

MANAJEMEN SEKURITI FISIK PT MEKA NUSA CIPTA PADA KAWASAN PERUMAHAN KOTA WISATA KABUPATEN BOGOR

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan pokok bagi kehidupan manusia. Kebutuhan akan perumahan atau kebutuhan perlindungan dari iklim/suhu udara merupakan salah satu kebutuhan manusia yang bersifat universal dan tergolong dalam kebutuhan utama atau primer, yang kemunculannya bersumber dari aspek-aspek biologis/organisme tubuh manusia. Pada sisi lain, pentingnya rumah bagi manusia bukan sekadar sebagai tempat tinggal dan berteduh, melainkan berfungsi untuk mempertahankan hidup manusia itu sendiri. Sehingga diperlukan suatu keamanan dan rasa aman di lingkungan perumahan (Suparlan, 2004: 18).

Keamanan di perumahan turut menjadi perhatian pemerintah sesuai program pemerintah dalam pembangunan perumahan dan permukiman, seperti yang disampaikan pada konsep pertimbangan dalam Undang-undang No.4 tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman. Undang-undang tersebut menjelaskan, bahwa dalam pembangunan nasional yang pada hakekatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia, perumahan dan permukiman yang layak, sehat, aman, serasi, dan teratur merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat mutu kehidupan serta kesejahteraan rakyat dalam masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945.

Namun keberadaan perumahan dan lingkungan sebagai tempat tinggal yang diharapkan mampu memberikan keamanan dan rasa aman serta dapat melindungi diri dan harta benda bagi penghuni, pada kenyataannya tidak sepenuhnya mampu berfungsi dengan baik, permasalahan tersebut banyak diberitakan di media cetak dan elektronik tentang berita kejahatan yang terjadi di wilayah perumahan.

Kejahatan yang terjadi di lingkungan perumahan pada umumnya berupa kejahatan terhadap harta benda dan akhir-akhir ini terjadi juga kasus pembunuhan. Cara yang dilakukan oleh pelaku kejahatan dalam melakukan aksinya ada dilakukan dengan memanfaatkan potensi budaya lokal, seperti dengan cara penipuan atau menggunakan hipnotis/gendam sebagai cara lain dalam kejahatan.

Salah satu penyebab terjadinya peristiwa kejahatan, karena adanya peluang atau kesempatan bagi pelaku kejahatan untuk melakukannya. Hal tersebut terjadi ketika wilayah perumahan terlihat sepi dan kosong, dimana penghuninya sibuk dalam rutinitas kegiatan. Bahkan kejahatan di perumahan terjadi dengan memanfaatkan kesempatan khusus, seperti pada saat mudik lebaran ataupun pada rumah-rumah kosong. Pada saat itu, penjahat selalu mengintai dan melakukan aksinya, karena di dukung oleh situasi. Hal tersebut juga terjadi dalam kawasan perumahan Kota Wisata, Bogor. Aksi kejahatan pada kawasan perumahan kota wisata dapat diamati melalui perbandingan data kejahatan dua tahun terakhir (tahun 2007 dengan tahun 2008).

Menurut data kriminalitas Polsek cileungsi dan polsek gunung putri kabupaten bogor, pada tahun 2008 telah terjadi peningkatan yang signifikan dibanding dengan tahun 2007. Pada tahun 2007 telah diterima laporan warga sebanyak 13 laporan. Sedangkan pada tahun 2008 telah diterima laporan sebanyak 26 buah. Pada umumnya kasus yang ada adalah kasus pencurian. Sebagian besar kasus pencurian itu, diketahui dari asal tempat kejadiannya pada rumah kosong (Bachtar, 2008: 1-2).

