



**KAMPUNG
SAKINAH**

ISLAMIC GREEN SMART CIRCULAR CITY

DOKUMEN PENDIRI PROYEK KAMPUNG SAKINAH

PROJECT CHARTER • VISI • STANDAR KAWASAN • PERSETUJUAN KONSEP



Lokasi acuan

Tasikmalaya, Jawa Barat

Luas pengembangan

100 hektare

Versi

Founder Draft 01 • Juli 2026

“Membangun ruang hidup yang menumbuhkan iman, ilmu, keluarga, alam, dan kemakmuran dalam satu ekosistem.”

DOKUMEN KONSEP AWAL • BUKAN GAMBAR TENDER/KONSTRUKSI

Dokumen dasar keputusan pemilik proyek dan acuan awal tim perencana.

Atribut	Keterangan
Nama proyek	Kampung Sakinah
Jenis dokumen	Dokumen Pendiri Proyek / Founder Project Charter
Konsep utama	Islamic Green Smart Circular City
Luas acuan	100 hektare / 1.000.000 m ²
Lokasi acuan	Tasikmalaya, Jawa Barat — tapak final belum ditetapkan
Pemilik/Pendiri proyek	Primawan Bagus Gunawan Junior
Versi	Founder Draft 01 — Juli 2026
Status	Untuk persetujuan konsep, koordinasi konsultan, studi kelayakan dan pembentukan SPV
Klasifikasi	Dokumen internal strategis — bukan dokumen tender atau konstruksi

CATATAN PENGGUNAAN

Dokumen ini mengunci niat, arah, target, prinsip desain, dan kriteria persetujuan pemilik proyek. Seluruh angka kapasitas, harga, luas rinci, serta jadwal masih bersifat target konseptual dan wajib diuji melalui due diligence tapak, studi pasar, perencanaan teknis, perizinan, appraisal, dan cost plan profesional.

Status keputusan

Subjek	Status
Identitas dan konsep proyek	DISETUJUI SEBAGAI BASIS
Luas target 100 hektare	DISETUJUI SEBAGAI TARGET
Lokasi/koordinat tapak final	BELUM DITETAPKAN
Target harga produk	INDIKATIF — PERLU VALIDASI
Model bisnis/SPV/pendanaan	PERLU KEPUTUSAN LANJUTAN
Masterplan dan DED	WAJIB DITUGASKAN KE KONSULTAN

01 RINGKASAN EKSEKUTIF

Kampung Sakinah sebagai kawasan hunian terpadu berbasis iman, keluarga, ilmu, alam dan teknologi.

Kampung Sakinah dirancang sebagai kawasan baru seluas 100 hektare di Tasikmalaya yang menempatkan Masjid Raya sebagai titik nol orientasi ruang dan kehidupan komunitas. Struktur kota berbentuk lingkaran konsentris menerjemahkan inspirasi Round City of Baghdad ke dalam konteks tropis Indonesia, kebutuhan keluarga modern, tata kelola kawasan profesional, serta tuntutan pembangunan hijau dan digital.

Kawasan mengintegrasikan hunian landed, pendidikan PAUD hingga universitas, rumah sakit, pusat olahraga, ruang hijau, urban farming, pusat bisnis, layanan publik, transportasi internal rendah emisi, smart home, command centre, dan aplikasi warga. Target awal adalah 1.700–2.200 unit hunian dengan populasi 8.000–12.000 jiwa, dikembangkan secara bertahap hingga membentuk ekosistem kota yang mandiri dan bernilai jangka panjang.

100 ha LUAS KAWASAN Acuan pengembangan	8.000–12.000 TARGET PENDUDUK Penduduk + komunitas institusi	1.700–2.200 TARGET HUNIAN 12 cluster landed	3.000 jamaah MASJID RAYA Spiritual core
19 ha GREEN COMMONS Taman, air, olahraga	17 ha CIVIC RING Pendidikan & kesehatan	14 ha BUSINESS RING Komersial & ekonomi	2026–2035 TAHAP PEMBANGUNAN Empat tahap utama

PERNYATAAN INTI

Kampung Sakinah bukan sekadar proyek perumahan. Proyek ini adalah platform pengembangan kehidupan: rumah yang menjaga privasi keluarga, kota yang menumbuhkan ilmu dan ibadah, infrastruktur yang menghormati alam, serta layanan digital yang membuat kehidupan lebih aman, mudah, dan terukur.

Hasil akhir yang dituju

- Kawasan beridentitas kuat yang mudah dipahami pasar, investor, pemerintah, konsultan, dan masyarakat.
- Portofolio hunian yang berjenjang dari keluarga muda hingga segmen premium, namun tetap konsisten secara arsitektur.
- Ekosistem sosial-ekonomi yang menghasilkan aktivitas harian, pekerjaan, pendidikan, kesehatan, dan layanan komunitas.
- Pengembangan bertahap yang dapat beroperasi mandiri pada setiap fase dan tidak mengorbankan visi masterplan akhir.
- Aset jangka panjang yang dikelola melalui tata kelola profesional, data, standar desain, dan mekanisme persetujuan.

Mandat pendiri, ruang lingkup, tujuan strategis, deliverables, tata kelola dan kriteria keberhasilan.

2.1 Mandat proyek

Membentuk kawasan hunian terpadu beridentitas Islam yang layak secara sosial, lingkungan, teknis, dan bisnis; dibangun melalui struktur kota melingkar dengan pusat spiritual, fasilitas lengkap, green-blue infrastructure, serta integrasi smart city sejak tahap perencanaan.

2.2 Tujuan strategis

1. Membangun destinasi hunian Islam modern unggulan di Tasikmalaya dan Jawa Barat bagian timur.
2. Menyatukan hunian, masjid, pendidikan, kesehatan, bisnis, olahraga, ruang hijau dan layanan digital dalam satu masterplan.
3. Menciptakan kualitas hidup berbasis walkability, keamanan, privasi, kenyamanan tropis, dan kedekatan komunitas.
4. Menghasilkan portofolio properti berjenjang dengan nilai jual yang kuat dan sumber pendapatan kawasan yang beragam.
5. Menjadi model pembangunan kota Islami kontemporer yang tidak berhenti pada simbol, tetapi diterapkan melalui perilaku ruang, tata kelola, layanan dan keberlanjutan.

2.3 Ruang lingkup proyek

Komponen	Definisi
Dalam lingkup	Pengadaan dan konsolidasi lahan; masterplan; infrastruktur; hunian; fasilitas spiritual, pendidikan, kesehatan, olahraga, komersial; landscape; smart city; operasi kawasan; phasing; pemasaran dan kemitraan.
Di luar lingkup dokumen ini	Perhitungan struktur, MEP detail, gambar tender, RAB final, legal opinion lahan, AMDAL, izin teknis, studi lalu lintas, desain klinis rumah sakit, kurikulum universitas, dan kontrak investasi.
Batas utama	Tapak final, ketersediaan lahan, perizinan, daya dukung air, risiko bencana, biaya pengembangan dan daya serap pasar.
Asumsi dasar	Tapak 100–120 ha dapat dikonsolidasi; geometri lingkaran dapat disesuaikan menjadi oval/segmented circle; pengembangan dilakukan bertahap melalui SPV dan kemitraan.

2.4 Deliverables utama

- Basis of Design dan Project Brief yang disetujui pemilik proyek.
- Due diligence tapak: legal, survey, tata ruang, lingkungan, bencana, geoteknik, hidrologi dan akses.
- Concept Masterplan 100 ha berikut area schedule, kapasitas, zonasi, sirkulasi, utilitas dan phasing.
- Urban Design Guidelines dan standar Islamic Medieval Modern.
- Framework green infrastructure, smart city, mobility, keamanan dan operasi kawasan.
- Studi kelayakan pasar-finansial, cost plan, model pengembangan dan skema pembiayaan.
- Paket schematic design, DED, perizinan, tender dan construction support untuk setiap fase.

03 VISI, MISI DAN NILAI KAWASAN

Landasan yang mengarahkan seluruh keputusan desain, investasi, pembangunan dan operasional.

