



**LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PERUM PERUMNAS DAN ENTITAS ANAK**
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2021

2021

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK**

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

Daftar Isi	Halaman/ Page	Table of Contents
Surat Pernyataan Direksi		<i>Directors' Statements Letter</i>
Laporan Auditor Independen		<i>Independent Auditor's Report</i>
Laporan Keuangan Konsolidasian Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut		<i>Consolidated Financial Statements As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and For the Years Then Ended</i>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1 – 2	<i>Consolidated Statements of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	3	<i>Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	4	<i>Consolidated Statements of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	5	<i>Consolidated Statements of Cash Flows</i>
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian	6	<i>Notes to the Consolidated Financial Statements</i>
Informasi Keuangan Tambahan	Lampiran/ Appendix	Supplementary Financial Information
Laporan Posisi Keuangan Entitas Induk	I	<i>Statements of Financial Positions Parent Entity</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Entitas Induk	II	<i>Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income Parent Entity</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Entitas Induk	III	<i>Statements of Changes in Equity Parent Entity</i>
Laporan Arus Kas Entitas Induk	IV	<i>Statements of Cash Flows Parent Entity</i>



**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2021, 2020 DAN 2019
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS) DAN ENTITAS ANAK**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

**DIRECTORS' STATEMENT LETTER
REGARDING THE RESPONSIBILITY FOR THE
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2021, 2020 AND 2019
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED**

**PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS) AND ITS SUBSIDIARIES**

We, the undersigned:

Nama	:	Budi Sadewa Soediro	:	Name
Alamat Kantor	:	Jl. D.I. Panjaitan Kav. 11 Jakarta, 13340	:	Office Address
Alamat Rumah	:	Jl. Pangandaran Raya No. 53, Bekasi	:	Domicile Address
Nomor Telepon	:	021-8194807	:	Telephone Number
Jabatan	:	Direktur Utama/ President Director	:	Position
 Nama	:	Muhammad Hanugroho	:	 Name
Alamat Kantor	:	Jl. D.I. Panjaitan Kav. 11 Jakarta, 13340	:	Office Address
Alamat Rumah	:	Jl. Abimanyu Raya No. 19, Bogor	:	Domicile Address
Nomor Telepon	:	021-8194807	:	Telephone Number
Jabatan	:	Direktur Keuangan/ Finance Director	:	Position

Menyatakan bahwa:

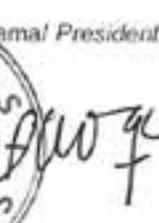
State that:

1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) dan Entitas Anak ("Grup");
 2. Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
 3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian telah dimuat secara lengkap dan benar;
b. Laporan keuangan konsolidasian Grup tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material; dan
 4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dan aplikasinya di dalam Grup.
1. We are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements of Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) and its Subsidiaries ("the Group");
 2. The consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;
 3. a. All information contained in the consolidated financial statements is complete and correct;
b. The Group's consolidated financial statements do not contain misleading material information or facts, nor do not omit material information or facts; and
 4. We are responsible for the Group's internal control system and its application.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This statement letter is made truthfully.

Jakarta, 13 April / April 13, 2022


Budi Sadewa Soediro
Direktur Utama/ President Director



Direktur Keuangan/ Finance Director


Muhammad Hanugroho

WISMA PERUMNAS
Jl. D.I. Panjaitan Kav. 11
Jakarta - 13340
+6221 - 819 4807
ktrpusat@perumnas.co.id



The original report included herein is in the Indonesian language.

**Laporan Auditor Independen/
Independent Auditor's Report**

No. : 00122/2.1127/AU.1/03/1505-2/1/IV/2022

**Pemegang Saham, Dewan Pengawas
dan Direksi
Perusahaan Umum
Pembangunan Perumahan Nasional
(Perum Perumnas) dan Entitas Anak**

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) dan entitas anak terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

**Tanggung jawab manajemen atas laporan
keuangan konsolidasian**

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian ini sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan konsolidasian yang bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

Tanggung jawab auditor

Tanggung jawab kami adalah untuk menyatakan suatu opini atas laporan keuangan konsolidasian ini berdasarkan audit kami. Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Standar tersebut mengharuskan kami untuk mematuhi ketentuan etika serta merencanakan dan melaksanakan audit untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan konsolidasian bebas dari kesalahan penyajian material.