Meningkatnya aksi kejahatan menjelang lebaran, menurut Erlangga Masdiana (kriminolog) dapat dikaitkan sebagai bagian dari masalah kebutuhan ekonomi. Namun dijelaskannya kembali bahwa faktor ekonomi bukanlah faktor utama, ada faktor lain yang menjadi penyebabnya, yaitu kesempatan. Menurut Erlangga, "Pada masa lebaran kelompok penjahat cenderung memanfaatkan kelemahan warga". Kesempatan itu, misalnya rumah kosong yang ditinggalkan penghuninya, karena pulang kampung. Menurutnya, kesempatan tersebut mendorong maraknya kasus pencurian rumah kosong. Tentunya aksi kejahatan terhadap rumah kosong membuat pelaku masuk dengan leluasa dan berani melakukan aksinya, jika dibandingkan dengan rumah yang masih ada

penghuninya. Biasanya kejadian ini baru diketahui dan kemudian dilaporkan ke Polisi setelah penghuni kembali beberapa hari setelah Lebaran (Oktariana, 2006:5-6). Selain itu juga situasi dan kondisi jalan yang sepi juga memungkinkan para pelaku kejahatan melakukan aksinya.

Faktor kesempatan diatas dapat dipahami terjadi karena areal perumahan kota wisata kabupaten bogor yang cukup luas yang memiliki luas areal seluas \pm 1000 Hektar dengan 30 cluster yang ada di dalamnya, dengan empat pintu masuk sebagai akes kontrol menuju kawasan tanpa adanya pemeriksaan oleh petugas sekuriti, kondisi tembok pembatas yang dibuat seadanya, dan beberapa jalan setapak menuju perkampungan sebelah. Ketidakpedulian warga terhadap aspek keamanan, dan sistem keamanan yang buruk menjadi salah satu pendukung terlaksananya aksi kejahatan.

Dari uraian diatas, mengisyaratkan tingginya kejahatan yang terjadi di lingkungan perumahan, khususnya di kawasan perumahan Kota Wisata yang memiliki konsep *cluster* sebanyak 30 *cluster* dalam kawasan perumahan tersebut. Hal itu mendorong pihak manajemen perumahan Kota Wisata (PT Meka Cipta) memikirkan cara pencegahannya, supaya kejahatan tersebut dapat ditekan. Diperlukan suatu upaya pencegahan kajahatan untuk mengurangi terjadinya kejahatan di lingkungan perumahan. Pencegahan kejahatan di lingkungan perumahan terlebih dulu dapat ditempuh dengan adanya peran aktif dari warga perumahan dalam membantu dan mendukung kerja petugas keamanan, selain menerapkan sistem keamanan dengan menggunakan tenaga keamanan, dan komponen pengamanan yang mendukung (tembok dengan kawat berduri, gembok, pagar, dsb).

Sebenarnya Manajemen PT Meka Nusa Cipta selaku pengembang Kawasan Perumahan Kota Wisata telah memiliki tenaga keamanan yang cukup banyak dan terlatih dengan didukung sarana dan prasarana yang menunjang dalam pelaksanaan tugasnya. Dari data yang ada pada Kantor Security Kota Wisata, bahwa tenaga keamanan yang ada terdiri dari: tenaga keamanan *inhouse* sebanyak 300 personel, *outsourcing* sebanyak 204 personel, tenaga keamanan yang dikelola penghuni sendiri, serta pengamanan khusus sebanyak 24 personel (yang terdiri dari delapan personel brimob, delapan personel gabungan dari TNI, dan delapan dari tokoh-tokoh yang berpengaruh).

Tenaga pengamanan itu dibagi dalam dua wilayah yaitu pengamanan dalam (dalam cluster) sebanyak \pm 4 personel per cluster, dan pengamanan luar (PKD) yaitu patroli keamanan dalam kawasan secara umum sebanyak 18 personel yang bertugas mengawasi pelaksanaan tugas sekuriti dan melakukan patroli rutin pada kawasan.

Selanjutnya Sekuriti Kawasan Perumahan Kota Wisata juga di dukung oleh sarana dan prasarana yang menunjang berupa: mobil patroli dua unit, 1 (satu) mobil operasional, 1 (satu) unit mobil pemadam kebakaran, 19 (sembilan belas unit) kendaraan roda dua, 60 (enam puluh) unit alat komunikasi yang terpasang per cluster, senter, borgol, dan sangkur yang dimiliki oleh satuan pengamanan setempat. Sarana dan prasarana tersebut sangat berguna dalam rangka pencegahan kejahatan dengan menghilangkan niat para pelaku kejahatan.

