


Risk Owner : PT. Peruri Property  
Risk Agent : Risk Management PT Peruri Properti

No	Sasaran	Tema Risiko (T1)	Kategori Risiko (T2)	Sub Kategori Risiko	Identifikasi Risiko				Analisis Risiko Inheren			Evaluasi Risiko				Analisis Risiko Residual			Perlakuan Risiko									
					Peristiwa (T3)	Penyebab	Dampak Kualitatif	Dampak Kuantitatif	Kemungkinan	Dampak	Level	Urgency	Control	Risk Control Assessment	PIC	Kemungkinan	Dampak	Level	Rencana Proaktif	Rencana Reaktif	Target Waktu	Risk Treatment Owner						
1	Jumlah Temuan Audit TB 2024 Sejumlah 0	Enterprise Risk Management (ERM)	Risiko Kepatuhan	negatif	Adanya temuan general audit tahun buku 2024 yang dilakukan oleh Audit Eksternal	1. awareness yang rendah 2. Adanya bisnis proses yang tidak sesuai dengan sop dan ketentuan yang berlaku	1. Terdapat temuan pada bagian SPI dalam kegiatan audit internal, eksternal, dan ISO pada periode tahun 2023 2. Tingkat compliance dan good corporate governance Pepro menjadi rendah dan target OMTI tidak tercapai	0	3	Bisa Terjadi	3	Moderat	9	Moderate	0	1. Kontrak pekerjaan yang jelas dan detail, Komitmen manajemen/pimpinan, Reliabilitas pelaporan keuangan, Kepatuhan atas hukum dan peraturan yang berlaku, Prosedur / SOP	Baik	PT. Peruri Property	2	Jarang Terjadi	2	Rendah	4	Low to Moderate	Melakukan negosiasi dengan pihak audit eksternal		31-12-2024	1. PT. Peruri Property
2	Pendapatan Sebesar Rp 73,8 Miliar	Enterprise Risk Management (ERM)	Risiko Keuangan	negatif	Kalah tender dalam proyek konstruksi.	1. Kegagalan akibat perhitungan RAP tinggi	1. Tidak tercapainya target nilai pendapatan		3	Bisa Terjadi	4	Tinggi	12	Moderate to High	0	1. Efektifitas dan efisiensi operasional	Cukup	PT. Peruri Property	2	Jarang Terjadi	3	Moderat	6	Low to Moderate	1. Koordinasi dengan tim terkait dengan pemenuhan administratif. 2. Diskusi terkait dengan metode pekerjaan lapangan yang efektif dan efisien. 3. Koordinasi dengan tim keuangan untuk pengaturan cash flow projection.		31-12-2024	1. PT. Peruri Property
3	Customer Satisfaction Index Sebesar Skor 85	Enterprise Risk Management (ERM)	Risiko Pelanggan	positif	Dapat mendorong Perusahaan untuk meningkatkan kualitas pelayanan mutu	1. Penilaian dari customer dalam pekerjaan konstruksi maupun pengelolaan properti 2. Penilaian yang baik dari customer dalam pekerjaan konstruksi maupun pengelolaan properti	1. Menjaga kualitas dari pelayanan yang diberikan agar tetap sesuai dengan standar 2. Kualitas dari pelayanan yang diberikan terus mengalami perbaikan dan peningkatan		3	Bisa Terjadi	3	Moderat	9	Moderate	0	1. Pembagian tugas, fungsi dan wewenang yang jelas, Komitmen manajemen/pimpinan, Efektifitas dan efisiensi operasional, Prosedur / SOP	Cukup	PT. Peruri Property	2	Jarang Terjadi	2	Rendah	4	Low to Moderate	Melakukan pertemuan dengan user/pelanggan dalam penanganan keluhan-keluhan dan dengan segera dilakukan tindak lanjut atas keluhan tersebut		31-12-2024	1. PT. Peruri Property
4	Nilai Kerja Sama Strategis Untuk Pengelolaan Aset Peruri Sebesar Rp 4,64 Miliar	Enterprise Risk Management (ERM)	Risiko Strategi	negatif	Tidak tercapainya target pendapatan atas aset Lebak Bulus.	1. Belum menemukan calon penyewa yang tepat dari segi harga dan peruntukan.	1. Tidak tercapainya nilai kerjasama strategis untuk pengelolaan aset Peruri	545000000	3	Bisa Terjadi	3	Moderat	9	Moderate	0	1. Komitmen manajemen/pimpinan, Marketing	Cukup	PT. Peruri Property	2	Jarang Terjadi	2	Rendah	4	Low to Moderate	1. Menjalin komunikasi ke berbagai pelanggan dari beberapa industri sehingga probabilitas menerima pelanggan lebih besar. 2. Meyakinkan calon tenant agar menyewa digudang tersebut dengan memberikan saran mitigasi risiko-risiko lain.direncanakan		31-12-2024	1. PT. Peruri Property