VISI

Menjadi kawasan hunian Islami terintegrasi yang menghadirkan kehidupan sakinah melalui keseimbangan iman, keluarga, ilmu, alam, kesehatan, kemakmuran dan teknologi.

Misi

Kode	Pernyataan Misi
M1	Menempatkan masjid sebagai poros spiritual, sosial dan orientasi kawasan.
M2	Menyediakan hunian bermartabat yang menjaga privasi, kenyamanan, keamanan dan kebutuhan lintas generasi.
M3	Membangun ekosistem pendidikan berkelanjutan dari PAUD hingga universitas serta pusat riset dan inovasi.
M4	Menghadirkan layanan kesehatan, olahraga, rekreasi dan ruang hijau yang dekat, inklusif dan berkualitas.
M5	Mengembangkan ekonomi halal dan kesempatan usaha melalui business ring, UMKM, retail, hospitality dan layanan profesional.
M6	Menerapkan sistem air, energi, limbah, landscape dan mobilitas yang efisien, tangguh serta rendah emisi.
M7	Mengoperasikan kawasan melalui teknologi digital yang aman, transparan, terukur dan memudahkan warga.
M8	Menjalankan pengembangan bertahap dengan tata kelola profesional, kemitraan yang adil dan orientasi jangka panjang.

Nilai kawasan

Nilai	Makna Operasional
SAKINAH	Ketenangan yang lahir dari ruang tertata, aman, bermakna dan dekat dengan nilai spiritual.
AMANAH	Kejujuran, transparansi, kepatuhan, kualitas dan tanggung jawab terhadap pemilik, investor, warga dan lingkungan.
ILMU	Keputusan berbasis data, pembelajaran, riset, inovasi dan peningkatan kompetensi.
RAHMAH	Desain dan layanan yang manusiawi, inklusif, peduli keluarga, lansia, anak dan kelompok rentan.
MIZAN	Keseimbangan antara pembangunan, alam, privasi, ekonomi, mobilitas dan kehidupan komunitas.
ITQAN	Keunggulan mutu, ketelitian desain, konsistensi standar dan disiplin pelaksanaan.
UKHUWAH	Kebersamaan, gotong royong, ruang sosial sehat dan penguatan

Nilai	Makna Operasional
	komunitas.
ISTIDAMAH	Keberlanjutan lingkungan, finansial, sosial dan operasional untuk generasi berikutnya.

Kerangka integrasi lima lapisan nilai dan sistem kota.

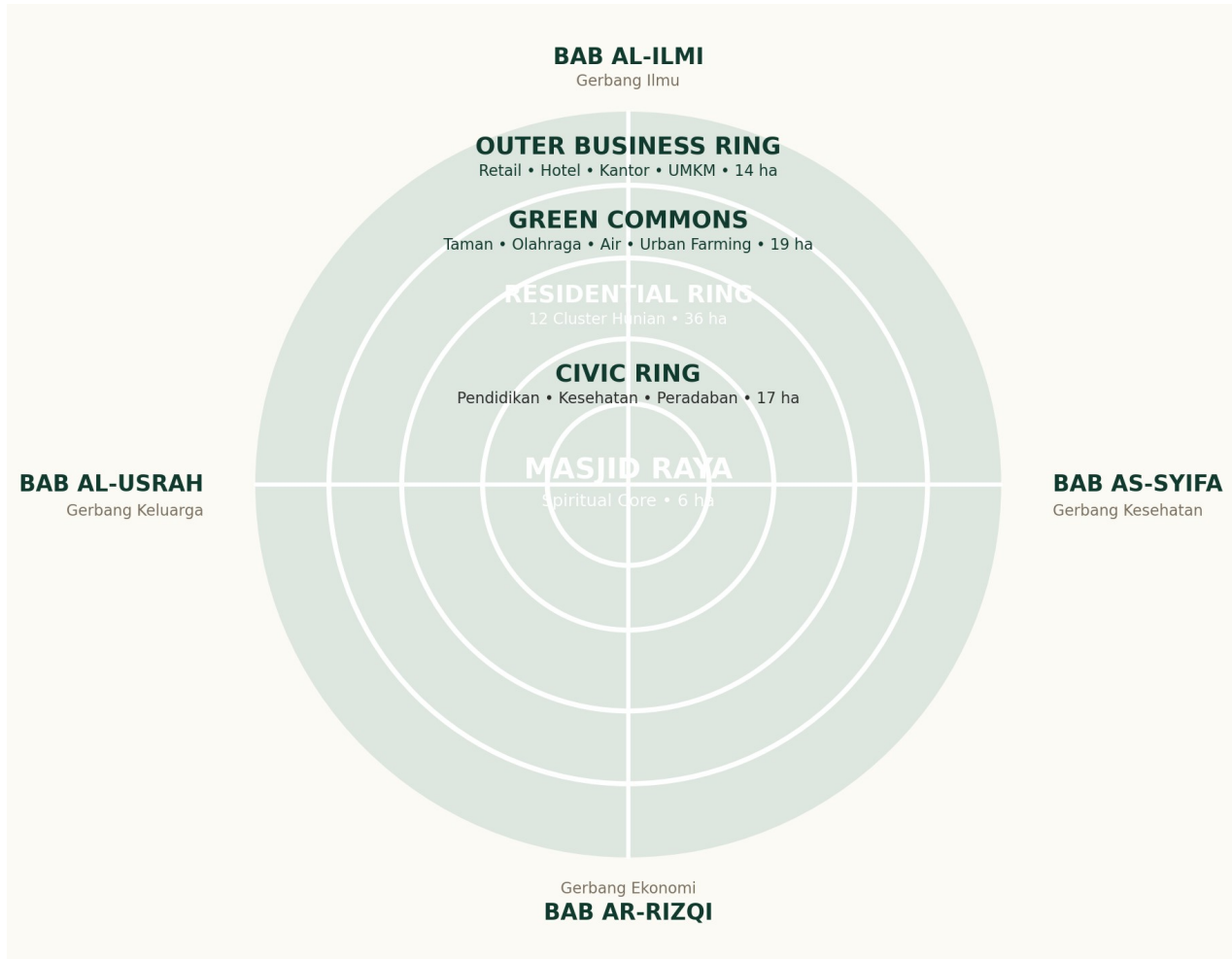


Diagram konseptual struktur lingkaran dan empat gerbang Kampung Sakinah.

Konsep “Islamic Green Smart Circular City” bekerja melalui lima lapisan yang tidak boleh dipisahkan. Islamic menetapkan orientasi nilai, privasi, ibadah dan komunitas. Green mengatur daya dukung alam, air, energi, landscape dan limbah. Smart menyediakan data, kontrol, layanan, keamanan dan efisiensi. Circular membentuk struktur ruang yang mudah diorientasikan serta menghubungkan fungsi melalui ring dan sumbu radial. City menegaskan bahwa proyek harus memiliki sistem ekonomi, sosial, utilitas dan tata kelola yang utuh.

Lapisan	Penerapan
ISLAMIC	Masjid sebagai pusat; prinsip adab ruang; pemisahan publik-privat; lingkungan keluarga; ekonomi halal; layanan sosial.
GREEN	Green-blue network; efisiensi energi; konservasi air; biodiversitas; material; circular waste; mobility rendah emisi.
SMART	Fiber ring; smart home; command centre; Sakinah App; digital twin; smart meter; incident response; data governance.
CIRCULAR	Ring fungsi; empat gerbang; jalur radial; orientasi jelas; distribusi utilitas; phasing modular; ruang pusat yang terlindungi.

Lapisan	Penerapan
CITY	Hunian, sekolah, kesehatan, olahraga, bisnis, hospitality, UMKM, transit, ruang publik, pengelolaan aset dan komunitas.

PRINSIP KENDALI

Setiap keputusan desain harus membuktikan kontribusinya terhadap sedikitnya tiga lapisan konsep. Fitur yang hanya dekoratif, tidak operasional, atau bertentangan dengan privasi, daya dukung tapak, dan kelayakan biaya tidak menjadi prioritas.

Inspirasi sejarah diterjemahkan sebagai prinsip, bukan ditiru secara literal.