Pencegahan kejahatan menurut B.M Gray, yaitu adanya inisiatif untuk mengelola, mengontrol, dan membatasi secara spesifik dalam melindungi asset yang dimiliki (Oktariana, 2006:8). Aset yang dimaksud disini termasuk di dalamnya adalah kualitas warga yang bermukim pada Kawasan Perumahan Kota Wisata.

Hadiman (2007) mengatakan bahwa kejahatan seharusnya dapat diminimalisir oleh pihak perusahaan sedini mungkin, melalui penyusunan perangkat lunak yang meliputi pembuatan check list kesiapan operasionalisasi perusahaan, pembuatan dan pemberlakuan prosedur, deskripsi teknis, pembuatan statistik dan grafik, format ketertiban administrasi dan penetapan jadwal kegiatan perusahaan. Langkah-langkah tersebut dilakukan sebagai upaya menghindari terjadinya penyimpangan dan segala sesuatu yang telah ditetapkan. Dalam hal ini apakah pihak manajemen sudah melaksanakan ketentuan-ketentuan baku dalam manajemen sekuriti.

Penulis dalam tesis ini, ingin menunjukkan manajemen sekuriti yang diaplikasikan oleh Manajemen PT Meka Nusa Cipta selaku pengembang Kawasan Perumahan Kota Wisata dalam mencegah timbulnya kejahatan dari pelaku kejahatan yang berasal dari dalam maupun luar kawasan perumahan. Manajemen sekuriti yang diteliti adalah manajemen sekuriti fisik yang diselenggarakan manajemen PT Meka Nusa Cipta selaku pengembang kawasan

perumahan Kota Wisata dalam menekan angka kriminalitas. Manajemen PT Meka Nusa Cipta selaku pengembang perumahan Kota Wisata telah mengaplikasikan manajemen sekuriti fisik pada kawasan perumahan Kota Wisata akan tetapi pihak manajemen masih mengalami gangguan keamanan seperti pencurian, pencurian dengan pemberatan, pencurian dengan kekerasan dan kejahatan lainnya serta laka lantas yang dapat mengganggu kenyamanan warga yang bermukim dan berada pada kawasan kompleks perumahan tersebut, dan sekaligus dapat mencoreng reputasi pihak pengembang kawasan perumahan tersebut.

Untuk menguraikan masalah diatas, dapat dipertanyakan dengan pertanyaan bagaimana pelaksanaan security fisik perumahan kota wisata dalam pencegahan kejahatan? Atau apakah ada faktor lain di luar pengamanan fisik yang dilakukan security yang dapat berpotensi kepada kejahatan?

1.2. Masalah Penelitian

Masalah penelitian dalam tesis ini berhubungan dengan situasi dan kondisi keamanan lingkungan pada kawasan perumahan Kota Wisata yang buruk, walaupun sudah dijaga dan diterapkan sistem keamanan lingkungan dengan penjagaan satpam yang banyak dan terlatih.

Penyelenggaraan manajemen sekuriti fisik yang maksimal dapat mencegah timbulnya kejahatan. Pelaksanaan manajemen sekuriti fisik yang tidak maksimal pada suatu kawasan perumahan akan mengakibatkan perusahaan mengalami kerugian. Kerugian tersebut berupa warga yang menjadi korban dari aksi kejahatan, baik berupa kerugian harta benda maupun nyawa yang melayang, serta rasa ketakutan, dan kecemasan warga akibat lingkungan yang tidak aman, juga hilangnya aset-aset perusahaan akibat dicuri oleh orang yang tidak bertanggung jawab.

Manajemen sekuriti fisik pada kawasan perumahan Kota Wisata sudah dilaksanakan oleh pihak perusahaan/pengembang, akan tetapi masih terdapat kasus-kasus kejahatan yang dialami oleh warga Perumahan Kota Wisata. Peran warga yang aktif dan sadar dalam menjaga dan memelihara keamanan dapat meminimalisir aksi kejahatan yang terjadi.