PERURI

RISK REGISTER

No.

: 004/RM-FORM/I/2024

Revisi

: 1

Tanggal Revisi

: 31 Januari 2024


Risk Owner

: PT. Peruri Property

Risk Agent

: Risk Management PT Peruri Properti

No	Sasaran	Tema Risiko (T1)	Kategori Risiko (T2)	Sub Kategori Risiko	Identifikasi Risiko				Analisis Risiko Inheren			Evaluasi Risiko				Analisis Risiko Residual			Perlakuan Risiko							
					Peristiwa (T3)	Penyebab	Dampak Kualitatif	Dampak Kuantitatif	Kemungkinan	Dampak	Level	Urgency	Control	Risk Control Assessment	PIC	Kemungkinan	Dampak	Level	Rencana Proaktif	Rencana Reaktif	Target Waktu	Risk Treatment Owner				
5	EBITDA Sebesar 8,88 Miliar	Enterprise Risk Management (ERM)	Risiko Keuangan	negatif	Tidak tercapainya target gross profit margin.	1. Kalah tender 2. Kecilnya margin yang didapat dari proyek pekerjaan konstruksi sehingga memperkecil gross profit margin. Salah satunya proyek-proyek dari Peruri.	1. Turunnya target pendapatan 2. Turunnya margin proyek dari 15% ke 5% - 10%		4	Sangat Mungkin Terjadi	4	Tinggi	16Moderate to High	0	1. Komitmen manajemen/pimpinan, Efektifitas dan efisiensi operasional	Cukup	PT. Peruri Property	3	Bisa Terjadi	4	Tinggi	12Moderate to High	Meningkatkan awareness tim konstruksi agar melakukan reviu mendetil terkait dengan kontrak, terutama BQ dan gambar design.	Pada saat melakukan tanya jawab terkait dengan teknis pekerjaan lapangan, memastikan terkait dengan pasal-pasal dalam kontrak yang tidak dijelaskan secara tegas. Terutama dengan adanya perbedaan antara gambar design dengan BQ serta cakupan pekerjaan.	15-02-2024	1. PT. Peruri Property
6	ROE Sebesar 11,13%	Enterprise Risk Management (ERM)	Risiko Keuangan	negatif	Cost structure pekerjaan/ proyek belum mengidentifikasi kemungkinan perubahan biaya yang tidak bisa dibebankan kepada user	1. Kompetensi dan waktu untuk mengevaluasi pekerjaan yang berpengaruh terhadap cost structure belum memadai	1. Kemungkinan peningkatan biaya akibat adanya pekerjaan tambah yang tidak bisa dibebankan kepada user		2	Jarang Terjadi	4	Tinggi	8Moderate to High	0	1. Kontrak pekerjaan yang jelas dan detail, Komitmen manajemen/pimpinan, Prosedur / SOP	Cukup	PT. Peruri Property	3	Bisa Terjadi	3	Moderat	9Moderate	Mengendalikan dan mengawasi proses review dokumen teknis dan administrasi pekerjaan	Mengevaluasi laporan-laporan terkait dengan process review dokumen dan menambah personil project baru apabila diperlukan	15-02-2024	1.
7	BOPO Sebesar 89,13%	Enterprise Risk Management (ERM)	Risiko Keuangan	negatif	Tidak terlaksananya efisiensi atas cost sehingga berpengaruh pada target atas BOPO.	1. Kendala administratif dari internal Peruri terkait dengan prioritas penyelesaian addendum kontrak.	1. Tidak memiliki dokumen secara legal terkait dengan pengakuan pendapatan maupun beban pada Perusahaan atas pengelolaan aset terkait.	1000000000	1	Sangat Jarang Terjadi	3	Moderat	3Low to Moderate	0	1. Kontrak pekerjaan yang jelas dan detail	Efektif	PT. Peruri Property	1	Sangat Jarang Terjadi	2	Rendah	2Low	1. Melakukan follow up kepada legal Pepro dan Manset Peruri secara berkala agar dapat diprioritaskan. 2. Memastikan agar kontrak-kontrak tersebut di backdate agar berlaku sejak awal tahun/ 1 Januari 2024.		15-02-2024	1. PT. Peruri Property
8	Interest Bearing Debt to EBITDA Sebesar 3,84 kali	Enterprise Risk Management (ERM)	Risiko Keuangan	negatif	Penggunaan dana swadana yang tidak efisien.	1. Tidak teraturnya cash flow operasional, terutama di bidang konstruksi (yang perputarannya cepat)	1. Tingginya rasio penggunaan loan dibandingkan dengan generate laba.		3	Bisa Terjadi	2	Rendah	6Low to Moderate	0	1. Komitmen manajemen/pimpinan, Efektifitas dan efisiensi operasional	Cukup	PT. Peruri Property	2	Jarang Terjadi	2	Rendah	4Low to Moderate	1. Koordinasi dengan tim konstruksi terkait dengan cash flow projection proyek. 2. Melakukan annual meeting atas cash flow.		15-02-2024	1. PT. Peruri Property
9	Interest Bearing Debt to Invested Capital Sebesar 45,24%	Enterprise Risk Management (ERM)	Risiko Keuangan	negatif	Penggunaan dana swadana yang tidak efisien.	1. Tidak teraturnya cash flow operasional, terutama di bidang konstruksi (yang perputarannya cepat)	1. Tingginya rasio penggunaan loan dibandingkan dengan generate laba.		3	Bisa Terjadi	2	Rendah	6Low to Moderate	0	1. Komitmen manajemen/pimpinan, Efektifitas dan efisiensi operasional	Cukup	PT. Peruri Property	2	Jarang Terjadi	2	Rendah	4Low to Moderate	1. Koordinasi dengan tim konstruksi terkait dengan cash flow projection proyek. 2. Melakukan annual meeting atas cash flow.		15-02-2024	1. PT. Peruri Property