Kota bundar Baghdad didirikan pada masa Khalifah Abbasiyah al-Mansur pada abad ke-8 sebagai pusat pemerintahan baru. Struktur lingkaran, dinding berlapis, pusat kekuasaan, dan empat gerbang yang mengarah ke wilayah utama menciptakan tata kota yang sangat terstruktur. Bagi Kampung Sakinah, nilai yang diambil adalah keteraturan, orientasi yang jelas, pusat yang bermakna, keterhubungan radial, dan identitas gerbang — bukan rekonstruksi arkeologis.

Prinsip Historis	Terjemahan Kampung Sakinah
PUSAT YANG BERMAKNA	Masjid Raya menjadi pusat orientasi spiritual dan sosial, bukan pusat lalu lintas kendaraan cepat.
LINGKARAN SEBAGAI SISTEM	Ring membagi fungsi, mengendalikan intensitas, memperjelas akses dan memudahkan phasing.
EMPAT GERBANG	Gerbang diberi fungsi kontemporer: ilmu, kesehatan, ekonomi dan keluarga.
AKSES RADIAL	Boulevard radial menghubungkan pusat dan tepi, menjadi koridor orientasi, evakuasi dan utilitas trunk.
KOTA PENGETAHUAN	Pendidikan, perpustakaan, pusat peradaban, riset dan inovasi menjadi bagian inti kawasan.
CITY OF PEACE	Narasi “kota damai” diterjemahkan menjadi keamanan, ketenangan, privasi, keadilan sosial dan tata kelola yang amanah.

BATAS INTERPRETASI

Geometri akhir harus mengikuti batas sertifikat, kontur, badan air, sempadan, vegetasi, akses, kondisi geoteknik, tata ruang, dan hasil kajian lingkungan. Bentuk lingkaran dapat disesuaikan menjadi oval atau segmented circle tanpa kehilangan struktur ring, pusat, dan sumbu gerbang.

Referensi historis ringkas

- Smarthistory, “The Founding of Baghdad” — menjelaskan rencana kota, empat gerbang dan konteks pendirian Baghdad.
- Encyclopaedia Britannica / sumber sejarah umum — Baghdad didirikan oleh al-Mansur pada 762 M dan berkembang sebagai pusat pemerintahan serta pengetahuan.
- Kajian arsitektur dan sejarah kota digunakan sebagai inspirasi konseptual; validasi akademik lebih lanjut diperlukan untuk publikasi resmi.

06 NARASI PENGEMBANGAN KAWASAN

Cerita proyek yang menyatukan nilai, ruang, produk dan pengalaman penghuni.

Kampung Sakinah berangkat dari kebutuhan keluarga modern untuk tinggal di lingkungan yang tidak hanya indah, tetapi juga memiliki arah hidup. Di pusat kawasan berdiri Masjid Raya sebagai tempat ibadah, belajar, bertemu, berbagi dan membangun solidaritas. Dari pusat tersebut, jalur pedestrian dan boulevard radial membawa warga menuju sekolah, rumah sakit, taman, hunian, tempat kerja dan pusat ekonomi.

Hunian disusun dalam cluster yang aman dan tidak menjadi jalur tembus. Setiap cluster memiliki musala, taman, balai warga, kebun komunal dan titik shuttle. Arsitektur menggunakan courtyard, naungan, ventilasi silang, bukaan terkontrol dan material alami untuk menghadirkan rumah tropis yang privat, nyaman dan berkarakter. Ruang luar dirancang sebagai jaringan hijau yang terus-menerus, bukan sisa lahan.

Lingkar luar menampung fungsi bisnis dan kunjungan agar aktivitas ekonomi tumbuh tanpa mengganggu ketenangan hunian. Retail, UMKM, kantor, hotel, convention hall, pasar halal, visitor centre dan logistics hub terhubung langsung dengan outer boulevard. Dengan cara ini, kawasan dapat melayani masyarakat sekitar sekaligus menciptakan lapangan kerja dan pendapatan operasional.

Teknologi berperan sebagai infrastruktur layanan, bukan gimmick. Smart meter, aplikasi kawasan, command centre, akses digital, digital twin dan sensor utilitas digunakan untuk meningkatkan keamanan, transparansi, respons darurat, efisiensi energi-air, pemeliharaan aset dan pengalaman warga. Keputusan tetap berpusat pada manusia, privasi dan amanah pengelolaan data.

JANJI PENGALAMAN

Penghuni dapat beribadah, belajar, bekerja, berobat, berolahraga, berbelanja, bertemu komunitas dan menikmati alam dalam satu kawasan yang terhubung, aman, teduh, dan mudah dipahami.

Positioning naratif

Faith-centred SPIRITUAL Masjid sebagai titik nol	Private & serene KELUARGA Cluster dan courtyard	Green & restorative ALAM Green-blue network	Learning ecosystem ILMU PAUD hingga universitas
Active & caring SEHAT RS, wellness, sport	Productive & halal EKONOMI Business ring	Connected & measurable DIGITAL Smart city layers	Timeless identity WARISAN Islamic Medieval Modern

Parameter awal yang menjadi basis masterplan, studi pasar, utilitas dan perhitungan investasi.

100 ha LUAS TARGET Ideal 100–120 ha bruto	±564 m RADIUS TEORITIS Jika lingkaran sempurna	8.000–12.000 PENDUDUK Termasuk institusi/dormitory	1.700–2.200 UNIT HUNIAN 12 cluster
17–22 unit/ha KEPADATAN BRUTO Rendah–menengah	3.000 jamaah MASJID RAYA + plaza tambahan	100–150 bed RUMAH SAKIT Tahap awal / scalable	19 ha GREEN COMMONS Area khusus hijau-air

7.1 Target jumlah penduduk

Target populasi kawasan adalah 8.000–12.000 jiwa pada kondisi matang. Angka ini mencakup penghuni rumah, asrama mahasiswa/tenaga pendidik, tenaga kesehatan, pengelola, serta bagian populasi institusional yang tinggal di dalam kawasan. Populasi harian dapat lebih tinggi karena mahasiswa, pasien, pekerja, pengunjung masjid dan aktivitas business ring.

Komponen	Basis	Target
Penghuni rumah	1.700–2.200 unit × rata-rata 3,8–4,2 orang	6.500–9.200 jiwa
Asrama/akomodasi institusi	Mahasiswa, tenaga pendidik, tenaga kesehatan	800–1.500 jiwa
Pengelola & residensi khusus	Operator, imam, security, caretaker, guest accommodation	300–700 jiwa
Target penduduk matang	Dikontrol oleh kapasitas utilitas dan fasilitas	8.000–12.000 jiwa

7.2 Target jumlah unit hunian

Produk	Proporsi	Jumlah Indikatif	Segmen
Compact	35–40%	600–850 unit	Keluarga muda dan first upgrader
Family	35–40%	600–850 unit	Keluarga inti dan profesional
Garden	15–20%	250–420 unit	Upper-middle dan multigenerasi
Courtyard	8–12%	140–260 unit	Premium family dan executive
TOTAL	100%	1.700–2.200 unit	Komposisi final mengikuti studi pasar

KRITERIA KAPASITAS

Jumlah unit tidak boleh ditetapkan hanya dari target pendapatan. Kapasitas final harus mengikuti daya dukung jalan, air, air limbah, energi, sekolah, rumah sakit, ruang terbuka, parkir, evakuasi, dan kualitas lingkungan yang disepakati.