**The Shareholders, Board of Supervisory
and Directors
Perusahaan Umum
Pembangunan Perumahan Nasional
(Perum Perumnas) and Its Subsidiaries**

We have audited the accompanying consolidated financial statements of Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) and its subsidiaries, which comprise the consolidated statements of financial position as of December 31, 2021 and 2020, and consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity, and cash flows for the years then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

**Management's responsibility for the
consolidated financial statements**

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these consolidated financial statements in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditor's responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these consolidated financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements are free from material misstatement.

The original report included herein is in the Indonesian language.

Halaman 2

Page 2

Tanggung jawab auditor (Lanjutan)

Suatu audit melibatkan pelaksanaan prosedur untuk memperoleh bukti audit tentang angka-angka dan pengungkapan dalam laporan keuangan konsolidasian. Prosedur yang dipilih bergantung pada pertimbangan auditor, termasuk penilaian atas risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan konsolidasian, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan. Dalam melakukan penilaian risiko tersebut, auditor mempertimbangkan pengendalian internal yang relevan dengan penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian entitas untuk merancang prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektivitasan pengendalian internal entitas. Suatu audit juga mencakup pengevaluasian atas ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan dan kewajaran estimasi akuntansi yang dibuat oleh manajemen, serta pengevaluasian atas penyajian laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) dan entitas anak tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasian, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Penekanan suatu hal

Kami juga memberikan perhatian pada Catatan 42 atas laporan keuangan konsolidasian yang mengindikasikan Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) dan entitas anak bahwa pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, mengalami akumulasi rugi sebesar masing-masing sebesar Rp1.967 miliar dan Rp1.614 miliar.

Auditor's responsibility (Continued)

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the consolidated financial statements. The procedures selected depend on the auditors' judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the consolidated financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Opinion

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) and its subsidiaries as of December 31, 2021 and 2020 and consolidated financial performance and cash flows in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

Emphasis of matter

We also draw attention to Note 42 to the consolidated financial statements which described that Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) and its subsidiaries as of December 31, 2021 and 2020, respectively incurred accumulated losses amounted to Rp1,967 billion and Rp1,614 billion.

The original report included herein is in the Indonesian language.

Halaman 3

Page 3

Penekanan suatu hal (Lanjutan)

Kondisi tersebut bersama hal-hal lain sebagaimana dijelaskan dalam Catatan 42 mengindikasikan adanya suatu ketidakpastian material yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) dan entitas anak untuk mempertahankan kelangsungan usahanya.

Opini kami tidak dimodifikasi sehubungan dengan hal tersebut.

Hal-hal lain

Audit kami atas laporan keuangan konsolidasian Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) dan entitas anak tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, serta untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal tersebut terlampir, dilaksanakan dengan tujuan untuk merumuskan suatu opini atas laporan keuangan konsolidasian tersebut secara keseluruhan. Informasi keuangan tambahan Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) (entitas induk), yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal tersebut (secara kolektif disebut sebagai "Informasi Keuangan Entitas Induk"), yang disajikan sebagai informasi tambahan terhadap laporan keuangan konsolidasian terlampir, disajikan untuk tujuan analisis tambahan dan bukan merupakan bagian dari laporan keuangan konsolidasian yang diharuskan menurut Standar Akuntasi Keuangan di Indonesia. Informasi Keuangan Entitas Induk merupakan tanggung jawab manajemen serta dihasilkan dari dan berkaitan secara langsung dengan catatan akuntansi dan catatan lainnya yang digunakan untuk menyusun laporan keuangan konsolidasian tersebut di atas.

Informasi Keuangan Entitas Induk telah menjadi objek prosedur audit yang diterapkan dalam audit atas laporan keuangan konsolidasian terlampir berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Menurut opini kami, Informasi Keuangan Entitas Induk disajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, berkaitan dengan laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

Emphasis of matter (Continued)

These conditions, along with other matters as explained in note 42 indicate the existence of material uncertainty that may cast significant doubt about Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) and its subsidiaries ability to maintain its going concern.

Our opinion is not modified in respect of this matter.