Adapun masalah penelitiannya, bagaimana pelaksanaan manajemen sekuriti fisik yang dilakukan pihak manajemen PT Meka Nusa Cipta selaku pengembang kawasan perumahan Kota Wisata dalam mencegah aksi kejahatan pada kawasan perumahan Kota Wisata?

Adapun fokus penelitiannya adalah upaya yang dilakukan oleh pihak manajemen PT Meka Nusa Cipta selaku pengembang kompleks perumahan Kota Wisata dalam pengamanan fisik kompleks tersebut.

Dari fokus penelitian itu peneliti membuat rumusan masalah penelitiannya yang meliputi :

- a. Dalam suatu proyek pengamanan, maka akan muncul pertanyaan:
 - a) Ancaman apa yang akan terjadi?
 - b) Siapa kira-kira pelakunya?
 - c) Kapan akan terjadi?
 - d) Dimana terjadinya?
 - e) Bagaimana proses terjadinya?

Semua pertanyaan tersebut dapat dihubungkan dengan pertanyaan
- b. Bagaimana penyelenggaraan manajemen sekuriti fisik yang dilakukan oleh manajemen /pengelola kawasan perumahan Kota Wisata ?
- c. Bagaimana persepsi perusahaan/pengembang dan warga kompleks terhadap kebutuhan akan rasa aman dan situasi penyelenggaraan manajemen sekuriti fisik pada kawasan perumahan Kota Wisata?
- d. Bagaimana manajemen sekuriti fisik yang ideal yang perlu diterapkan oleh PT Meka Cipta selaku pengembang pada kawasan perumahan kota wisata?

1.3. Hipotesis

Bertitik tolak dari latar belakang masalah penelitian sebagaimana dikemukakan di atas, maka hipotesis yang digunakan sebagai landasan kerja dalam penelitian ini adalah :

- a. Bila manajemen sekuriti fisik di kompleks perumahan Kota Wisata tidak maksimal maka akan menyebabkan timbulnya aksi-aksi kejahatan.
- b. Bila manajemen sekuriti fisik PT Meka Nusa Cipta selaku pengembang perumahan Kota Wisata dilaksanakan secara maksimal maka dapat mencegah kerugian yang dialami warga dari aksi kejahatan.

1.4. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Penulisan tesis ini dibuat dengan maksud mengetahui penyelenggaraan manajemen sekuriti fisik yang selama ini dilaksanakan oleh PT Meka Nusa Cipta selaku pengembang kawasan perumahan Kota Wisata dalam mencegah terjadinya segala bentuk ancaman dan kejahatan yang terjadi pada kawasan perumahan Kota Wisata.

Penelitian bertujuan untuk menjelaskan bahwa dengan penyelenggaraan manajemen sekuriti fisik yang kurang optimal maka dapat menyebabkan maraknya aksi kejahatan yang timbul dan secara otomatis mengakibatkan perusahaan mengalami kerugian dalam bentuk hilangnya aset perusahaan maupun kepercayaan warga terhadap pengembang/pengelola kompleks perumahan Kota Wisata. Kejahatan yang timbul dapat diminimalisir dengan menggunakan konsep Strategi Pencegahan Kejahatan Situasional yang dijabarkan dengan konsep Manajemen Sekuriti Fisik yang optimal pada kawasan perumahan.

Adapun kegunaan dari penelitian, disamping dapat memberikan dan menambah wawasan dan ilmu pengetahuan yang didapat penulis dari kegiatan pengamatan, pencatatan dan penganalisaan permasalahan yang ada dalam penyelenggaraan pengamanan suatu proyek pengamanan, juga bagi perusahaan sendiri dapat memberikan kontribusi yang bermanfaat yang didapat dari temuan-temuan kekurangan dalam hal penyelenggaraan manajemen sekuriti fisik yang dilaksanakan pada kawasan perumahan. Temuan-temuan tersebut dianalisa sehingga dapat memberikan rekomendasi penyelenggaraan manajemen sekuriti fisik yang tepat dan sesuai dengan konsep dan prosedur yang baku. Bagi institusi kepolisian dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi pelaksanaan tugas Polri terkait dengan kenyataan-kenyataan yang ada dalam penyelenggaraan manajemen sekuriti fisik yang dilakukan oleh perusahaan/pengembang kawasan perumahan yang nantinya dapat membuat Polri lebih profesional dan proposional dalam bertindak.