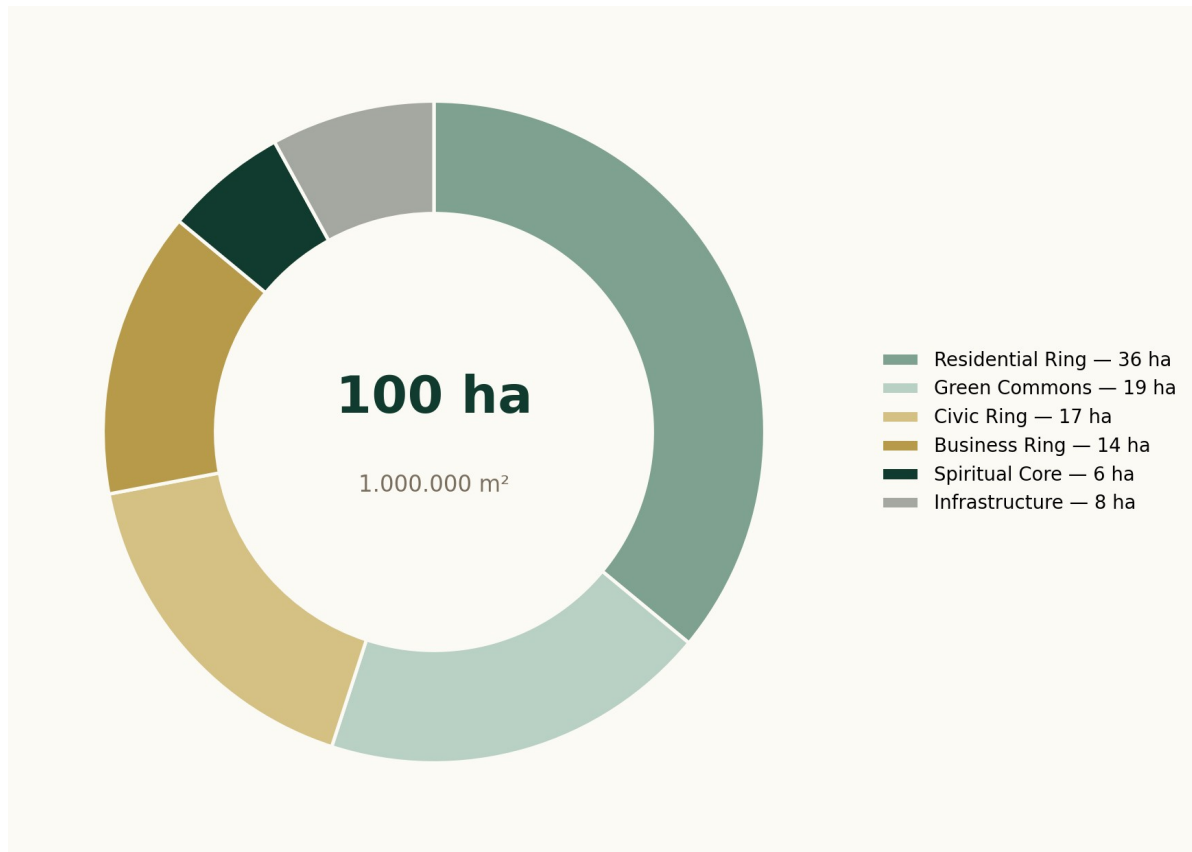
Program fasilitas membentuk ekosistem hidup, bukan sekadar daftar amenities pemasaran.

Kelompok	Fasilitas Utama
Spiritual & Sosial	Masjid Raya 3.000 jamaah; plaza; perpustakaan; pusat kajian; taman Al-Qur'an; museum peradaban; baitul mal; ruang komunitas; layanan sosial.
Pendidikan	PAUD/TK; SD; SMP; SMA; pesantren/dayah; universitas/politeknik; pusat bahasa; research & innovation centre; perpustakaan digital; asrama terpilih.
Kesehatan	Rumah sakit 100–150 tempat tidur yang dapat diperluas; klinik; apotek; maternal-child care; wellness centre; rehabilitasi; telemedicine.
Hunian	12 cluster; musala cluster; taman bermain; balai warga; kebun komunal; titik shuttle; co-working lingkungan; layanan home care.
Olahraga & Rekreasi	Sports centre; kolam renang berprivasi; jogging loop; jalur sepeda; lapangan; fitness; adventure park; taman lansia; therapeutic garden; picnic lawn.
Hijau & Air	Green Commons; danau retensi; wetland; bioswale; urban farming; kebun buah; nursery; koridor ekologis; hutan kota; taman tematik.
Bisnis & Hospitality	Retail; ruko; pasar halal; pusat UMKM; office park; co-working; hotel syariah; convention hall; culinary street; visitor centre.
Mobilitas & Logistik	Outer boulevard; radial boulevard; electric shuttle; e-bike; buggy lansia; smart parking; park & ride; SPKLU; logistics micro-hub.
Kota Cerdas	Command centre; fiber ring; CCTV terkelola; smart meter; Sakinah App; digital twin; sensor lingkungan; emergency response system.
Utilitas	WTP/reservoir; ring main air; IPAL; greywater reuse; MRF; composting; microgrid; solar PV; genset darurat; fire station/substation; maintenance depot.

Prioritas fasilitas berdasarkan fase

Tahap	Fasilitas
Fase 1 — wajib tersedia	Akses utama, utilitas trunk, Masjid Raya tahap awal, plaza, cluster pilot, taman awal, retail kebutuhan dasar, security & command centre awal.
Fase 2 — memperkuat kehidupan harian	Sekolah dasar–menengah, klinik, sport, Green Commons utama, community hub, shuttle, pasar/UMKM, layanan digital warga.
Fase 3 — melengkapi kota	Universitas, rumah sakit penuh, hotel/convention, office park, pusat riset, business ring penuh, digital twin dan smart city matang.

Area schedule konseptual 100 hektare sebagai baseline masterplan.



Alokasi lahan konseptual; luas final wajib ditelusuri ke block plan dan batas tapak.

Zona	Luas	Program	Target Desain
A — Spiritual Core	6 ha	Masjid Raya, plaza, perpustakaan, kajian, museum, baitul mal dan taman spiritual.	Tenang; pedestrian-priority; landmark.
B — Civic Ring	17 ha	PAUD–universitas, rumah sakit, innovation centre, ruang civic dan fasilitas publik.	Terintegrasi; aman; dapat diakses publik.
C — Residential Ring	36 ha	12 cluster hunian landed dan fasilitas lingkungan.	±1.700–2.200 unit; privasi; walkability.
D — Green Commons	19 ha	Taman, olahraga, danau, wetland, urban farming, green corridor.	Resapan; biodiversitas; rekreasi.
E — Business Ring	14 ha	Retail, ruko, hotel, kantor, pasar, convention, UMKM dan logistics hub.	Aktif di outer ring; akses servis terpisah.
F — Infrastructure	8 ha	Jalan utama, utilitas, transit, IPAL, reservoir, MRF dan fasilitas teknis.	Redundan; mudah dirawat; tahan bencana.
TOTAL	100 ha	Seluruh fungsi kawasan.	Area schedule harus berjumlah 100%.

ATURAN AREA SCHEDULE

Luas jalan lokal, taman cluster, pocket park, drainage reserve dan utilitas mikro harus dicatat secara konsisten agar tidak terjadi perhitungan ganda antara zona hunian, green commons dan infrastructure.

10 KONSEP ZONASI LINGKARAN

Urutan ruang dari pusat spiritual menuju tepi ekonomi.

Lapisan	Kriteria Utama
LINGKAR 1 – SPIRITUAL CORE	Masjid Raya dan plaza menjadi titik nol. Kendaraan cepat tidak melintas. Parkir utama dipindahkan ke civic ring. Akses universal, pemadam dan ambulans tetap tersedia melalui koridor terkontrol.
LINGKAR 2 – CIVIC RING	Pendidikan, rumah sakit, pusat peradaban dan pelayanan publik ditempatkan dekat pusat agar mudah dicapai oleh warga dan pengunjung tanpa memasuki cluster hunian.
LINGKAR 3 – RESIDENTIAL RING	Cluster landed disusun sebagai neighbourhood yang tenang, berkecepatan rendah, memiliki ruang sosial sendiri, dan terhubung pejalan kaki ke masjid, sekolah serta Green Commons.
LINGKAR 4 – GREEN COMMONS	Ruang hijau-air membentuk ring rekreasi dan resapan. Koridor hijau radial menghubungkan seluruh cluster ke pusat dan outer loop.
LINGKAR 5 – BUSINESS RING	Aktivitas komersial dan kunjungan berada di tepi, menghadap outer boulevard, mudah diakses masyarakat luar, serta tidak membawa logistik ke jalan hunian.
SISTEM INFRASTRUKTUR	Jalan, utilitas, IPAL, reservoir, power, ICT, fire strategy dan service access membentuk jaringan ring-radial yang redundan dan dapat dibangun bertahap.

