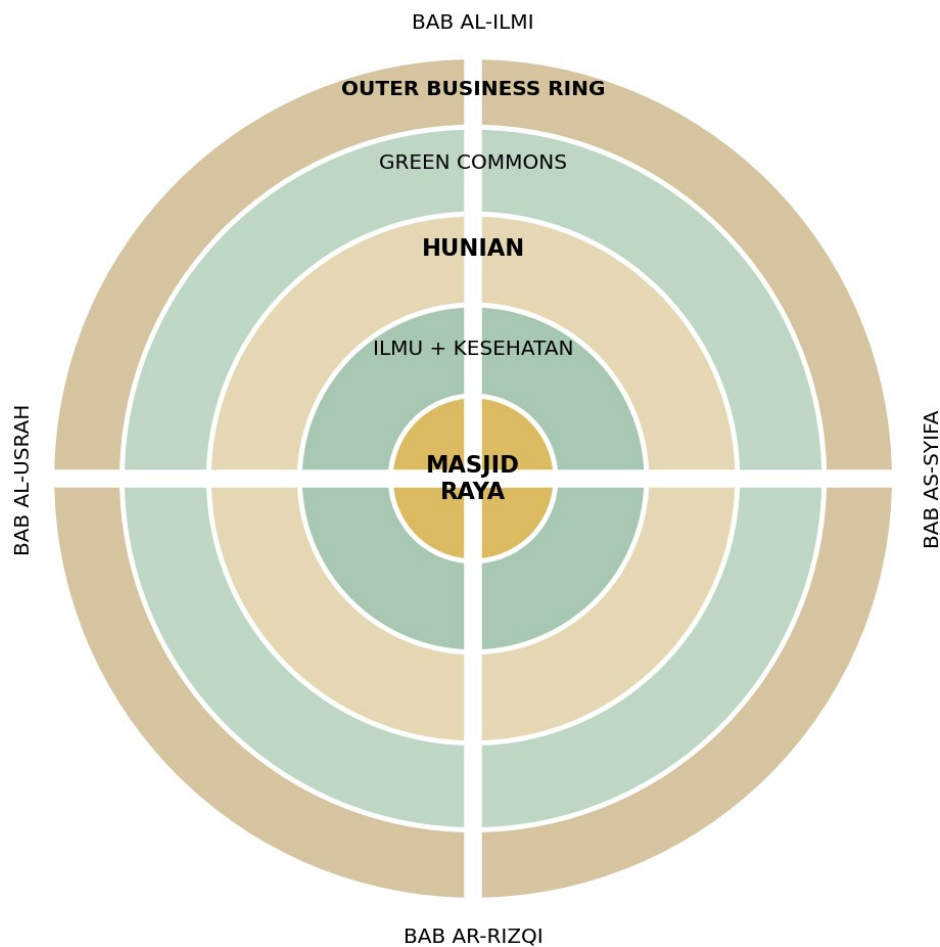


KAMPUNG SAKINAH

SMART ROUNDED CITY

FEASIBILITY STUDY, BENCHMARKING & BLUE OCEAN STRATEGY

Konsep Circular City Kampung Sakinah



Kawasan Hunian Islam Terintegrasi 100 Hektare - Kabupaten Tasikmalaya

Pra-FS Investasi | Data publik tersedia hingga 2025/2026 | Juli 2026

Pernyataan Status Dokumen

STATUS PRA-FS

Dokumen ini merupakan feasibility study tingkat konseptual/pra-investasi. Harga tanah, status bidang, kesesuaian tata ruang, geoteknik, hidrologi, lalu lintas, daya dukung air, nilai pasar, dan komitmen operator wajib diverifikasi melalui due diligence lapangan sebelum keputusan investasi final.

Proyeksi finansial dinyatakan dalam rupiah nominal dan menggunakan asumsi pengembangan bertahap. Angka IRR, NPV, CAPEX, harga jual, dan serapan pasar bukan jaminan hasil.

Ringkasan Sumber Data

- BPS Kabupaten Tasikmalaya Dalam Angka 2025 dan Kota Tasikmalaya Dalam Angka 2025.
- Dokumen tata ruang dan informasi pemerintah daerah yang tersedia secara publik.
- Data risiko BNPB/InaRISK untuk screening awal.
- Publikasi korporasi dan literatur mengenai BSD City, Kota Baru Parahyangan, Masdar City, The Sustainable City Dubai, dan kota baru lain.
- Asumsi desain, pasar, dan finansial internal yang diberi label asumsi.

Ringkasan Eksekutif

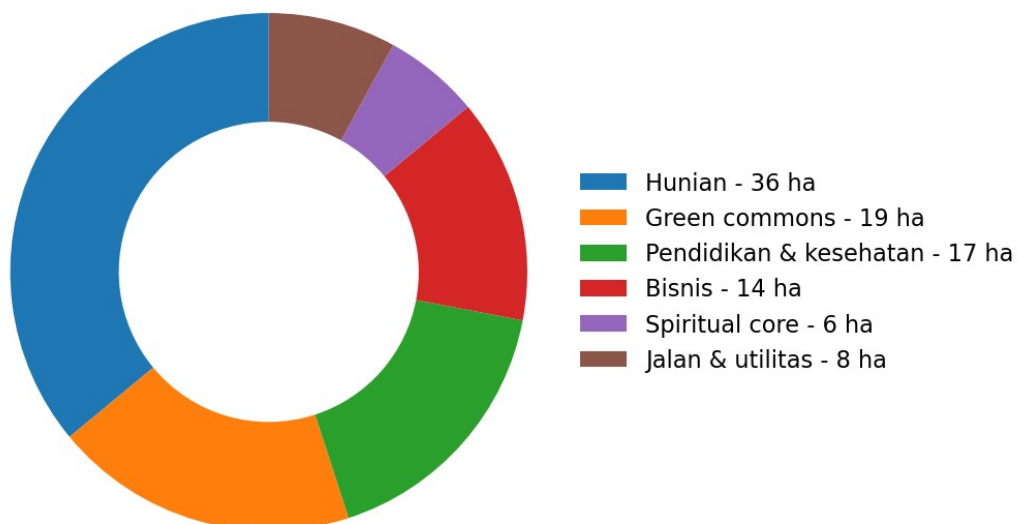
Kampung Sakinah diusulkan sebagai kota baru skala menengah seluas 100 hektare yang menggabungkan hunian landed, masjid raya, pendidikan dari PAUD hingga universitas, rumah sakit, bisnis, olahraga, ruang hijau, smart mobility, smart home, dan ekonomi sosial berbasis wakaf produktif.