1.5. Metode Penelitian

Moleong (2004) mengatakan bahwa “Penelitian pada hakikatnya merupakan suatu upaya untuk menemukan kebenaran atau untuk lebih membenarkan kebenaran. Usaha untuk mengejar kebenaran dilakukan oleh para filsuf, peneliti maupun oleh praktisi melalui model-model tertentu”(hal 9). Penelitian ini menggunakan metode kualitatif untuk menggali informasi secara mendalam dan luas dari informan yang terkait dengan manajemen sekuriti fisik yang diterapkan PT Meka Nusa Cipta selaku pengembang kawasan perumahan Kota wisata sebagai upaya pencegahan kejahatan situasional demi mencegah timbulnya aksi-aksi kejahatan.

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dan kuantitatif dengan menggunakan metode yuridis manajerial. Cara pandang yang dilakukan melihat pada aspek manajemen dan hukum. Metode penulisan tesis adalah deskriptis analitis yang melakukan penggambaran dan penganalisaan. Setelah dianalisa baru kemudian disimpulkan. Penulis akan menggambarkan dan menganalisa aplikasi manajemen sekuriti fisik yang diterapkan oleh PT Meka Nusa Cipta. Teknik pengumpulan data yang dilakukan oleh penulis dengan melakukan pengamatan, wawancara dan penelaahan dokumen.

Bogdan dan Taylor (1975) dalam Moleong (2004) mendefinisikan pendekatan kualitatif sebagai: Prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati. Pendekatan ini diarahkan pada latar dari individu tersebut secara holistik (utuh). Jadi tidak boleh mengisolasi individu atau organisasi ke dalam variabel atau hipotesis, tetapi memandangnya sebagai bagian dari suatu keutuhan (Moleong, 2004; 4).

Suparlan mendefinisikan pendekatan kualitatif sebagai: Pendekatan yang memusatkan perhatiannya pada prinsip-prinsip umum yang mendasari perwujudan satuan-satuan gejala yang ada dalam kehidupan manusia, atau pola-pola. Yang dianalisa adalah gejala-gejala sosial dan budaya dengan menggunakan kebudayaan dan masyarakat yang bersangkutan untuk memperoleh gambaran mengenai pola-pola yang berlaku dan pola-pola yang ditemukan tadi dianalisa lagi dengan menggunakan teori yang obyektif (Suparlan,1994; 6).

Metode kualitatif ini digunakan karena beberapa pertimbangan yang juga merupakan ciri metode kualitatif, yaitu : Pertama, menyesuaikan metode kualitatif lebih mudah apabila berhadapan dengan kenyataan jamak. Kedua, metode ini menyajikan secara langsung hakikat hubungan antara peneliti dan responden. Ketiga, metode ini lebih peka dan lebih dapat menyesuaikan diri dengan banyak penajaman pengaruh bersama terhadap pola-pola nilai yang dihadapi (Moleong, 2004, 9).

Pengamatan yang penulis lakukan adalah dengan cara mengamati gambaran umum wilayah penelitian yang meliputi pelaksanaan tugas Satpam PT Meka Nusa Cipta selaku penanggung jawab masalah keamanan pada kawasan perumahan Kota Wisata dalam menjalankan fungsinya, dan bentuk pengamanan fisik yang dilaksanakannya pada kawasan perumahan Kota Wisata yang meliputi akses kontrol, bentuk kunci yang digunakan, aspek penerangan, bentuk barrier yang digunakan, bentuk pagar yang ada di lingkungan perusahaan, penerapan teknologi pengamanan seperti *closed circuit television* (CCTV), alarm, sistem pendeteksi gangguan, contraband yang digunakan seperti metal detector, alat-alat komunikasi yang digunakan, dan *guard tower* yang ada. Pengamatan terlibat atau *participant observation* yang penulis lakukan adalah dengan mengikuti kegiatan satpam perusahaan dalam melaksanakan tugas pengamanan di lokasi perumahan termasuk penanganan pada saat terjadinya tindak pidana yang terjadi pada kawasan perumahan serta upaya PT Meka Nusa Cipta selaku pengembang Kompleks perumahan Kota Wisata dalam mencegah terjadinya kejahatan di pada kawasan perumahan tersebut.