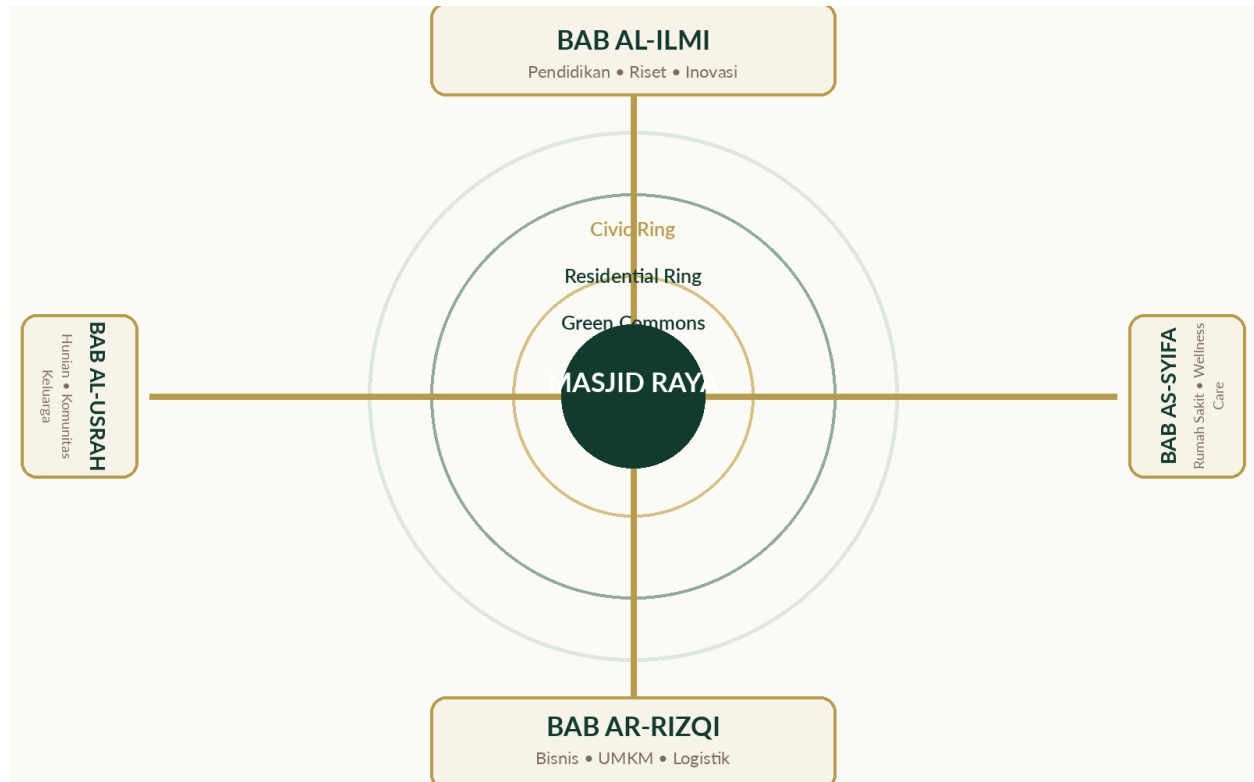
Hierarki mobilitas

Koridor	Dimensi Acuan	Fungsi
Outer Ring Boulevard	24–30 m	Akses regional, komersial, bus/shuttle, sepeda, servis dan logistik.
Radial Boulevard	18–24 m	Empat sumbu utama; orientasi, evakuasi dan trunk utilities.
Middle Residential Ring	16–20 m	Distribusi antarcluster; kecepatan desain rendah.
Cluster Street	8–12 m	Low-speed living street; tidak menjadi jalan tembus.
Greenway	3–6 m	Pedestrian, jogging, sepeda dan kendaraan mikro darurat.
Inner Spiritual Ring	Pedestrian-priority	Shuttle listrik dan kendaraan layanan terbatas.

- Pisahkan arus penghuni, pengunjung, sekolah, rumah sakit, servis dan logistik.
- Hindari konflik drop-off sekolah dan rumah sakit dengan jalur pedestrian utama.
- Pastikan rute ambulans, pemadam, evakuasi dan akses difabel terukur pada setiap fase.
- Kurangi dominasi kendaraan di pusat melalui parkir komunal, shuttle dan walkability.

11 KONSEP EMPAT GERBANG KAWASAN

Setiap gerbang adalah identitas, fungsi, orientasi dan pintu pengembangan.



Empat gerbang kontemporer menerjemahkan struktur radial Round City ke kebutuhan Kampung Sakinah.

Gerbang	Identitas	Fungsi Utama	Karakter
BAB AL-ILMI – Utara	Gerbang ilmu	Akses pendidikan, universitas, perpustakaan, innovation centre, student mobility dan acara akademik.	Inspirasi, keterbukaan, ketekunan.
BAB AS-SYIFA – Timur	Gerbang kesehatan	Akses rumah sakit, klinik, wellness, ambulans, maternal-child care dan therapeutic landscape.	Keselamatan, ketenangan, kepedulian.
BAB AR-RIZQI – Selatan	Gerbang ekonomi	Akses business ring, retail, UMKM, hotel, convention, visitor centre, transit dan logistics hub.	Produktif, profesional, ramah tamu.
BAB AL-USRAH – Barat	Gerbang keluarga	Akses cluster hunian, community hub, taman keluarga, sekolah dasar dan layanan warga.	Hangat, aman, privat, bersahabat.

DESIGN REQUIREMENT

Arsitektur gerbang harus konsisten, terbaca pada siang dan malam, memiliki wayfinding, security check yang manusiawi, jalur kendaraan/pedestrian terpisah, landscape khas, area inspeksi, serta ruang untuk utilitas dan ekspansi.

Bahasa arsitektur yang timeless, tropis, privat, terukur dan tidak dekoratif berlebihan.



Referensi konseptual Rumah Courtyard: perpaduan lengkung, screen, proporsi modern, material hangat dan landscape tropis.

Elemen	Standar
MASSING	Komposisi geometris sederhana, bertingkat terkontrol, skyline harmonis dan landmark hanya pada bangunan kunci.
COURTYARD	Courtyard sebagai perangkat iklim, privasi, cahaya, ventilasi, kebersamaan dan hubungan dengan alam.
ARCH & ARCADE	Lengkung digunakan selektif pada entrance, bukaan utama, arcade dan ruang bermakna; bukan pada seluruh elemen.
SCREEN / MASHRABIYA	Perforated screen modern untuk kontrol pandangan, cahaya, panas dan identitas; mudah dirawat.
TROPICAL RESPONSE	Overhang, ventilasi silang, rain protection, drainase atap, material tahan lembap dan orientasi matahari.
PRIVACY	Pemisahan tamu-keluarga, kontrol pandangan antarhunian, ruang ibadah, service access dan outdoor privat.
MATERIAL	Batu alam lokal, plaster tekstur, kayu/finishing kayu, metal bronze/dark aluminium, warna earth-neutral.
LANDSCAPE	Tanaman tropis berlapis, naungan, aroma, air sebagai aksen terukur, dan soft boundary.
LIGHTING	Warm white, indirect, low glare, menonjolkan tekstur dan keselamatan; hindari pencahayaan berlebihan.
DETAIL QUALITY	Proporsi, shadow gap, waterproofing, railing, drain, signage dan junction material wajib terselesaikan.

12A DESIGN CONTROL HUNIAN

Standar produk untuk menjaga konsistensi konsep dan nilai kawasan.



Courtyard sebagai pusat cahaya, ventilasi, landscape, privasi dan interaksi keluarga.