KEPUTUSAN UTAMA

Konsep dinilai layak untuk dilanjutkan ke tahap site-specific feasibility study dengan syarat lokasi sesuai tata ruang, clean-and-clear, dapat dimitigasi dari risiko bencana, harga tanah terkendali, akses memadai, dan pembangunan dilakukan bertahap.

Indikator	Base Case Pra-FS
Luas	100 ha; opsi pembebasan disarankan 110-120 ha
Populasi	8.000-12.000 penghuni
Hunian	±1.700-2.200 unit
Horizon	10-12 tahun; stabilisasi 15 tahun
CAPEX	±Rp5,2 triliun
Project IRR	±16,4%
NPV @12%	±Rp509 miliar
Lokasi prioritas	Singaparna-Leuwisari-Padakembang; alternatif Mangunreja-Sukarame
Diferensiasi	Faith-centered regenerative city + family wellbeing operating system

Rancangan Alokasi Lahan 100 Hektare



Gambar 1. Rancangan awal pembagian lahan.

Rekomendasi investasi adalah GO-CONDITIONAL. Akuisisi penuh dilakukan hanya setelah lima gerbang kelayakan terpenuhi: tata ruang, legal title, mitigasi bencana, akses/utilitas, dan demand validation.

Daftar Isi

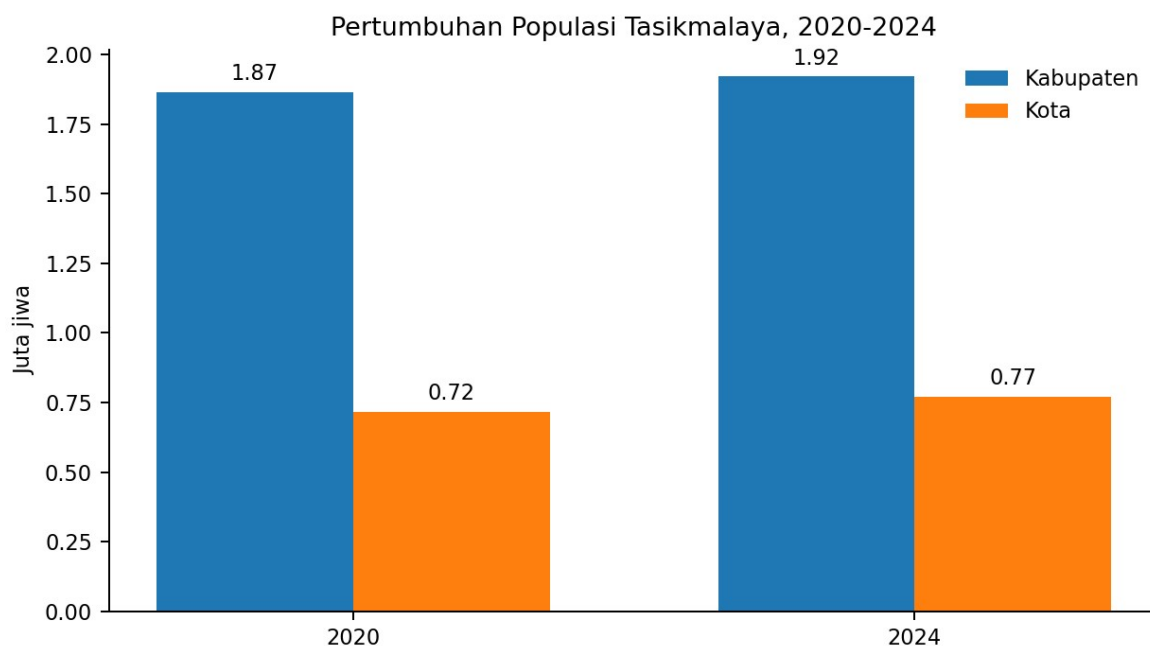
1. Konteks Strategis dan Tujuan Proyek
2. Profil Wilayah dan Analisis Permintaan
3. Analisis Lokasi dan Kriteria Pemilihan Lahan
4. Konsep Masterplan dan Program Ruang
5. Benchmark Indonesia dan Dunia
6. Gap Inovasi dan Blue Ocean Strategy
7. Produk, Pasar, dan Strategi Komersial
8. Model Bisnis dan Tata Kelola
9. ESG, Infrastruktur Hijau, dan Smart City
10. Rencana Pengembangan dan Delivery Model
11. Analisis Finansial dan Sensitivitas
12. Analisis Risiko
13. Roadmap 15 Tahun dan Rekomendasi
14. Lampiran Asumsi dan Sumber

1. Konteks Strategis dan Tujuan Proyek

1.1 Latar Belakang

Pasar properti semakin menuntut ekosistem hidup, bukan hanya bangunan. Keluarga mencari keamanan, pendidikan, kesehatan, ruang hijau, komunitas, konektivitas digital, dan kemudahan aktivitas sehari-hari. Banyak kota baru tetap lemah pada identitas sosial, governance, dan recurring economy.

Kabupaten Tasikmalaya memiliki estimasi penduduk sekitar 1,92 juta jiwa pada pertengahan 2024, sedangkan Kota Tasikmalaya sekitar 770,8 ribu jiwa. Pasar regional langsung mendekati 2,7 juta jiwa sebelum Ciamis, Banjar, Garut timur, Pangandaran, dan diaspora.



Gambar 2. Populasi Kabupaten dan Kota Tasikmalaya.

1.2 Sasaran FS

- Menilai kelayakan strategis, pasar, teknis, kelembagaan, finansial, dan lingkungan.
- Membandingkan proyek dengan kota baru, eco-city, education city, dan komunitas terintegrasi.
- Mengidentifikasi ruang pasar yang belum diperebutkan.
- Menyusun model implementasi bertahap dan dapat dibiayai.
- Mendefinisikan syarat GO/NO-GO sebelum akuisisi besar.

1.3 Prinsip Investasi

Prinsip	Implikasi
Land discipline	Harga tanah dan konsolidasi dibatasi agar IRR terlindungi.
Phased demand	Fase mengikuti permintaan, bukan membangun kota kosong.
Anchor first	Masjid, sekolah awal, taman, akses, dan komersial dasar membentuk kepercayaan.
Operator partnership	RS, kampus, hotel, dan utilitas tidak seluruhnya ditanggung developer.
Recurring value	Pendapatan tidak berhenti setelah rumah terjual.
Social license	Desa sekitar menjadi mitra kerja, UMKM, pemasok, dan penerima manfaat.

2. Profil Wilayah dan Analisis Permintaan

2.1 Catchment Market

Catchment primer meliputi Kabupaten dan Kota Tasikmalaya serta koridor commuting Singaparna. Catchment sekunder meliputi Ciamis, Banjar, Pangandaran, Garut timur, Bandung, Jabodetabek, serta diaspora Tasikmalaya.