Wawancara dengan pedoman penulis lakukan kepada petugas satpam PT Meka Cipta selaku penanggung jawab keamanan pada kawasan perumahan Kota Wisata, pihak Polsek Cileungsi, Polsek Gunung Putri, warga kompleks perumahan, dan pihak Manajemen PT Meka Cipta, serta beberapa warga masyarakat yang tinggal di sekitar lokasi kompleks perumahan.

Kajian dokumen penulis lakukan dengan memeriksa produk-produk tertulis yang dibuat oleh Polsek Cileungsi, dan Polsek Gunung Putri berupa Intel Dasar, Laporan Kesatuan, Laporan Bulanan, Data Kejadian PT Meka Cipta dari mulai bulan Januari sampai dengan Desember 2008, perjanjian kontrak kerjasama antara PT. Meka Cipta dengan Outsourcing dan produk-produk tertulis lainnya yang

berkaitan dengan pelaksanaan manajemen sekuriti fisik pada kawasan perumahan Kota Wisata

Metode audio visual penulis lakukan sebagai tambahan dengan mengambil gambar bentuk-bentuk sekuriti fisik yang diaplikasikan oleh perusahaan.

Sumber-sumber informasi peneliti meliputi:

- a. Informan kunci yaitu pihak manajemen perusahaan, Satpam PT. Meka Nusa Cipta dan unsur pengamanan yang terlibat di dalamnya.
- b. Informan penting meliputi para warga kompleks, satpam PT Meka Cipta dan pelaku kejahatan.
- c. informan tambahan meliputi warga yang bermukim di sekitar kompleks perumahan kota wisata, aparat pemerintahan setempat yang meliputi kepala desa ciangsana dan nagrak, Ketua RT/RW setempat dan institusi kepolisian setempat seperti Polsek Cileungsi dan gunung putri. Di Polsek Cileungsi dan Gunung Putri ini ada beberapa informan yang dapat diwawancarai antara lain : kapolsek, kanit patroli, kanit reskrim, Babinkamtibmas ,serta anggota patroli polsek.

Untuk memperoleh data dan informasi yang dibutuhkan dalam menjawab permasalahan, penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

- a. Data primer.

Data primer bersumber dari wawancara terhadap informan yang dianggap berkompeten dalam memberikan informasi yang diinginkan dan dibutuhkan oleh penulis. Wawancara dilakukan dengan pedoman wawancara. Wawancara dilakukan kepada Kepala Bagian Human Resources Development (HRD) PT. Meka Nusa Cipta, warga perumahan, satpam perusahaan, pelaku kejahatan di lingkungan perumahan, petugas Polsek Cileungsi dan Gunung Putri, aparat Desa, dan warga di lingkungan sekitar perumahan kota wisata.

- b. Data sekunder bersumber pada buku-buku, literatur, Surat Keputusan Kapolri, Annual Report PT Meka Nusa Cipta tahun 2008, Laporan Kesatuan Polsek Gunung Putri dan Polsek Cilengsi tahun 2008 dan sumber-sumber lain yang ada kaitannya dengan permasalahan yang ada.

- c. Pengamatan (observasi) terhadap pelaksanaan pengamanan oleh satpam perumahan dan bentuk-bentuk sekuriti fisik yang diaplikasikan perusahaan.