PERURI

Risk Owner : PT. Peruri Property

Risk Agent : Risk Management PT Peruri Properti

No. : 004/RM-FORM/I/2024

Revisi : 1

Tanggal Revisi : 31 Januari 2024

No	Sasaran	Tema Risiko (T1)	Kategori Risiko (T2)	Sub Kategori Risiko	Identifikasi Risiko				Analisis Risiko Inheren			Evaluasi Risiko				Analisis Risiko Residual			Perlakuan Risiko					
					Peristiwa (T3)	Penyebab	Dampak Kualitatif	Dampak Kuantitatif	Kemungkinan	Dampak	Level	Urgency	Control	Risk Control Assessment	PIC	Kemungkinan	Dampak	Level	Rencana Proaktif	Rencana Reaktif	Target Waktu	Risk Treatment Owner		
10	Pemenuhan tindak lanjut CSI Sebesar 100%	Enterprise Risk Management (ERM)	Risiko Pelanggan	positif	Dapat mendorong Perusahaan untuk meningkatkan kualitas pelayanan mutu	1. Penilaian dari customer dalam pekerjaan konstruksi maupun pengelolaan properti	1. Menjaga kualitas dari pelayanan yang diberikan agar tetap sesuai dengan standar		3	Bisa Terjadi	3Moderat	9Moderate	0	1. Komitmen manajemen/pimpinan, Efektifitas dan efisiensi operasional, Prosedur / SOP	Cukup	PT. Peruri Property	2	Jarang Terjadi	2Rendah	4Low to Moderate	Terus melakukan upaya evaluasi dan perbaikan atas seluruh kekurangan (dari hasil monitoring lapangan) maupun keluhan/komplain/masukan dari client/customer/mitra		31-12-2024	1.
11	Penerapan Implementasi Tata Kelola Terintegrasi mencapai 100%	Enterprise Risk Management (ERM)	Risiko Kepatuhan	negatif	Terjadi permasalahan pada kegiatan optimalisasi aset yang akan dikerjakan oleh Perusahaan (seperti adanya wanprestasi yang dilakukan oleh mitra kerjasama akan tetapi tidak ada klausul untuk memitigasi hal tersebut)	1. Tidak adanya sosialisasi dari Perusahaan kepada karyawan terkait dengan kebijakan manajemen risiko, sehingga sebelum proyek opset dilakukan tidak ada analisis risiko terlebih dahulu	1. Perusahaan mengalami kerugian (seperti pembayaran tidak sesuai dengan ketentuan perjanjian)	250000000	3	Bisa Terjadi	4Tinggi	12Moderate to High	0	1. Komitmen manajemen/pimpinan, Efektifitas dan efisiensi operasional, Prosedur / SOP	Baik	PT. Peruri Property	3	Bisa Terjadi	3Moderat	9Moderate	Pepro membuat kebijakan/SOP terkait dengan tata kelola perusahaan termasuk manajemen risiko dan melakukan distribusi serta sosialisasi kepada seluruh karyawan agar memiliki awareness atas penerapan manajemen risiko di setiap divisi / unit kerja		31-12-2024	1. PT. Peruri Property