Segmen	Kebutuhan	Produk
Keluarga muda lokal	Hunian terjangkau, sekolah, kesehatan	Rumah 72-120 m ² ; cicilan; sekolah
Profesional/pengusaha	Lifestyle, konektivitas, bisnis	Rumah 120-180 m ² ; ruko
Diaspora	Rumah orang tua, retirement, investasi	Courtyard; serviced residence
Keluarga pendidikan	Lingkungan nilai dan pembinaan	Hunian dekat sekolah/masjid
Investor institusi	Yield dan dampak	Sukuk; wakaf produktif; rental
Lansia aktif	Kesehatan, walkability, komunitas	Senior living ringan; wellness

2.2 Demand Drivers

- Pertumbuhan rumah tangga dan kebutuhan peningkatan kualitas hunian.
- Keinginan pindah dari lingkungan padat ke kawasan terencana.
- Permintaan pendidikan Islam berkualitas.
- Kebutuhan kesehatan keluarga, mental health, dan lansia.
- Pertumbuhan pekerja digital dan usaha jarak jauh.
- Investasi properti dengan identitas kuat dan governance profesional.

2.3 Hambatan

- Daya beli lokal di bawah metropolitan.
- KPR, bunga, dan uang muka memengaruhi serapan.
- Lokasi tanpa akses cepat menekan willingness-to-pay.
- Konsep Islami harus fungsional, bukan ornamen.
- Universitas dan RS memerlukan operator kredibel.

IMPLIKASI PASAR

Gunakan price ladder. Minimal 55-65% unit harus berada dalam rentang yang dapat dijangkau pasar regional dan diaspora menengah.

3. Analisis Lokasi dan Kriteria Pemilihan Lahan

3.1 Koridor Prioritas

Koridor	Kekuatan	Kelemahan	Skor
Singaparna-Leuwisari-Padakembang	Dekat pusat kabupaten, akses pasar, lanskap kuat	Fragmentasi, sawah produktif, risiko regional perlu studi	82/100
Mangunreja-Sukarame	Akses regional dan potensi lahan	Perlu verifikasi utilitas/status	78/100
Rajapolah-Ciawi	Akses nasional, ekonomi aktif	Lebih jauh dari pusat kabupaten	73/100
Taraju-Sodonghilir	Hamparan besar, sejuk	Akses, topografi, absorption	65/100

3.2 Kriteria

Kriteria	Bobot	Threshold
RTRW/RDTR/KKPR	20%	Zona budidaya/permukiman
Legal title	15%	>70% area dapat dikendalikan
Akses	15%	20-30 menit ke pusat
Topografi	10%	Dominan 0-15%
Bencana	15%	Dapat dimitigasi ekonomis
Air/drainase	10%	Sumber berkelanjutan
Harga	10%	Dalam model
Sosial	5%	Penerimaan dan kemitraan

3.3 Risiko Kebencanaan

Tasikmalaya memiliki paparan gempa, gerakan tanah, banjir lokal, cuaca ekstrem, dan sistem vulkanik regional. Circular form harus mengikuti kontur dan aliran air, bukan dipaksakan geometris.

- Mikrozonasi gempa dan investigasi geoteknik.
- Buffer sungai dan drainage reserve tidak dijual.

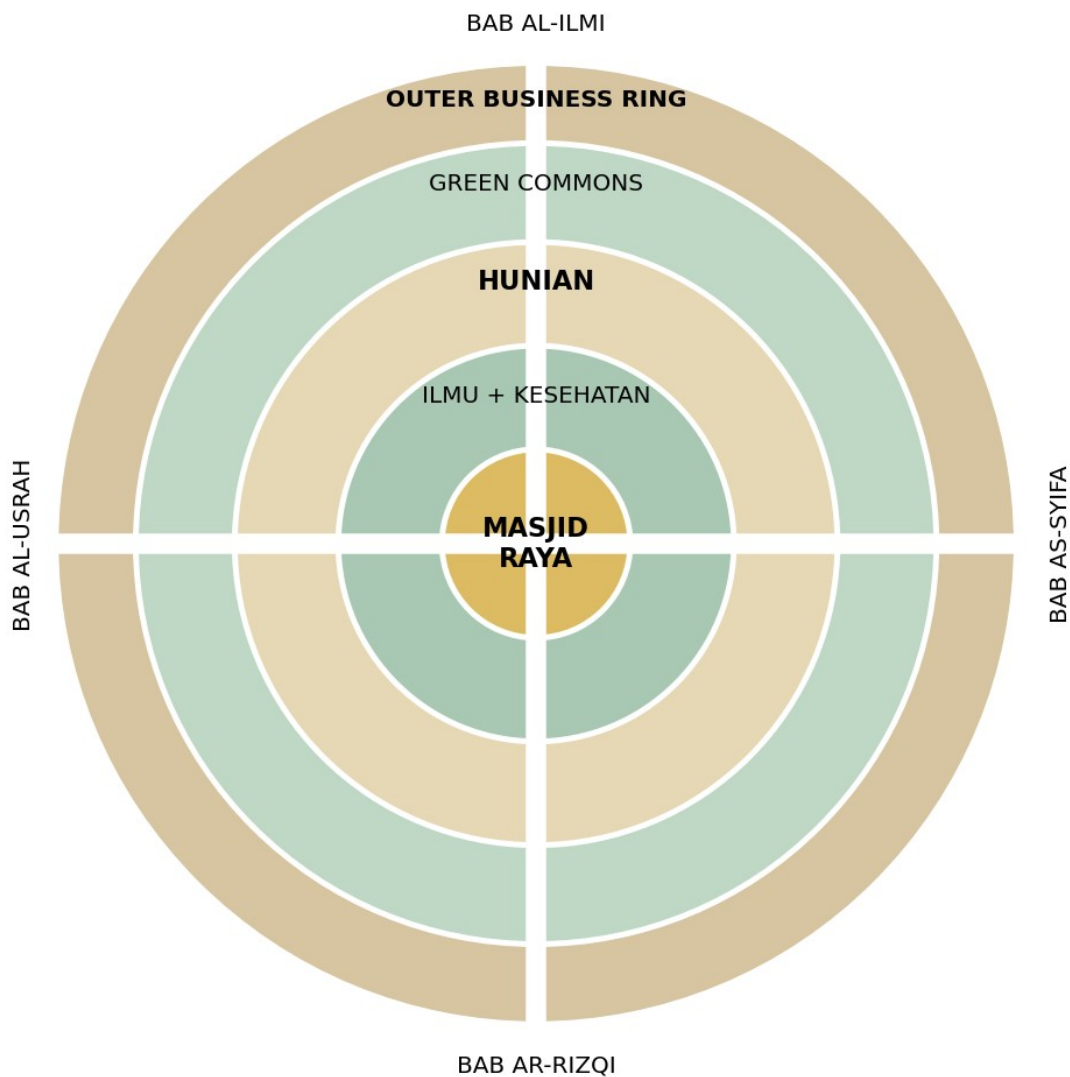
- Danau retensi, bioswale, sumur resapan, evacuation spokes.
- Backup power dan air untuk masjid, RS, command center.
- Empat gerbang utama ditambah akses darurat.