Kendali	Kriteria
Ketinggian	Umumnya 1–2 lantai; 3 lantai hanya pada lokasi/produk terpilih dan tidak mengganggu skyline atau privasi.
Setback & frontage	Frontage hijau, carport terintegrasi, servis tidak dominan, pagar transparan-terkontrol, drainase tidak terlihat.
KDB/KLB	Ditentukan per cluster melalui studi kapasitas, tetapi wajib menyisakan ruang resapan, courtyard atau taman privat.
Bukaan	Memaksimalkan daylight dan cross ventilation dengan kontrol panas serta pandangan antarunit.
Ruang ibadah	Arah dan kebersihan ruang dipertimbangkan; tidak menjadi sisa ruang; tersedia penyimpanan perlengkapan.
Tamu & keluarga	Sirkulasi tamu tidak mengganggu ruang privat; powder room dekat area publik; service path terkontrol.
Smart-ready	Conduit, panel, sensor point, network point, meter dan maintenance access disiapkan sejak konstruksi.
Solar-ready	Struktur, orientasi atap, ruang inverter dan jalur kabel disiapkan untuk instalasi PV bertahap.
Aksesibilitas	Tipe tertentu memiliki kamar lantai dasar, ramp-ready, pintu lebar dan kamar mandi adaptif.
Larangan	Fasad tempelan, ornament palsu, warna mencolok, signage rumah berlebihan, AC outdoor tidak terkontrol, serta perubahan fasad tanpa design review.

Aspek	Ketentuan
Warna utama	Warm ivory, sand beige, stone greige, sage/olive muted, warm

Aspek	Ketentuan
	taupe, coffee brown, charcoal accent.
Material utama	Textured plaster, smooth plaster, limestone/travertine/sandblasted stone, teak/walnut tone, bronze/dark aluminium.
Kualitas visual	Natural, warm, refined, calm, timeless; tidak menyerupai theme park atau replika historis literal.
Konsistensi	Setiap cluster dapat memiliki varian, tetapi tetap berada dalam material palette, roofline, opening rhythm dan landscape guideline yang sama.

Target lingkungan menjadi performance requirement yang terukur sejak masterplan.

GREEN-ECO DEVELOPMENT FRAMEWORK

Dari konservasi tapak hingga operasi kawasan rendah emisi



Enam sistem utama green-eco development Kampung Sakinah.

Sistem	Target Awal
Ruang hijau & permeabilitas	19 ha Green Commons + ruang hijau terdistribusi; target jaringan hijau/permeabel efektif minimal 35% dari tapak, diverifikasi melalui area schedule.
Air hujan	Catchment plan, bioswale, detention/retention, overflow route, zero nuisance flooding untuk hujan desain sesuai kajian hidrologi.
Air bersih	Water balance; sumber legal; WTP bila diperlukan; reservoir; ring main; smart meter; cadangan kebakaran; demand management.
Air limbah	Sewer terpisah; IPAL; monitoring efluen; greywater reuse untuk landscape/toilet sesuai hasil desain dan ketentuan.
Energi	Solar-ready 100% pada bangunan yang memungkinkan; target energi terbarukan kawasan bertahap untuk beban bersama; smart metering dan passive design.
Sampah	Pemilahan sumber, collection points, MRF, composting/biodigester, pengelolaan B3, dan target diversion dari landfill yang ditetapkan per fase.
Biodiversitas	Inventaris vegetasi, tanaman lokal/adaptif, canopy target, habitat corridor, pengendalian spesies invasif dan maintenance zoning.
Mobilitas	Prioritas jalan kaki, sepeda, shuttle listrik, shared mobility, SPKLU dan pengendalian parkir.
Konstruksi	Erosion-sediment control, management limbah konstruksi, pengurangan debu/kebisingan, material traceability dan commissioning.

Sistem	Target Awal
Resiliensi	Kajian banjir, longsor, gempa, kekeringan, kebakaran, heat, emergency access, redundancy utilitas dan business continuity.

PRINSIP PERFORMANCE-BASED

Sertifikasi hijau dapat dipilih pada tahap studi kelayakan, tetapi standar internal tidak boleh berhenti pada label. Konsultan wajib menunjukkan target, baseline, perhitungan, commissioning, monitoring dan tanggung jawab operasional.

Teknologi sebagai fondasi layanan, keamanan, efisiensi dan akuntabilitas kawasan.

SMART HOME & SMART CITY LAYERS

Digital-by-design, aman, terukur, interoperabel dan berorientasi layanan warga

1 CONNECTIVITY

Fiber ring, Wi-Fi publik terpilih, IoT backbone dan redundansi jaringan.

2 SMART HOME

Smart lock, meter energi-air, lighting, AC control, security, leak/smoke detection.

3 CITY OPERATIONS

Command centre, CCTV berbasis kebijakan privasi, smart parking dan incident management.

4 SAKINAH APP

Administrasi warga, pembayaran, reservasi fasilitas, community hub, wakaf dan layanan darurat.

5 DIGITAL TWIN

Model 3D data kawasan untuk konstruksi, aset, utilitas, lalu lintas dan simulasi risiko.

6 DATA GOVERNANCE

Consent, role-based access, audit trail, cybersecurity, backup dan data retention policy.

Lapisan teknologi yang terintegrasi dari rumah hingga operasi kota.

Lapisan	Standar
Smart Home Base	Smart lock/access-ready, meter air-listrik, lighting control, AC control, leak/smoke detection, CCTV point, network point dan app integration.
Smart Home Premium	Energy management, smart shading, irrigation, indoor air quality, scene control, solar-battery integration dan advanced security.
Connectivity	Fiber ring kawasan, backbone redundan, ducting terencana, Wi-Fi area publik terpilih, coverage planning dan SLA operator.
Command Centre	CCTV management, access control, traffic/parking, incident dashboard, emergency coordination, facility monitoring dan visitor management.
Sakinah App	Resident ID, billing, maintenance ticket, community, booking, shuttle, emergency, school/health integration, marketplace dan wakaf/donasi.
Digital Twin	BIM/GIS/asset database yang berkembang dari planning, construction, handover, O&M hingga lifecycle replacement.
Smart Utilities	Metering, leak detection, power quality, pump/IPAL monitoring, solar generation, waste route dan environmental sensors.
Smart Mobility	Shuttle tracking, smart parking, gate access, e-bike, SPKLU, traffic analytics dan accessible mobility.
Cybersecurity	Network segmentation, role-based access, MFA, encryption, audit trail, incident response, backup, patching dan vendor governance.
Privacy & Ethics	Consent, purpose limitation, data minimization, retention policy,

Lapisan	Standar
	CCTV access rules, grievance process dan human oversight.

DIGITAL-BY-DESIGN

Ducting, ruang server, power backup, sensor point, data model, asset coding dan integrasi platform harus masuk sejak desain awal. Sistem digital yang ditambahkan setelah konstruksi biasanya lebih mahal, terfragmentasi dan sulit dipelihara.

15 TARGET HARGA & SEGMENT HUNIAN

Positioning awal untuk mengarahkan desain produk, cost plan, marketing dan strategi pembiayaan.

PORTOFOLIO HUNIAN & TARGET HARGA INDIKATIF

Basis positioning awal 2026 — wajib divalidasi melalui appraisal, QS, studi pasar dan strategi pembiayaan.

COMPACT 72–84 m ²	FAMILY 90–120 m ²	GARDEN 140–180 m ²	COURTYARD 200–300 m ²
Target harga Rp650–950 juta	Target harga Rp1,0–1,6 miliar	Target harga Rp1,8–3,0 miliar	Target harga Rp3,2–5,5 miliar
Target segmen SEGMENT Pasangan muda • keluarga awal • first upgrader	Target segmen SEGMENT Keluarga mapan • profesional • diaspora Tasik	Target segmen SEGMENT Upper-middle • entrepreneur • multigenerasi	Target segmen SEGMENT Premium family • investor • executive
POSITIONING Efisien, 2–3 kamar, courtyard mikro, solar-ready	POSITIONING 3–4 kamar, ruang ibadah, taman privat, smart home	POSITIONING 4 kamar, garden living, service access, private terrace	POSITIONING Central courtyard, 4+1 kamar, 2 car park, premium finish
ISLAMIC • GREEN • SMART	ISLAMIC • GREEN • SMART	ISLAMIC • GREEN • SMART	ISLAMIC • GREEN • SMART

Target harga indikatif belum termasuk pajak, biaya transaksi, variasi kavling, upgrade dan escalation.