12	Penyelesaian Project Milestone Optimalisasi Aset Palatehan Sebesar 100%	Enterprise Risk Management (ERM)	Risiko Strategi	negatif	Tidak tercapainya target milestone optimalisasi aset Palatehan sesuai dengan target	1. Terdapat perubahan-perubahan dari realisasi sesuai dengan milestone	1. Mundurnya milestone kegiatan optimalisasi aset Palatehan		3	Bisa Terjadi	4Tinggi	12Moderate to High	0	1. Komitmen manajemen/pimpinan	Cukup	PT. Peruri Property	3	Bisa Terjadi	3Moderat	9Moderate	Melakukan evaluasi dan koordinasi dengan Peruri c.q. Departemen Pengelolaan Aset terkait rencana/milestone/target optimalisasi aset yang telah direncanakan		31-12-2024	1.
13	Pertumbuhan Produktivitas Karyawan Sebesar Skor Rp0,40M/per orang	Enterprise Risk Management (ERM)	Risiko SDM & Organisasi	positif	Dapat mendorong Perusahaan untuk mencapai target secara menyeluruh	1. Produktivitas karyawan dapat ditingkatkan melalui pemberian pelatihan untuk peningkatan kompetensi	1. Produktivitas karyawan meningkat yang dapat berdampak positif bagi Perusahaan		3	Bisa Terjadi	3Moderat	9Moderate	0	1. Komitmen manajemen/pimpinan, Efektifitas dan efisiensi operasional	Cukup	PT. Peruri Property	2	Jarang Terjadi	2Rendah	4Low to Moderate	Meningkatkan kompetensi pegawai untuk bisa memberikan kontribusi maksimal kepada target bisnis Perusahaan serta melakukan pertemuan dengan seluruh pegawai atas evaluasi dan target kerja Perusahaan agar memberikan awareness dan motivasi kepada Pegawai dalam membantu pencapaian target Perusahaan		31-12-2024	1.
14	Jumlah karyawan dalam rangka meningkatkan kompetensi sesuai dengan perkembangan bisnis diikutsertakan pelatihan training / sertifikasi sebanyak 5 orang	Enterprise Risk Management (ERM)	Risiko SDM & Organisasi	positif	Dapat mendorong Perusahaan untuk melakukan kontrol bisnis berbasis resiko	1. Pemenuhan kualifikasi dapat dicapai melalui pemberian pelatihan untuk peningkatan kompetensi	1. Organ pengelola risiko memiliki kualifikasi dalam mengelola risiko bisnis		3	Bisa Terjadi	3Moderat	9Moderate	0	1. Pembagian tugas, fungsi dan wewenang yang jelas, Komitmen manajemen/pimpinan, Efektifitas dan efisiensi operasional	Cukup	PT. Peruri Property	2	Jarang Terjadi	2Rendah	4Low to Moderate	Berkomunikasi, berkoordinasi dan bekerja sama dengan pihak penyelenggara pelatihan untuk diset up agenda pelatihan setiap pegawai sesuai rencana pelatihan tahunan yang telah dibuat oleh SDM		31-12-2024	1.