GATE 1 - KELAYAKAN LAHAN

Tidak melakukan pembelian penuh sebelum overlay koordinat dengan RTRW/RDTR, LP2B, peta bidang, InaRISK, geologi, sumber air, dan appraisal.

4. Konsep Masterplan dan Program Ruang

Konsep Circular City Kampung Sakinah



Gambar 3. Struktur konseptual circular city.

Zona	Luas	Program
A - Spiritual Core	6 ha	Masjid 3.000 jamaah, plaza, perpustakaan, pusat keluarga
B - Ilmu & Kesehatan	17 ha	PAUD-universitas, pesantren, RS tipe C, innovation center
C - Hunian	36 ha	12 cluster; ±1.700-2.200 rumah
D - Green Commons	19 ha	Danau, jogging, olahraga, urban farm, taman terapi
E - Business Ring	14 ha	Retail, hotel, kantor, UMKM, logistics hub
Infrastruktur	8 ha	Jalan, utilitas, command center, transit

4.1 Empat Sumbu

Gerbang	Fungsi
Bab Al-Ilmi	Pendidikan, universitas, riset
Bab As-Syifa	RS, wellness, health-tech
Bab Ar-Rizqi	Bisnis, UMKM, pasar, logistik
Bab Al-Usrah	Keluarga, lansia, konseling

4.2 Arsitektur

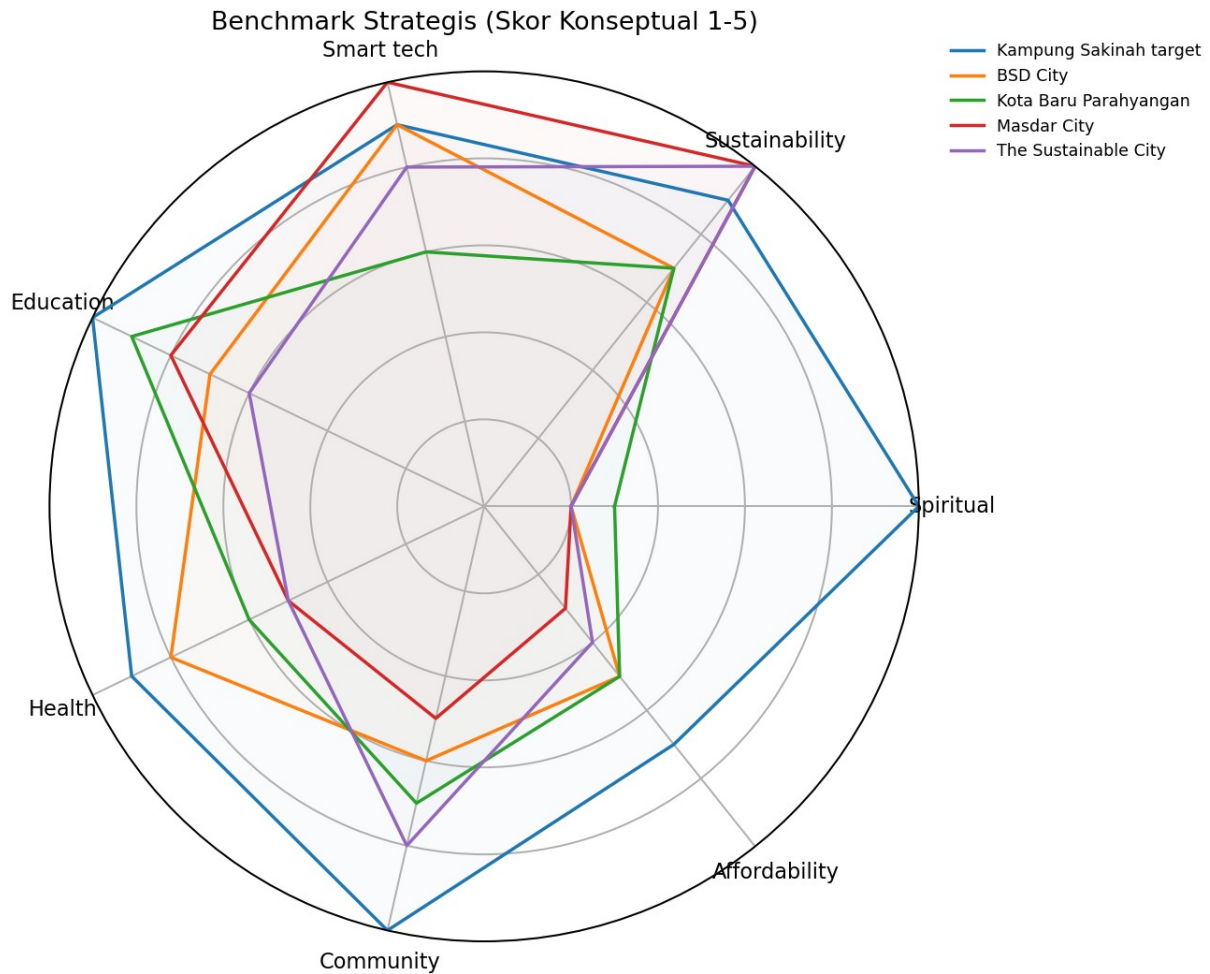
- Islamic medieval modern sebagai bahasa desain, bukan replika.
- Courtyard, mashrabiya tropis, ventilasi silang, deep overhang.
- Masjid menjadi orientasi visual; inti pedestrian.
- Outer ring menangani komersial/logistik; inner ring rendah kendaraan.
- Cluster memiliki musala, taman, kebun, balai warga, emergency point.

4.3 Program Hunian

Produk	Luas Tanah	Unit	Harga Indikatif*
Sakinah Compact	72-84 m ²	550-650	Rp550-750 juta
Sakinah Family	90-120 m ²	700-850	Rp800 juta-1,25 miliar
Sakinah Garden	140-180 m ²	300-400	Rp1,4-2,1 miliar
Sakinah Courtyard	200-300 m ²	150-220	Rp2,3-4,0 miliar
Rental/Senior/Staff	Low-rise	150-250 ekuivalen	Sewa

*Asumsi Pra-FS; wajib divalidasi melalui survei pasar dan appraisal.