Setelah data dan informasi didapatkan, maka dilakukan proses analisa data. Proses analisa data dimulai dengan :

1. Menelaah seluruh data yang tersedia.
2. Mengadakan reduksi data yang dilakukan dengan jalan melakukan abstraksi yang merupakan usaha membuat rangkuman inti.
3. Penyusunan data dalam satuan-satuan.
4. Pengkategorian data.
5. Pemeriksaan keabsahan data.
6. Penafsiran data yang dilakukan dengan cara dan temuan yang didapatkan penulis dibandingkan dengan sumber literatur konseptual. Dan sumber literatur atau literatur konseptual dapat memberikan masukan kepada penulis sebagai arah dalam membuat kesimpulan akhir dan penelitian tersebut.

1.6. Tata Urut Penulisan (Sistematika Penulisan)

Tata urutan penulisan (sistematika penulisan) yang ada dalam penulisan tesis berjudul “Manajemen Sekuriti Fisik PT. Meka Cipta pada kawasan perumahan Kota Wisata” terdiri atas enam bab, yaitu :

Bab I PENDAHULUAN

- 1.1. Latar Belakang
- 1.2. Masalah Penelitian
- 1.3. Hipotesis
- 1.4. Tujuan dan Kegunaan Penelitian
- 1.5. Metode Penelitian
- 1.6. Tata Urut Penulisan (Sistematika Penulisan)

Bab 2 TINJAUAN LITERATUR

- 2.1. Literatur Teori
 - 2.1.1 . Teori Kebutuhan
 - 2.1.2. Teori Strategi Pencegahan Kejahatan Situasional

- 2.1.3. Teori Manajemen Sekuriti Fisik
 - 2.1.3.1. Manajemen
 - 2.1.3.2. Sekuriti
 - 2.1.3.3. Fisik
- 2.1.4. Teori *Crime Prevention Through Environmental Design*
- 2.1.5. Teori *Fixing Broken Windows*
- 2.2. Literatur Konsep
 - 2.2.1. Manajemen
 - 2.2.2. Sekuriti Fisik
 - 2.2.3. PT. Meka Cipta
 - 2.2.4. *Community Development*
 - 2.2.5. *Corporate Social Responsibility*
 - 2.2.6. Pengamanan Proyek tempat tinggal
 - 2.2.7. Upaya Sekuriti
 - 2.2.8. Community Policing
- 2.3. Kerangka Pemikiran

Bab 3 GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN

- 3.1. Gambaran Umum Polsek Cileungsi dan Polsek Gunung Putri
 - 3.1.1. Situasi Wilayah
 - 3.1.1.1. Geografi
 - 3.1.1.2. Demografi
 - 3.1.1.3. Aspek Ideologi, Politik, Ekonomi, Sosial Budaya dan Pertahanan Keamanan
 - 3.1.2. Situasi Kesatuan
 - 3.1.2.1. Organisasi
 - 3.1.2.2. Tugas dan Wewenang Polsek cileungsi dan Gunung Putri
 - 3.1.2.3. Pelaksanaan Tugas
 - 3.1.2.4. Dukungan Sarana dan Prasarana
 - 3.1.2.5. Gangguan Kamtibmas Polsek Cileungsi dan Polsek Gunung Putri

- 3.2. Gambaran Umum Desa Ciangsana, nagrak kec. Gunung Putri, dan desa Limus Nunggal kec. Cilengsi
 - 3.2.1. Geografi
 - 3.2.1.1. Luas Wilayah
 - 3.2.1.2. Batas Wilayah
 - 3.2.2. Demografi
 - 3.2.3. Bidang Pembangunan
- 3.3. Gambaran Umum Kompleks perumahan Kota Wisata
 - 3.3.1. Sejarah kawasan perumahan Kota Wisata
 - 3.3.2. Lokasi
 - 3.3.3. Organisasi PT. Meka Nusa Cipta selaku Pengembang kawasan perumahan Kota Wisata
 - 3.3.4. Kegiatan warga kompleks perumahan Kota Wisata
 - 3.3.5. Denah dan Aset-Aset PT. Meka Nusa Cipta selaku Pengembang kawasan perumahan Kota Wisata