No	Sasaran	Tema Risiko (T1)	Kategori Risiko (T2)	Sub Kategori Risiko	Identifikasi Risiko				Analisis Risiko Inheren			Evaluasi Risiko				Analisis Risiko Residual			Perlakuan Risiko							
					Peristiwa (T3)	Penyebab	Dampak Kualitatif	Dampak Kuantitatif	Kemungkinan	Dampak	Level	Urgency	Control	Risk Control Assessment	PIC	Kemungkinan	Dampak	Level	Rencana Proaktif	Rencana Reaktif	Target Waktu	Risk Treatment Owner				
15	Nilai Kerja Sama Strategis Untuk Pengelolaan Aset Peruri Sebesar Rp 4,64 Miliar	Enterprise Risk Management (ERM)	Risiko Strategi	negatif	Tidak terealisasinya pendapatan atas jasa pengelolaan kawasan M Bloc.	1. Tidak terpenuhinya kondisi dimana PT RRM (representatif M Bloc) belum melunasi utang kepada Peruri sebagai bentuk kompensasi sewa lahan di Blok M sehingga Pepro belum dapat merealisasi proyeksi pendapatan atas jasa pengelolaan.	1. Tidak tercapainya nilai kerjasama strategis untuk pengelolaan aset Peruri.	35000000000	4	Sangat Mungkin Terjadi	4	Tinggi	16 Moderate to High	0	1. Kontrak pekerjaan yang jelas dan detail, Komitmen manajemen/pimpinan, Prosedur / SOP	Cukup	PT. Peruri Property	3	Bisa Terjadi	3	Moderat	9 Moderate	1. Melakukan follow up secara berkala kepada Peruri terkait dengan status atas pelunasan dari PT RRM. 2. Apabila sudah lunas, maka perlu memfollow up terkait dengan status Pepro sebagai pengelolaan M Bloc.		31-12-2024	1. PT. Peruri Property
16	Pendapatan Sebesar Rp 73,8 Miliar	Enterprise Risk Management (ERM)	Risiko Operasional	negatif	Progress pekerjaan yang tidak sesuai dengan time schedule	1. Material terlambat on site. 2. Komunikasi yang tidak lancar antara kontraktor dengan PM - SM - Manajer Konstruksi sehingga memperlambat approval lapangan.	1. Image Pepro menjadi tidak bagus karena gagal dalam mencapai target lapangan yang telah ditetapkan.		3	Bisa Terjadi	4	Tinggi	12 Moderate to High	0	1. Kontrak pekerjaan yang jelas dan detail, Komitmen manajemen/pimpinan, Efektifitas dan efisiensi operasional, Kepatuhan atas hukum dan peraturan yang berlaku	Baik	PT. Peruri Property	3	Bisa Terjadi	3	Moderat	9 Moderate	1. Membuat scheduling pekerjaan lapangan dan melakukan monitoring atas progress 2. Komunikasi secara lisan maupun tertulis agar menghindari miskomunikasi sehingga memperlambat pekerjaan lapangan.		31-12-2024	1. PT. Peruri Property
17	EBITDA Sebesar 8,88 Miliar	Enterprise Risk Management (ERM)	Risiko Keuangan	negatif	Realisasi beban lebih besar dibandingkan dengan RKAP 2024	1. Terdapat beban-beban yang belum dimasukkan dalam budgeting pada RKAP 2024.	1. Menggerus laba operasional yang dimiliki perusahaan sehingga target EBITDA tidak tercapai.		2	Jarang Terjadi	4	Tinggi	8 Moderate to High	0	1. Komitmen manajemen/pimpinan, Efektifitas dan efisiensi operasional	Cukup	PT. Peruri Property	2	Jarang Terjadi	3	Moderat	6 Low to Moderate	Apabila telah dilakukan evaluasi dan memiliki keadaan over realization, maka perlu disampaikan kepada divisi terkait agar melakukan efisiensi di bulan selanjutnya.	Apabila beban tersebut bersifat penting dan mendesak, maka tim keuangan perlu mencari dana/budget dari divisi lain agar realisasi beban sesuai target ataupun lebih kecil agar tetap dalam kondisi efisien.	20-03-2024	1. PT. Peruri Property
18	ROE Sebesar 11,13%	Enterprise Risk Management (ERM)	Risiko Hukum	negatif	Perpanjangan bank loan dan sisa longgar tarik tidak terpakai karena habisnya masa periode pinjaman bank loan.	1. Tidak tercapainya kesepakatan antara pihak bank dan Pepro untuk perpanjangan ataupun penambahan plafond kredit.	1. Turunnya tingkat kolektabilitas Perusahaan akibat gagal bayar outstanding loan.	40000000000	3	Bisa Terjadi	5	Sangat Tinggi	15 High	0	1. Komitmen manajemen/pimpinan, Kepatuhan atas hukum dan peraturan yang berlaku, Prosedur / SOP	Cukup	PT. Peruri Property	2	Jarang Terjadi	4	Tinggi	8 Moderate to High	1. Berkomunikasi dan berkonsultasi dengan Peruri terkait dengan pinjaman agar dapat membantu Pepro dalam hal representatif untuk pengajuan pinjaman. 2. Membuat proyeksi cash flow terkait perlu atau tidaknya penambahan plafond atas bank loan terkait.		20-03-2024	1. PT. Peruri Property