5. Benchmark Indonesia dan Dunia



Gambar 4. Benchmark strategis.

Benchmark	Skala	Model	Pelajaran	Gap
BSD City	±6.000 ha	Mixed-use, digital, transit	Employment base dan tenant attraction	Tidak faith-centered; affordability terbatas
Kota Baru Parahyangan	±1.250 ha	City of Education	Anchor pendidikan dan identitas	Belum health-faith operating system
Summarecon	Multi-site	Town management dan retail	Eksekusi komersial	Tergantung property cycle
Masdar City	±600 ha	Low-carbon innovation	Passive design dan cleantech	Build-out dan occupancy lambat
The Sustainable City	±46 ha	Solar, urban farm, car-light	Performance sustainability	Premium; konteks berbeda
Medina-inspired	Beragam	Masjid dan community	Spiritual gravity	Sering tidak terintegrasi
Round City Baghdad	Historis	Konsentris, empat gerbang	Hierarki dan simbol	Tidak dapat ditiru literal

5.1 Pelajaran Kritis

- Identitas harus menjadi layanan harian, bukan landmark.
- Employment dan education anchors membuat kota hidup.
- Teknologi mahal dapat menjadi beban; gunakan modular dan terukur.
- Net-zero harus bertahap dan performance-based.
- Governance pasca-serah terima sama pentingnya dengan desain.

- Walkability memerlukan shade, mixed use, dan last-mile mobility.

White space terbesar adalah integrasi spiritual core, family wellbeing, pendidikan sepanjang hayat, kesehatan, circular economy, wakaf produktif, digital identity, dan town management.

6. Gap Inovasi dan Blue Ocean Strategy

Gap	Kondisi Umum	Respons
Developer menjual rumah	Amenitas pasif	Family wellbeing subscription
Kawasan Islami berhenti pada masjid/fasad	Nilai tidak menjadi layanan	Spiritual-life integration
Smart city fokus CCTV/app	Data terfragmentasi	Consent-based resident platform
Eco-city simbolik	Green marketing	Performance contract
Wakaf terpisah dari bisnis	Civic asset kekurangan OPEX	Waqf-backed civic assets
Sekolah/RS/bisnis terpisah	Tidak ada shared ecosystem	Integrated service passport
Lifecycle customer putus	Lansia dan mental health diabaikan	Birth-to-senior continuum

6.1 Eliminate-Reduce-Raise-Create

Eliminate	Reduce	Raise	Create
Gimmick smart city	Ketergantungan mobil	Town management	Family Wellbeing OS
Ornamen tanpa fungsi	CAPEX eksperimental	Walkability/shade	Wakaf produktif
Spekulasi tanpa phasing	Fasilitas sebelum demand	Education-health integration	Resident impact account
Surveillance berlebihan	Ketergantungan sales	Keterlibatan desa	Circular marketplace

NEW OCEAN

Faith-Centered Regenerative City: kota yang secara operasional meningkatkan kualitas keluarga, kesehatan, pendidikan, lingkungan, dan kemandirian ekonomi sepanjang siklus hidup.

6.2 Inovasi Inti

Inovasi	Deskripsi	Monetisasi
Sakinah Family Passport	Identitas rumah, sekolah, klinik, fasilitas, zakat	Membership
Family Wellbeing Index	KPI privasi-terjaga	Premium services
Waqf Utility Fund	Dana abadi civic assets	Wakaf/sukuk
Energy Cooperative	Solar, battery, EV sharing	Utility fee
Life-cycle Housing	Rumah tumbuh, rental, senior	Sales/lease
Learning City	Parenting, skill, language, entrepreneurship	Tuition/subscription
Regenerative Food Ring	Urban farm, compost, halal traceability	Lease/marketplace

7. Produk, Pasar, dan Strategi Komersial

POSITIONING

Integrated family city yang menyatukan rumah, ilmu, ibadah, kesehatan, ekonomi, dan teknologi dalam radius 15 menit.

Pendapatan	Porsi	Karakter
Penjualan hunian	45-55%	Cash engine
Komersial/kavling	15-20%	Capital recycling
RS/pendidikan JV	8-12%	Anchor
Hotel/rental	5-8%	Recurring
Town management	4-6%	Recurring
Utility/digital	3-5%	Recurring
Wakaf/impact capital	Complement	Civic funding

7.1 Go-to-Market

1. Bangun experience center dan landscape demonstrator.
2. Founders community 300 keluarga pertama.
3. KPR syariah dan konvensional.
4. Pasarkan outcome, bukan hanya spesifikasi rumah.
5. Target diaspora di Bandung, Jabodetabek, Jepang, Timur Tengah.
6. Validasi 1.000 qualified leads dan 300-500 EOI.

7.2 Affordability

- Cross-subsidy business ring dan produk premium.
- Rent-to-own terbatas.
- Employer-assisted housing.
- Community land trust/wakaf tanah untuk rental.
- Incremental house design.

8. Model Bisnis dan Tata Kelola

Entitas	Fungsi
Holding	Visi, brand, capital allocation
Development SPV	Tanah, izin, infrastruktur, sales
Town Management	Security, landscape, mobility, services
Education JV/Foundation	PAUD-universitas
Healthcare JV	RS, klinik, telehealth, senior care

Entitas	Fungsi
Waqf Foundation/Nazhir	Masjid, beasiswa, endowment
Utility & Digital SPV	Solar, air, waste, fiber, app
Cooperative	UMKM, food hub, energy participation

8.1 Guardrails

- Transaksi entitas harus arm's length dan diaudit.
- Dana wakaf tidak menutup kerugian developer.
- Data mengikuti consent dan purpose limitation.
- Town management memiliki SLA dan KPI publik.
- Dewan warga konsultatif dengan mekanisme mediasi.
- Pengadaan lokal transparan.

8.2 Pendanaan

Instrumen	Penggunaan	Catatan
Founder equity	Land option/pre-development	Risiko awal
Bank/project financing	Infra dan inventory	Milestone-based
Pre-sales	Cluster	Escrow/compliance
Strategic JV	RS, kampus, hotel	Kurangi CAPEX
Sukuk	Aset cash flow	Setelah de-risking
Cash waqf instrument	Masjid/beasiswa/klinik	Melalui nazhir
Green/impact finance	Energi, air, affordable	Perlu KPI

9. ESG, Infrastruktur Hijau, dan Smart City

Tema	Fase 1	Mature City
Ruang hijau	≥30%	≥35%
Energi terbarukan	10-15% common load	30-50% kawasan
Pengurangan air	20%	35-45%
Organik dialihkan TPA	50%	≥90%
Walkability	80% kebutuhan <15 menit	95%
EV/shuttle	20% perjalanan internal	60%+
Affordable/rental	5% ekuivalen	10-15%
Local employment	20%	30%+

9.1 Digital Architecture

Layer	Komponen
Physical	Fiber, sensor, meter, CCTV, access, EV

Layer	Komponen
Connectivity	Fiber, Wi-Fi, LPWAN, segmentation
Data	Master data, GIS, asset registry, consent
Platform	Resident app, town ops, school, health, billing
Intelligence	Forecasting, maintenance, energy optimization
Governance	Cybersecurity, privacy, audit, incident response

- Buy proven, build differentiating services.
- Open API dan hindari vendor lock-in.
- Offline fallback untuk gerbang dan emergency.
- Facial recognition bukan default.
- Digital twin dimulai dari asset registry/GIS.
- Setiap use case memiliki owner, KPI, OPEX, security.