Other matters

Our audit of accompanying consolidated financial statements Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) and its subsidiaries as of December 31, 2021 and 2020, and for the years then ended, was performed for the purpose of forming an opinion on such consolidated financial statements as a whole. The supplementary financial information of Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) (parent entity), which comprises the statement of financial position as of December 31, 2021 and 2020 the statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity, and cash flows for the years then ended (collectively referred to as the "Parent Entity Financial Information"), which is presented as a supplementary information to the accompanying consolidated financial statements, is presented for the purposes of additional analysis and is not a required part of the consolidated financial statements prepared in accordance with the Indonesian Financial Accounting Standards. Managements is responsible for the Parent Entity Financial Information and was derived from and relates directly to the underlying accounting and other records used to prepare the accompanying consolidated financial statements.

The Parent Entity Financial Information has been subjected to the auditing procedures applied in the audits of the consolidated financial statements in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. In our opinion, the Parent Entity Financial Information is fairly stated, in all material respects, in relation to the above-mentioned consolidated financial statements taken as a whole.

The original report included herein is in the Indonesian language.

Halaman 4

Page 4

Hal-hal lain (Lanjutan)

Laporan keuangan konsolidasian Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) dan entitas anak pada tanggal 31 Desember 2019 dan untuk tahun yang berakhir pada tersebut diaudit oleh auditor independen lain, yang menyatakan opini wajar tanpa modifikasi atas laporan tersebut pada tanggal 3 Maret 2021.

Laporan ini diterbitkan dengan tujuan hanya untuk dicantumkan dalam dokumen penawaran sehubungan dengan rencana penawaran umum obligasi dan/atau sukuk Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) di Indonesia berdasarkan peraturan dan ketentuan Otoritas Jasa Keuangan, serta tidak ditujukan, dan tidak diperkenankan untuk digunakan, untuk tujuan lain

Other matters (Continued)

The consolidated financial statements of Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) and its subsidiaries as of December 31, 2019 and for year then ended were audited by other independent auditor who expressed an unmodified opinion on those statements on March 3, 2021.

This report has been prepared solely for inclusion in the offering document in connection with the purposed public offering of the bonds and/or sukuk Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) in Indonesia in accordance with the rules and regulations of Indonesia Financial Service Authority, and is not intended to be and should not be, used for any other purposes.

HENDRAWINATA HANNY ERWIN & SUMARGO




HENDRAWINATA HANNY
ERWIN & SUMARGO
REGISTERED PUBLIC ACCOUNTANTS

Zulbadri, CPA
No. Ijin AP.1505/ License No. AP 1505

13 April 2022/ April 13, 2022

The original consolidated financial statements include herein are
in the Indonesian language

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF
FINANCIAL POSITION**

As of December 31, 2021, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2021	2020	2019	
ASET					ASSETS
Aset Lancar					Current Assets
Kas dan Setara Kas	4, 39	204.222.243.812	102.091.543.101	1.031.529.332.901	<i>Cash and Cash Equivalents</i>
Piutang Usaha - Bersih	5, 39	148.791.370.676	134.578.994.473	529.864.417.129	<i>Trade Receivables - Net</i>
Piutang Lain-Lain - Bersih	6, 39	216.394.650	31.621.813.076	72.554.324.013	<i>Other Receivables - Net</i>
Persediaan - Bersih	7	5.161.105.378.566	4.937.380.969.499	4.005.383.786.182	<i>Inventories - Net</i>
Pajak Dibayar Dimuka	23a	111.812.411.431	120.383.642.423	123.005.482.088	<i>Prepaid Taxes</i>
Beban Dibayar Dimuka dan Uang Muka	8	90.273.276.108	194.253.007.501	282.489.507.074	<i>Prepaid Expenses and Advances</i>
Tanah Untuk Pengembangan	9	626.072.185.149	912.110.554.155	953.868.433.116	<i>Land for Development</i>
Tanah dalam Pengelolaan Kerjasama	10	57.977.046.545	59.373.005.108	59.373.005.108	<i>Land in a Joint Operation</i>
Aset Keuangan Lancar Lainnya	11, 39	992.343.859	10.898.188.692	--	<i>Other Current Financial Assets</i>
Jumlah Aset Lancar		6.401.462.650.796	6.502.691.718.028	7.058.068.287.611	Total Current Assets
Aset Tidak Lancar					Non-Current Assets
Investasi Jangka Panjang	12	5.613.832.917	11.144.804.543	30.485.941.361	<i>Long-Term Investments</i>
Tanah Untuk Pengembangan	9	201.646.797.945	193.772.689.487	125.834.237.508	<i>Land for Development</i>
Properti Investasi	13	50.304.402.578	55.450.607.836	58.537.547.731	<i>Investment Properties</i>
Aset Tetap - Bersih	14	437.256.231.263	441.942.935.887	408.845.374.746	<i>Property and Equipment - Net</i>
Aset Tidak Lancar Lainnya		14.282.318.676	18.466.186.297	20.519.950.933	<i>Other Non-Current Assets</i>
Jumlah Aset Tidak Lancar		709.103.583.379	720.777.224.050	644.223.052.279	Total Non-Current Assets
JUMLAH ASET		7.110.566.234.175	7.223.468.942.078	7.702.291.339.890	TOTAL ASSETS

