahan yang luas, diatas 200 ha.

Selanjutnya, kalau berdasar pola jalan, baik pada masa 1970-1990 maupun masa 1991-2000, maka pola jalan *grid* yang sangat dominan diterapkan. Walaupun pada masa 1991-2000 terdapat beberapa realestat yang menerapkan pola *cul-de-sac* selain pola *grid*, hal ini terjadi karena pola *cul-de-sac* diperlukan untuk menghindari akses langsung (jalan buntu) ke lapangan golf selain kondisi lahan yang berkontur, seperti pada realestat Graha Famili, Pakuwon Indah dan Citra Raya di Surabaya Barat. Sebaliknya pada lahan yang datar dan tanpa lapangan golf, pola *grid* diterapkan semaksimal mungkin, seperti pada realestat Laguna Indah di Surabaya Timur. Dominannya penerapan pola *grid* pada realestat-realestat di Surabaya karena pertimbangan praktis pula dimana dengan pola ini akan didapat bentuk kapling yang efisien dalam arti kapling berbentuk empat persegi relatif lebih disukai konsumen.

Akhir kata, apabila penerapan konsep perencanaan dan pola jalan dikaitkan dengan peranan pemerintah kota Surabaya, maka pada kedua masa tersebut terlihat bahwa pengawasan pemerintah kota melalui ketentuan zoning sangat lemah sekali, dimana para pengembang yang lebih menentukan pilihannya. Sesungguhnya, dengan menerapkan instrumen zoning dengan tegas terutama ketentuan ruang terbuka hijau, maka pilihan konsep akan jatuh pada konsep cluster dan PUD, sehingga kualitas bukan kuantitas realestat yang akan diperoleh.

<sup>5</sup> Hal ini merupakan suatu dugaan, bisa saja konsep *cluster* dan *PUD* belum dikenal pada masa itu, maka untuk membuktikannya perlu penelitian lebih lanjut.

**DAFTAR PUSTAKA**

- Chiara, Joseph De dan Lee E. Koppelman. *Site Planning Standards*. New York: McGraw-Hill, 1978.
- Dewan Pengkajian Masalah Perumahan dan Permukiman Real Estat Indonesia. *Era Baru Bisnis Realestat*. Jakarta: PT. Indonesia, 1995.
- Dewan Pengurus Pusat Persatuan Perusahaan Realestat Indonesia (DPP-REI). *Seperempat Abad REI, 1972 – 1977*. Jakarta: DPP REI, 1977.
- McKeever, J. Ross. *The Community Builders Handbook*. Washington, D.C.: Urban Land Institute, 1968.
- Parsons, K.C. “Clarence Stein and the Greebelt Towns: Settling for Less,” dalam *Journal of American Planning Association* Vol. 56, No.2, Spring 1990, hal. 161- 183.
- Peiser, Richard B. dan Dean Schwanke. *Professional Real Estate Development: The ULI Guide to the Business*. Washington, D.C.: ULI–The Urban Land Institute, 1992.