10. Rencana Pengembangan dan Delivery Model

Tahap	Tahun	Luas	Output
0 Validation	0-1,5	-	Site, land option, KKPR, AMDAL, FS, operator MoU
1 Founding Core	1-3	20-25 ha	Masjid, 300-400 rumah, PAUD-SD, klinik, taman
2 Expansion	3-5	20-25 ha	500-600 rumah, SMP-SMA, sports, market
3 Education & Health	5-8	25 ha	RS tipe C, kampus, innovation center
4 Complete City	8-12	25-30 ha	Business ring, hotel, university expansion
5 Stabilization	12-15	-	Recurring revenue dan regional destination

10.1 Critical Path

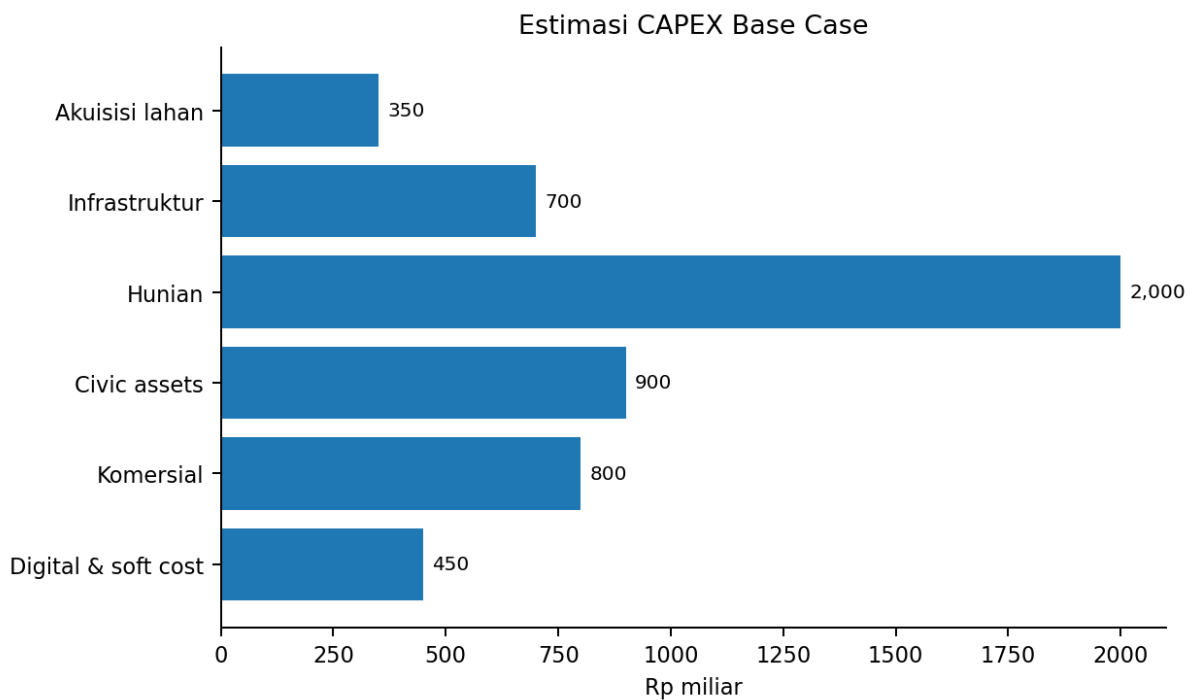
- Land option bertahap.
- Overlay tata ruang/risiko.
- Infrastructure plan dan cost plan 30%.
- Anchor operator term sheet.
- Pre-sales threshold.
- Independent QS/project controls.
- Commissioning dan town management sebelum handover.

MINIMUM VIABLE CITY

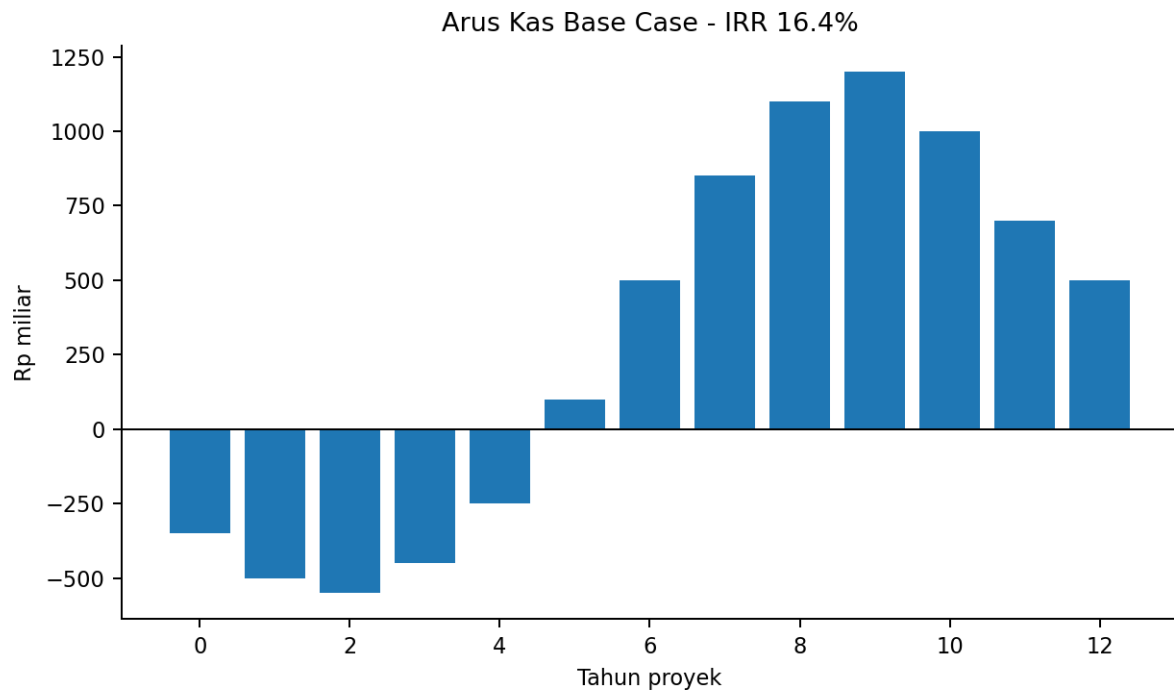
Fase pertama harus terasa lengkap: gerbang, boulevard, masjid tahap 1, sekolah, klinik, taman/danau, retail dasar, shuttle, command center, dan 300-400 rumah.