Risk Owner : PT. Peruri Property  
Risk Agent : Risk Management PT Peruri Properti

No	Sasaran	Tema Risiko (T1)	Kategori Risiko (T2)	Sub Kategori Risiko	Identifikasi Risiko				Analisis Risiko Inheren				Evaluasi Risiko				Analisis Risiko Residual				Perlakuan Risiko							
					Peristiwa (T3)	Penyebab	Dampak Kualitatif	Dampak Kuantitatif	Kemungkinan		Dampak	Level	Urgency	Control	Risk Control Assessment	PIC	Kemungkinan	Dampak	Level	Rencana Proaktif	Rencana Reaktif	Target Waktu	Risk Treatment Owner					
19	ROE Sebesar 11,13%	Enterprise Risk Management (ERM)	Risiko Keuangan	negatif	Tidak terealisasinya pendapatan atas jasa pengelolaan kawasan M Bloc	1. Belum diserahkan pengelolaannya Mbloc kepada Pepro dari Peruri.	1. Tujuan/target Pepro untuk menjadi estate function atau pengelola aset Palatehan tidak terealisasi sehingga masih mengandalkan konstruksi sebagai backbone sales		4	Sangat Mungkin Terjadi	5	Sangat Tinggi	20	High	0	1. Komitmen manajemen/pimpinan, Kepatuhan atas hukum dan peraturan yang berlaku	Cukup	PT. Peruri Property	4	Sangat Mungkin Terjadi	4	Tinggi	16	Moderate to High	Melakukan follow up dan reminder kepada tim manset Peruri agar dapat bersinergi dengan Pepro dan RRM agar dapat menyelesaikan masalah ini.		18-04-2024	1.