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir
merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan
keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

*The accompanying notes to the consolidated financial
statements form an integral part of these consolidated financial
statements taken as a whole.*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK**
**LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**
**CONSOLIDATED STATEMENTS OF
FINANCIAL POSITION (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Catatan/ Notes	2021	2020	2019	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
Liabilitas Jangka Pendek				Current Liabilities
Pinjaman Jangka Pendek	15, 39	514.990.556.440	202.700.000.000	Short-Term Loans
Pendapatan Diterima Dimuka		7.383.615.072	6.485.034.089	Unearned Revenues
Liabilitas Kontrak	16	619.037.400.297	695.392.612.460	Contract Liabilities
Utang Usaha	17, 39		814.617.024.003	Trade Payables
Pihak Berelasi	35	159.829.746.440	232.980.884.342	Related Parties
Pihak Ketiga		115.451.680.410	177.734.179.628	Third Parties
Utang Pajak	23b	61.422.866.658	74.037.491.800	Taxes Payables
Beban Akrual	18, 39	309.334.043.573	369.650.795.541	Accrued Expenses
Utang Lain-Lain	19, 39	54.559.477.966	163.481.343.794	Other Payables
Bagian Jangka Pendek dari:				Short-Term Portion of:
Utang Bank		878.706.000	459.559.079.598	Bank Loans
Pinjaman Jangka Menengah		480.000.000.000	660.000.000.000	Medium Term Notes
Utang RDI		18.441.471.915	11.064.883.149	RDI Loan
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	2.341.329.564.771	3.053.086.304.401	3.202.720.506.845	Total Current Liabilities
Liabilitas Jangka Panjang				Non-Current Liabilities
Liabilitas Kontrak	16	490.959.010.941	385.641.772.782	Contract Liabilities
Liabilitas Imbalan Pascakerja	20	21.181.070.880	8.722.804.128	Post-Employment Benefits
Bagian Jangka Panjang Setelah Dikurangi Bagian Jangka Pendek	21, 39			Liabilities
Pinjaman Jangka Menengah		1.760.000.000.000	2.005.000.000.000	Long-Term Portion
Utang SUJP		650.000.000.000	200.000.000.000	Net of Short-Term Portion
Utang Bank		1.432.945.692.618	792.841.427.115	Medium Term Notes
Utang RDI		29.506.355.064	36.882.943.830	SUJP Loan
Liabilitas Tidak Lancar Lainnya	22, 39	63.225.637.648	64.225.637.648	Bank Loan
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	4.447.817.767.151	3.493.314.585.503	3.450.998.257.782	RDI Loan
Jumlah Liabilitas	6.789.147.331.922	6.546.400.889.904	6.653.718.764.627	Other Non-Current Liabilities
EKUITAS				Total Non-Current Liabilities
Modal Ditempatkan	24	1.000.000.000	1.000.000.000	Total Liabilities
Penyeritaan Modal Negara	25	1.960.374.857.888	1.960.374.857.888	
Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas	26	55.036.047.408	55.036.047.408	
Saldo Laba				EQUITY
Telah Ditentukan Penggunaannya	27	1.069.172.511.628	1.069.172.511.628	Share Capital
Belum Ditentukan Penggunaannya		(3.036.036.442.697)	(2.683.062.629.241)	State Equity
Komponen Ekuitas Lainnya	28	270.198.088.774	270.004.898.026	Difference of Equity Transaction
Jumlah Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk		319.745.063.001	672.525.685.709	Retained Earnings
Kepentingan Nonpengendali	29	1.673.839.252	4.542.366.465	Appropriated
Jumlah Ekuitas	321.418.902.253	677.068.052.174	1.048.572.575.263	Unappropriated
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	7.110.566.234.175	7.223.468.942.078	7.702.291.339.890	Other Component of Equity
				Total Equity
				TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal
31 Desember 2021, 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF
PROFIT OR LOSS AND
OTHER COMPREHENSIVE INCOME**