11. Analisis Finansial dan Sensitivitas

Asumsi	Nilai
Luas bruto	100 ha
Land & consolidation	Rp350 miliar
Total CAPEX	Rp5,2 triliun
Unit base case	±1.950
Revenue hunian	±Rp5,0 triliun
Komersial/JV	±Rp2,5 triliun
Recurring/asset monetization	±Rp1,5 triliun ekuivalen
Horizon	12 tahun
Discount rate	12%
IRR	16,4%
NPV	Rp509 miliar

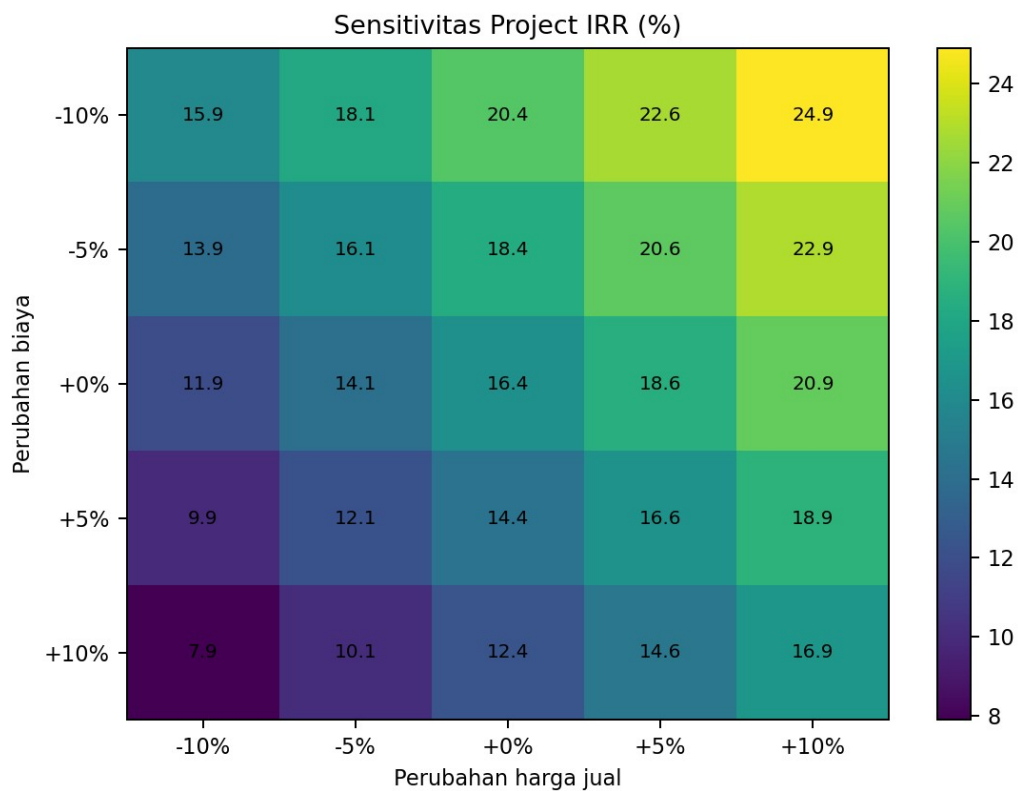


Gambar 5. Komposisi CAPEX base case.



Gambar 6. Arus kas konseptual.

Kelayakan sangat sensitif terhadap harga tanah, kecepatan pre-sales, biaya infrastruktur, dan aktivasi anchor. JV dan land option adalah komponen inti.



Gambar 7. Sensitivitas IRR.

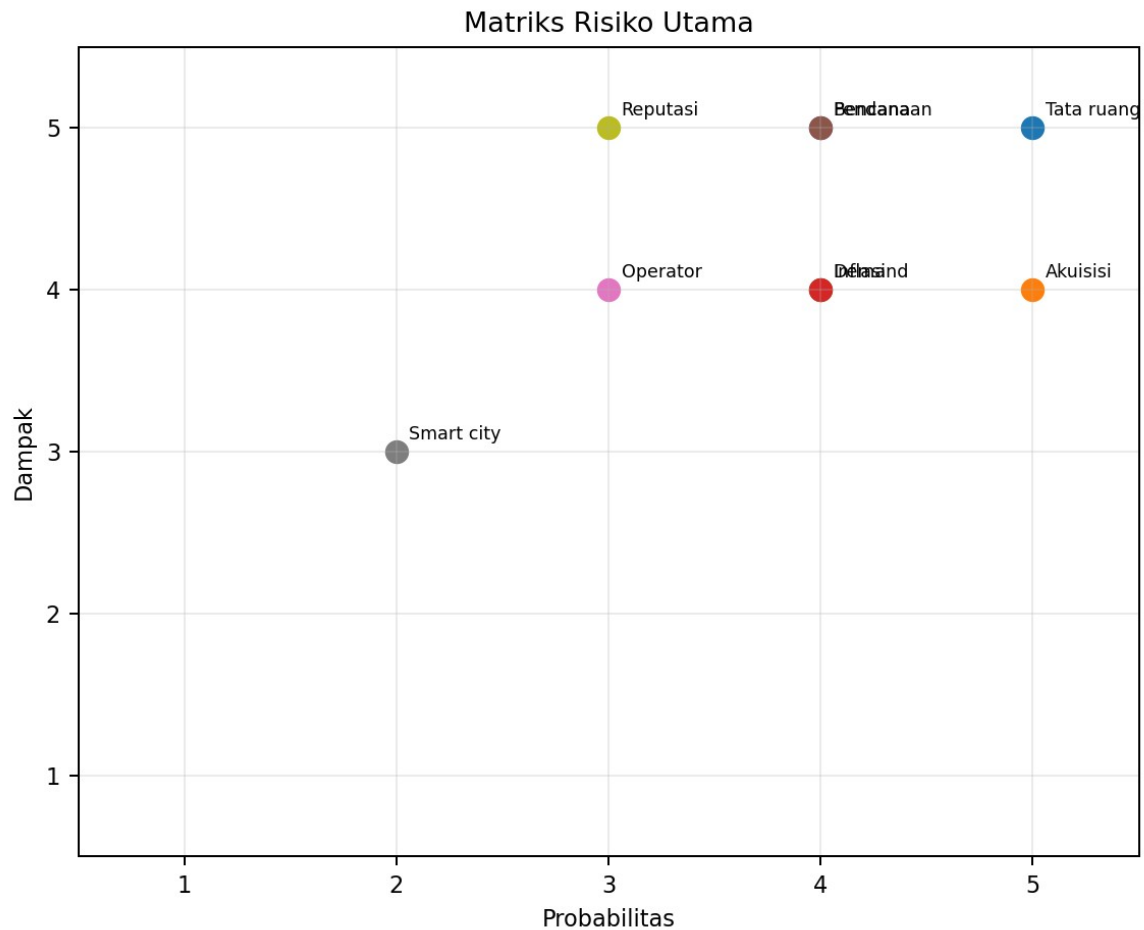
Skenario	IRR	NPV @12%	Kesimpulan
Downside	8-10%	Negatif	NO-GO tanpa redesign
Conservative	12-13%	Mendekati nol	Kurangi CAPEX