Kampung Sakinah diposisikan sebagai integrated premium-value township, bukan perumahan massal biasa. Harga harus merefleksikan kualitas masterplan, fasilitas, landscape, keamanan, arsitektur, operasi kawasan dan nilai komunitas. Pada saat yang sama, komposisi produk perlu menyediakan entry point yang cukup luas agar penyerapan pasar tidak hanya bergantung pada segmen premium.

Produk	Acuan Luas	Harga Indikatif	Target Segmen	Mix
Compact	72–84 m ²	Rp650–950 juta	Keluarga muda, first upgrader, profesional awal	35–40%
Family	90–120 m ²	Rp1,0–1,6 miliar	Keluarga mapan, profesional, diaspora Tasik	35–40%
Garden	140–180 m ²	Rp1,8–3,0 miliar	Upper-middle, entrepreneur, multigenerasi	15–20%
Courtyard	200–300 m ²	Rp3,2–5,5 miliar	Premium family, executive, investor	8–12%

Prinsip strategi harga

- Gunakan appraisal tanah, cost plan QS, margin target, benchmark proyek, willingness-to-pay dan skema pembiayaan syariah sebagai dasar.
- Pisahkan harga bangunan, premium kavling, view, corner, proximity, upgrade interior dan smart package agar margin transparan.

- Fase awal dapat menggunakan founder/pioneer pricing, tetapi tidak boleh merusak positioning jangka panjang.
- Biaya layanan kawasan harus dihitung sejak awal berdasarkan level service, sinking fund, security, landscape, shuttle, smart platform dan maintenance utilitas.
- Sediakan kebijakan design review dan renovasi agar nilai kawasan tidak turun akibat perubahan fasad yang tidak terkendali.

MARKET VALIDATION

Kisaran harga di atas adalah target internal. Keputusan final memerlukan studi pasar Tasikmalaya dan regional, buyer persona, survey kompetitor, absorption forecast, affordability, KPR syariah, appraisal dan sensitivitas biaya tanah-konstruksi.

16 TARGET TAHAPAN PENGEMBANGAN

Roadmap bertahap yang menjaga kelayakan operasional dan integritas konsep.



Roadmap konseptual 2026–2035; jadwal final mengikuti lahan, izin, pendanaan dan procurement.

Tahap	Periode	Lingkup Utama	Gate Kelulusan
Tahap 0 – Foundation	2026–2027	Pembentukan SPV; land strategy; due diligence; pemilihan tapak; survey; project brief; concept masterplan; studi pasar; finansial; izin awal; procurement konsultan.	Tapak terpilih, basis desain disetujui, cost/market feasibility, permit roadmap dan investment brief.
Tahap 1 – Spiritual Core + Pilot	2027–2029	Outer/radial access awal; utilitas trunk; drainage/retention awal; Masjid Raya tahap 1; plaza; command centre awal; cluster pilot; retail dasar; landscape awal.	Kawasan dapat dikunjungi, dipasarkan, dihuni awal dan dioperasikan dengan aman.
Tahap 2 – Residential + Social	2030–2032	Ekspansi cluster; PAUD–SMA; klinik; sport; Green Commons utama; shuttle; community app; pasar/UMKM; social facilities.	Komunitas harian terbentuk, fasilitas dasar matang dan cash-flow lebih beragam.
Tahap 3 – Full Ecosystem	2033–2035	Universitas; rumah sakit penuh; business ring; hotel/convention; pusat riset; operasi smart city; digital twin; optimasi aset.	Kawasan mencapai fungsi kota terpadu dan siap ekspansi/replication.

Prinsip phasing

- Setiap fase memiliki akses, air, sanitasi, energi, keamanan, fire access, landscape minimum dan service operation sendiri.
- Fase awal harus menampilkan kualitas konsep melalui Masjid Raya/plaza, cluster pilot, landscape dan visitor experience.
- Pembangunan tidak boleh menciptakan area sisa, dead frontage, konflik logistik atau utilitas sementara yang sulit dipindahkan.

- Cost, revenue, absorption, permit dan infrastructure capacity diperbarui pada setiap stage-gate sebelum investasi berikutnya.
- Kawasan yang belum dibangun tetap dikelola sebagai landscape, farming, nursery atau temporary activation yang aman.

Mandat kerja lintas disiplin untuk menerjemahkan dokumen pendiri menjadi desain yang dapat dibangun.

ALUR PENUGASAN ARSITEK & KONSULTAN

Dokumen pendiri menjadi basis keputusan, bukan pengganti survey dan desain profesional.



Alur kerja dari basis keputusan pemilik menuju operasi kawasan.

17.1 Objektif penugasan

Tim konsultan diminta menyusun masterplan dan paket desain yang mempertahankan spiritual core, struktur lingkaran, empat gerbang, green-blue network, Islamic Medieval Modern, smart city, target kapasitas, positioning produk dan phasing. Tim wajib menguji seluruh asumsi terhadap kondisi tapak, regulasi, daya dukung, pasar, biaya, keselamatan dan operasional.

17.2 Disiplin minimum

Disiplin	Tanggung Jawab
Project Director / Development Manager	Integrasi scope, anggaran, jadwal, stakeholder, keputusan dan stage-gate.
Lead Masterplanner / Urban Designer	Struktur ruang, kapasitas, zonasi, mobility, phasing, urban design dan area schedule.
Architect	Masjid, hunian, civic, komersial, hospitality dan design guidelines.
Landscape Architect	Green-blue system, public realm, planting, recreation, irrigation dan maintenance zoning.
Civil & Infrastructure Engineer	Earthwork, roads, drainage, water, wastewater, utilities, retaining, service access.
Transport Planner	Andalalin, hierarchy, parking, transit, pedestrian, bicycle, logistics dan emergency response.
Environmental & Disaster Specialist	AMDAL/lingkungan, ecology, flood, landslide, earthquake, heat, resilience dan mitigation.
MEP / Energy / Smart City	Power, renewable energy, ICT, command centre, smart services, cybersecurity dan commissioning.
QS / Cost Planner	Cost plan, benchmark, cash-flow, value engineering, escalation dan procurement packaging.
Legal & Permit Team	Land, tata ruang, KKPR, environment, site plan, PBG/SLF dan permit

Disiplin	Tanggung Jawab
	register.
Market & Financial Advisor	Buyer research, product mix, pricing, absorption, revenue, funding, sensitivity dan investment case.
Community & Operations Specialist	Engagement, livelihood, FM, security, community management, service charge dan SOP.

17A DELIVERABLES & KRITERIA DESAIN KONSULTAN

Daftar keluaran minimum dan parameter yang harus dapat diaudit.

Paket	Isi Minimum
A. Basis Perencanaan	Project brief, design criteria, survey reports, regulatory matrix, stakeholder map, constraints/opportunities register, demand assumptions.
B. Concept Masterplan	Alternatif konsep; preferred plan; land use; block/parcel; area schedule; density; population; unit mix; facilities; mobility; landscape; utilities; phasing.
C. Urban Design Guidelines	Massing, height, frontage, setback, privacy, courtyard, façade, materials, lighting, signage, public realm, gate identity, design review procedure.
D. Infrastructure Framework	Earthwork, roads, drainage, water, wastewater, power, renewable energy, ICT, waste, fire strategy, resilience and emergency access.
E. Product & Building Concepts	Masjid/spiritual core, typical cluster, housing prototypes, schools, hospital basis, business ring, hotel/convention, community facilities.
F. Sustainability & Smart City	Performance targets, water/energy/waste model, green-blue plan, smart architecture, digital twin roadmap, cybersecurity/privacy framework.
G. Implementation Plan	Phasing parcels, permit pathway, procurement packages, cost plan, cash-flow, risk register, governance, operator readiness and commissioning.
H. Visualization & Investor Package	3D massing, key perspectives, animation/storyboard, area statistics, product matrix, investment narrative and approval boards.