For the Years Ended
December 31, 2021, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2021	2020	2019	
PENDAPATAN BERSIH	30	795.605.476.303	694.280.090.284	600.974.979.284	NET REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	31	(426.857.674.812)	(504.126.981.592)	(408.737.093.368)	COST OF REVENUES
LABA BRUTO		368.747.801.491	190.153.108.692	192.237.885.916	GROSS PROFIT
BEBAN USAHA					OPERATING EXPENSES
Beban Penjualan	32	(7.044.889.811)	(10.762.965.039)	(11.220.809.131)	Selling Expenses
Beban Umum dan Administrasi	32	(302.570.029.849)	(284.750.887.839)	(260.034.226.758)	General and Administrative Expenses
Pajak Final	23c	(13.579.613.156)	(12.541.485.403)	(17.805.489.136)	Final Tax
JUMLAH BEBAN USAHA		(323.194.532.816)	(308.055.338.281)	(289.060.525.025)	TOTAL OPERATING EXPENSES
LABA (RUGI) OPERASIONAL		45.553.268.675	(117.902.229.589)	(96.822.639.109)	PROFIT (LOSS) FROM OPERATIONS
PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN					OTHER INCOME (EXPENSES)
Beban Keuangan	33	(343.216.454.897)	(352.495.492.456)	(261.403.794.780)	Finance Expenses
Pendapatan Keuangan		8.023.889.537	15.316.084.680	21.438.422.642	Finance Income
Bagian Laba (Rugi) dari Entitas Asosiasi		--	(19.905.716.880)	(6.635.002.166)	Share of Profit (Loss) from Associates
Lain-Lain Bersih	34	(66.034.211.206)	61.854.797.263	(299.568.750.854)	Others - Net
JUMLAH BEBAN LAIN-LAIN		(401.226.776.566)	(295.230.327.393)	(546.169.125.158)	TOTAL OTHER EXPENSES
BEBAN PAJAK KINI	23d	(173.861.314)	(2.390.275.720)	--	CURRENT TAX EXPENSE
RUGI TAHUN BERJALAN		(355.847.369.205)	(415.522.832.702)	(642.991.764.267)	LOSS FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN					OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Pos yang Tidak akan Direklasifikasi ke Laba Rugi					<i>Items that will not be Reclassified to Profit and Loss</i>
Pengukuran Kembali atas					Remeasurement of
Program Imbalan Pascakerja	20	198.219.284	(2.467.865.262)	(864.783.722)	Employee Benefits Program
Surplus Revaluasi	14	--	46.486.174.875	--	Revaluation Surplus
Penghasilan Komprehensif Lain Setelah Pajak		198.219.284	44.018.309.613	(864.783.722)	<i>Other Comprehensive Income After Tax</i>
JUMLAH RUGI KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		(355.649.149.921)	(371.504.523.089)	(643.856.547.989)	TOTAL COMPREHENSIVE LOSS FOR THE YEAR
Jumlah Rugi Tahun Berjalan yang Dapat Diatribusikan Kepada:					Total Loss for The Year Attributable To:
Pemilik Entitas Induk		(352.973.813.456)	(408.157.717.639)	(642.550.465.497)	Owner of the Parent Entity
Kepentingan Nonpengendali		(2.873.555.749)	(7.365.115.063)	(441.298.770)	Non-Controlling Interests
Jumlah Rugi Komprehensif yang Dapat Diatribusikan Kepada:		(355.847.369.205)	(415.522.832.702)	(642.991.764.267)	Total Comprehensive Loss Attributable To:
Pemilik Entitas Induk		(352.780.622.708)	(364.122.519.097)	(643.415.249.219)	Owner of the Parent Entity
Kepentingan Nonpengendali		(2.868.527.213)	(7.382.003.992)	(441.298.770)	Non-Controlling Interests
Jumlah		(355.649.149.921)	(371.504.523.089)	(643.856.547.989)	Total