Bab 4 PENYELENGGARAAN MANAJEMEN SEKURITI FISIK PT MEKA NUSA CIPTA PADA KAWASAN PERUMAHAN KOTA WISATA- KABUPATEN BOGOR

- 4.1. Potensi Ancaman pada kawasan perumahan Kota Wisata
- 4.2. Dampak Keberadaan kawasan perumahan Kota Wisata
 - 4.2.1. Dampak Positif
 - 4.2.1.1. Timbulnya Lapangan Pekerjaan
 - 4.2.1.2. Aplikasi *Community Development* dan *Corporate Social Responsibility* yang telah Dilaksanakan PT. Meka Cipta
 - 4.2.2. Dampak Negatif
 - 4.2.2.1. Ketimpangan sosial dengan masyarakat di luar kompleks yang mengarah kepada permasalahan sosial
 - 4.2.2.2. Munculnya kejahatan
 - 4.2.2.3. Kompleks perumahan dijadikan sebagai tempat melakukan kejahatan

- 4.3. Persepsi perusahaan dan warga kompleks terhadap penciptaan keamanan
 - 4.3.1. Persepsi warga kompleks perumahan Terhadap Penciptaan Keamanan
 - 4.3.2. Persepsi PT Meka Nusa Cipta selaku pengembang kawasan perumahan Kota Wisata terhadap penciptaan keamanan
- 4.4. Penyelenggaraan Keamanan PT.Meka Nusa Cipta pada kawasan perumahan Kota Wisata
 - 4.4.1. Penyelenggaraan Manajemen Sekuriti Fisik PT. Meka Nusa Cipta pada kawasan perumahan Kota Wisata
 - 4.4.1.1. Satuan Pengamanan PT. Meka Nusa Cipta
 - 4.4.1.2. Akses Kontrol
 - 4.4.1.3. Barrier
 - 4.4.1.4. Fences
 - 4.4.1.5. Kunci
 - 4.4.1.6. Penerangan
 - 4.4.1.7. Pos Jaga
 - 4.4.1.8. Alat Komunikasi
 - 4.4.2. Peran Polsek Cileungsi dan Gunung Putri dalam Menciptakan Rasa Aman di Kompleks perumahan Kota Wisata
 - 4.4.2.1. Tindakan Preventif
 - 4.4.2.2. Tindakan Represif

Bab 5 ANALISA DAN PEMBAHASAN

- 5.1. Organisasi
- 5.2. Sekuriti Fisik
 - 5.2.1. Satuan Pengamanan PT. Meka Nusa Cipta
 - 5.2.1.1. Analisa Satpam ditinjau dari Konsep Manajemen
 - 5.2.1.2. Analisa Satpam ditinjau dari Konsep Pencegahan Kejahatan Situasional

- 5.2.1.3. Analisa Satpam ditinjau dari Konsep Sekuriti Fisik
- 5.2.2. Akses Kontrol
- 5.2.3. Barrier
- 5.2.4. Fences
- 5.2.5. Kunci
- 5.2.6. Penerangan
- 5.2.7. Pos Jaga
- 5.2.8. Alat Komunikasi
- 5.3. Lingkungan Fisik
 - 5.3.1. Fasilitas Jalan kawasan perumahan
 - 5.3.2. Penataan lingkungan
 - 5.3.3. Sarana pusat perbelanjaan dan rekreasi
- 5.4. Level Sekuriti
- 5.5. *Crime Prevention Through Environmental Design*
- 5.6. Upaya Taktis Pengamanan Proyek Usaha
- 5.7. Analisa SWOT PT. Meka Nusa Cipta
 - 5.7.1. Kekuatan
 - 5.7.2. Kelemahan
 - 5.7.3. Kesempatan
 - 5.7.4. Ancaman
- 5.8. Hubungan antara Polisi dengan Satpam, dan masyarakat yang berada dalam Kawasan Perumahan Kota Wisata dalam pencegahan kejahatan.
 - 5.8.1. Hubungan antara Polisi dengan Satpam
 - 5.8.2. Hubungan antara Polisi dengan warga perumahan.

Bab 6 PENUTUP

- 6.1. Kesimpulan
- 6.2. Saran