Kriteria persetujuan concept masterplan

Cek	Kriteria
☐	Batas, luas, topografi, sempadan, akses, badan air, vegetasi dan constraints tapak ditampilkan dan konsisten.
☐	Area schedule berjumlah 100% dan dapat ditelusuri ke setiap zona, blok dan fungsi.
☐	Kapasitas hunian, populasi, sekolah, rumah sakit, parkir dan utilitas dihitung dan seimbang.
☐	Akses penghuni, pengunjung, sekolah, rumah sakit, logistik, pemadam dan ambulans tidak memiliki konflik material.
☐	Drainase, retensi dan overflow memiliki jalur aman serta tidak memindahkan risiko ke luar tapak.
☐	Setiap tahap dapat beroperasi dengan utilitas dan fasilitas minimum.
☐	Arsitektur, landscape, signage dan public realm konsisten dengan Islamic Medieval Modern.
☐	Smart city memiliki architecture, ownership, cybersecurity, privacy dan O&M yang jelas.
☐	Cost plan berada dalam batas kelayakan, disertai value engineering yang tidak merusak konsep.

Cek	Kriteria
☐	Tim legal, engineer, operator, market advisor dan pemilik proyek menyetujui basis desain.

Kerangka pengendalian proyek sebelum masuk investasi besar.

Organ	Mandat
Owner / Founder	Menetapkan visi, target bisnis, batas investasi, standar kualitas dan persetujuan stage-gate.
Project Steering Committee	Menggabungkan keputusan bisnis, legal, teknis, pasar, finansial dan operasional.
SPV / Development Company	Memegang hak pengembangan, kontrak, pendanaan, procurement, penjualan dan tata kelola proyek.
Design Review Board	Menjaga masterplan, arsitektur, landscape, signage, renovasi dan konsistensi kawasan.
Project Management Office	Mengelola scope, jadwal, biaya, risiko, dokumentasi, change control dan reporting.
Operator Kawasan	Menyiapkan FM, security, community, smart platform, utilities, service charge dan asset lifecycle.

Keputusan yang masih dibutuhkan dari pemilik

Keputusan	Status	Catatan
Lokasi dan koordinat tapak final	Belum ditetapkan	Setelah site selection & due diligence
Model pengembangan	Perlu keputusan	Jual, sewa, lease, wakaf produktif atau campuran
Batas investasi Tahap 0 dan Tahap 1	Perlu keputusan	Berdasarkan feasibility & funding plan
Komposisi produk dan harga final	Perlu validasi	Berdasarkan market study, appraisal dan QS
Skala universitas dan rumah sakit	Perlu keputusan	Tahap awal vs ultimate capacity
Proporsi aset sosial/wakaf	Perlu keputusan	Masjid, pendidikan, kesehatan dan social assets
Target sertifikasi hijau	Perlu keputusan	Setelah baseline dan cost-benefit analysis
Struktur kepemilikan & investor	Perlu keputusan	SPV, equity, debt, sukuk, partnership, philanthropy

Risiko utama dan arahan mitigasi

Risiko	Level	Mitigasi Awal
Lahan & tata ruang	Tinggi	Site selection multi-kriteria; legal due diligence; permit roadmap; acquisition strategy bertahap.
Banjir/longsor/gempa	Tinggi	Hazard mapping; geoteknik; hydrology; safe grading; retention; seismic design; emergency plan.
Biaya konstruksi	Tinggi	Cost plan bertahap; benchmark; procurement strategy; escalation reserve; value engineering terkontrol.
Penyerapan pasar	Sedang-Tinggi	Buyer research; pilot product; phased release; differentiated positioning; financing

Risiko	Level	Mitigasi Awal
		options.
Pendanaan	Tinggi	SPV governance; diversified capital; stage-gate; presales; institutional partnerships; asset-backed strategy.
Operasi kawasan	Sedang	Operator terlibat sejak desain; service charge model; commissioning; SOP; asset register; sinking fund.
Teknologi & data	Sedang	Open standards; cybersecurity; privacy; vendor lock-in control; maintenance SLA; digital governance.
Konsistensi konsep	Sedang	Design guidelines; review board; change control; mock-up; material approval; as-built audit.

Pengesahan arah projek sebelum penunjukan konsultan dan pengembangan desain lanjutan.

PERNYATAAN PERSETUJUAN

Saya selaku Pemilik/Pendiri Proyek Kampung Sakinah menyatakan bahwa konsep, visi, nilai, target, struktur zonasi, standar desain, kerangka green-smart, positioning produk, phasing, dan project brief dalam dokumen ini diterima sebagai basis awal pengembangan. Persetujuan ini tidak menghapus kewajiban due diligence, studi kelayakan, desain profesional, perizinan, appraisal, cost plan, dan pengendalian risiko.

Setuju	Subjek Persetujuan
☐	Nama dan identitas projek "Kampung Sakinah"
☐	Konsep "Islamic Green Smart Circular City"
☐	Target luas 100 hektare di wilayah Tasikmalaya
☐	Masjid Raya 3.000 jamaah sebagai spiritual core
☐	Struktur ring: spiritual, civic, residential, green commons dan business ring
☐	Empat gerbang: Bab Al-Ilmi, Bab As-Syifa, Bab Ar-Rizqi dan Bab Al-Usrah
☐	Target populasi 8.000–12.000 dan 1.700–2.200 unit hunian
☐	Standar Islamic Medieval Modern
☐	Standar green eco development dan smart city
☐	Portofolio Compact, Family, Garden dan Courtyard
☐	Roadmap pengembangan 2026–2035 secara bertahap
☐	Project brief dan kriteria penugasan konsultan

Catatan/arah khusus pemilik projek

Tanda tangan

PEMILIK / PENDIRI PROYEK	SAKSI / PROJECT DIRECTOR
Primawan Bagus Gunawan Junior	Nama: _____

Tanggal: ____ / ____ / 2026

Tanggal: ____ / ____ / 2026

BERLAKU SETELAH DITANDATANGANI

Dokumen yang telah ditandatangani menjadi baseline resmi Founder Draft 01. Setiap perubahan material terhadap luas, target kapasitas, zonasi utama, positioning, standar desain, biaya, atau phasing harus melalui change request dan persetujuan pemilik proyek.

20 DAFTAR REFERENSI & DISCLAIMER

Sumber konsep, acuan internal dan batas penggunaan dokumen.

Acuan internal

- Kampung Sakinah — Dokumen Masterplan dan Perencanaan Kawasan, Concept Masterplan / Design Brief, Draft 01, Juli 2026.
- Studi Kelayakan Kampung Sakinah 100 ha — Tasikmalaya, draft konseptual Juli 2026.
- Board konsep Kampung Sakinah: desain kota terintegrasi, zonasi lingkaran, fasilitas dan smart city integration.
- Board konseptual Rumah Courtyard 200–300 m², Islamic • Medieval • Modern • Eco-Smart.

Referensi eksternal ringkas

- Smarthistory. “The Founding of Baghdad.” Diakses Juli 2026. Referensi sejarah tata kota bundar dan empat gerbang.
- Sumber sejarah umum Baghdad dan Round City of Baghdad untuk tanggal pendirian serta konteks Abbasiyah.
- Portal properti Tasikmalaya dan benchmark proyek regional digunakan secara terbatas sebagai sinyal pasar awal; bukan appraisal.
- Acuan teknis, tata ruang, lingkungan, bangunan, kebakaran, struktur, kesehatan, utilitas dan smart city wajib diverifikasi oleh konsultan terhadap ketentuan terbaru yang berlaku.

Disclaimer

BATAS TANGGUNG JAWAB

Dokumen ini merupakan dokumen pendiri dan konsep awal. Seluruh visual, angka, alokasi, kapasitas, harga, jadwal, spesifikasi dan strategi bersifat indikatif. Dokumen tidak dapat digunakan langsung untuk transaksi tanah, penawaran investasi final, pemasaran yang mengikat, pengajuan izin, tender, pembelian material, atau pelaksanaan konstruksi tanpa validasi dan dokumen profesional yang sesuai. Pemilik proyek dan tim wajib menggunakan konsultan berizin/kompeten serta melakukan legal, technical, environmental, market dan financial due diligence sebelum mengambil keputusan investasi.

Kode dokumen

Kode	Keterangan
KS-FND-001	Dokumen Pendiri Proyek Kampung Sakinah
Versi	Founder Draft 01
Tanggal	Juli 2026
Status	For Concept Approval
Next Document	Terms of Reference / RFP Konsultan Masterplan & Feasibility

KAMPUNG SAKINAH

Live in Harmony • Inspired by Faith