Skenario	IRR	NPV @12%	Kesimpulan
Base	16,4%	Rp509 miliar	Layak bersyarat
Upside	19-21%	Positif kuat	Menarik
JV + faster sales	22%+	Sangat positif	Target optimal

11.1 Guardrails

- Land cost maksimum 7-9% GDV.
- Fase baru setelah 60-70% inventory terserap.
- Civic CAPEX besar melalui JV/long lease/endowment.
- Kontinjensi 8-10%.
- Cost-to-complete review triwulanan.
- Wakaf tidak dicatat sebagai revenue developer.

12. Analisis Risiko



Gambar 8. Matriks risiko proyek.

Risiko	Level	Mitigasi
Tata ruang/LP2B	Sangat tinggi	Overlay, option conditional, legal opinion
Sengketa/fragmentasi	Tinggi	Peta bidang, title search, social mapping

Risiko	Level	Mitigasi
Bencana/geoteknik	Sangat tinggi	Microzonation, slope limits, retention
Demand	Tinggi	Phasing, product ladder, pre-sales
Inflasi	Tinggi	Value engineering, local materials
Pendanaan	Sangat tinggi	Capital stack, JV, escrow
Operator	Tinggi	Anchor agreement
Smart city OPEX	Sedang	Modular/TCO review
Reputasi	Tinggi	Inclusive facilities/local jobs
Cyber/privacy	Tinggi	Privacy by design, audits

12.1 Kill Criteria

Kriteria	NO-GO
Tata ruang	Mayoritas tapak tidak dapat KKPR
Harga tanah	Land cost >10% GDV
Akses	Tidak ada akses legal memadai
Air/risiko	Tidak dapat dimitigasi ekonomis
Demand	Tidak tercapai validasi minimum

13. Roadmap 15 Tahun dan Rekomendasi

Periode	Prioritas	KPI
0-6 bulan	Site shortlist, land options, market test	3 kandidat; 1.000 leads; 300 EOI
6-18 bulan	FS rinci, KKPR, AMDAL, design, capital	Legal path; operator MoU
1-3 tahun	Founding core	300-400 rumah; school/clinic
3-5 tahun	Scale community	>1.000 unit kumulatif
5-8 tahun	Health/education anchors	RS/kampus beroperasi
8-12 tahun	Business/green rings	1.700-2.200 unit
12-15 tahun	Destination/replication	Recurring EBITDA stabil

REKOMENDASI

GO-CONDITIONAL untuk tahap kandidat lokasi dan pra-development. Belum direkomendasikan membeli 100 hektare penuh sebelum seluruh gate dipenuhi.

13.1 Tindakan Prioritas

14. Bentuk steering committee dan PMO.
15. Tunjuk konsultan tata ruang, legal land, geoteknik, hidrologi, lingkungan, lalu lintas, QS, dan market.

16. Susun GIS shortlist 3-5 lokasi.
17. Negosiasikan land option 12-18 bulan.
18. Topographic survey dan drone mapping.
19. Market sounding 1.000 leads dan 30 wawancara operator/investor.
20. Concept masterplan 1:2.000 dan infrastructure strategy.
21. Product prototype dan price ladder.
22. MoU sekolah, RS, dan bank KPR.
23. Capital stack dan investor memorandum.
24. Brand platform Faith-Centered Regenerative City.
25. Investment committee gate sebelum akuisisi.

14. Lampiran Asumsi dan Sumber

Kategori	Status
Populasi 2024	BPS 2025
Luas benchmark	Publikasi korporasi/literatur
Harga tanah	Asumsi; belum site-specific
Harga rumah	Asumsi Pra-FS
CAPEX/cash flow	Model screening
Risiko bencana	Screening; perlu overlay
RTRW/RDTR/LP2B	Wajib pemeriksaan resmi
IRR/NPV	Model konseptual

14.1 Referensi Utama

- [S1] BPS Kabupaten Tasikmalaya. Kabupaten Tasikmalaya Dalam Angka 2025.
- [S2] BPS Kota Tasikmalaya. Kota Tasikmalaya Dalam Angka 2025.
- [S3] Pemerintah Kabupaten Tasikmalaya/JDIH. Dokumen RTRW dan regulasi tata ruang yang berlaku.
- [S4] BNPB. InaRISK dan Indeks Risiko Bencana Indonesia.
- [S5] PT Bumi Serpong Damai Tbk / Sinar Mas Land. Informasi BSD City dan laporan keberlanjutan.
- [S6] Kota Baru Parahyangan. Informasi konsep City of Education.
- [S7] Masdar City. Informasi low-carbon city, renewable energy, dan passive design.
- [S8] The Sustainable City Dubai. Informasi solar, urban farming, water reuse, dan car-light planning.
- [S9] United Nations Sustainable Development Goals.
- [S10] Literatur Round City of Baghdad dan kota konsentris.
- [S11] Regulasi Indonesia terkait KKPR, AMDAL, perumahan, bangunan, RS, pendidikan, data, dan wakaf.

14.2 Catatan Pembaruan

Laporan harus diperbarui setelah koordinat lahan tersedia dengan peta tata ruang, peta bidang, appraisal, soil investigation, water balance, traffic impact, AMDAL, market study primer, cost plan QS, desain 30%, pajak/pembiayaan, dan term sheet operator.

KESIMPULAN AKHIR

Kampung Sakinah memiliki diferensiasi kuat bila dibangun sebagai sistem kehidupan keluarga yang terukur. Keberhasilan ditentukan oleh disiplin lahan, phasing, operator, recurring economy, governance, dan bukti peningkatan kualitas hidup.