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS) DAN ENTITAS ANAK**
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS) AND SUBSIDIARIES**
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY
For the Years Ended December 31, 2021, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Ekuitas Induk/ Equity Attributable to Owner of the Parent Entity

	Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas/ Difference of Equity Transactions						Komponen Ekuitas Lainnya/ Other Components of Equity	Belum Ditentukan Penggunaanya/ Unappropriated	Ditentukan Penggunaanya/ Appropriated	Jumlah / Total	Kepentingan Non-Controlling Interest	Jumlah Ekuitas/ Total Equity	BALANCE AS OF JANUARY 1, 2019
	Modal Ditempatkan/ Capital Issued	Pernyertaan Modal Negara/ State Equity	Telah Ditentukan Penggunaanya/ Appropriated	Lainnya/ Other Components of Equity	Jumlah / Total	Kepentingan Non-Controlling Interest							
SALDO PER 1 JANUARI 2019	1.000.000.000	1.960.374.857.888	55.036.047.408	824.509.142.786	(1.326.525.235.053)	226.834.483.206	1.741.229.296.235	12.365.669.227	1.753.594.965.462				
Cadangan Dividen Rugi Tahun Berjalan Rugi Aktuaria dari Imbalan Kerja	--	--	--	244.663.368.842	(244.663.368.842)	--	(61.165.842.210)	--	(61.165.842.210)	--	(61.165.842.210)	--	Reserves Dividends Loss for the Year Actuarial Loss from Employee Benefit
SALDO PER 31 DESEMBER 2019	1.000.000.000	1.960.374.857.888	55.036.047.408	1.069.172.511.628	(2.274.904.911.602)	225.969.699.484	1.036.648.204.806	11.924.370.457	1.048.572.575.263				
Rugi Tahun Berjalan Rugi Aktuaria dari Imbalan Kerja Surplus Revaliasi	--	--	--	--	(408.157.717.639)	(408.157.717.639)	(7.385.115.063)	(7.385.115.063)	(7.385.115.063)	(7.385.115.063)	(7.385.115.063)	(7.385.115.063)	Loss for the Year Actuarial Loss from Employee Benefit Revaluation Surplus
SALDO PER 31 DESEMBER 2020	1.000.000.000	1.960.374.857.888	55.036.047.408	1.069.172.511.628	(2.683.062.629.241)	270.004.898.026	672.525.685.709	4.542.366.465	677.068.052.174				
Rugi Tahun Berjalan Laba Aktuaria dari Imbalan Kerja	--	--	--	--	(352.973.813.456)	(352.973.813.456)	(2.873.555.749)	(2.873.555.749)	(2.873.555.749)	(355.847.369.205)	(355.847.369.205)	(355.847.369.205)	Loss for the Year Actuarial Gain from Employee Benefit
SALDO PER 31 DESEMBER 2021	1.000.000.000	1.960.374.857.888	55.036.047.408	1.069.172.511.628	(3.036.036.442.697)	270.198.088.774	319.745.063.001	1.673.839.252	321.418.902.283				

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal
31 Desember 2021, 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF
CASH FLOWS**

For the Years Ended
December 31, 2021, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	2021	2020	2019	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan dari Pelanggan	1.147.723.627.931	1.280.524.384.467	1.179.090.837.206	Receipts from Customers
Pembayaran kepada Pemasok, Karyawan dan Lain-lain	(1.144.011.017.134)	(1.250.071.554.755)	(1.325.965.872.449)	Payments to Suppliers, Employees and Others
Kas yang Dihasilkan dari (Digunakan Untuk) Operasi	3.712.610.797	30.452.829.712	(146.875.035.243)	Cash Generated from (Used in) Operating
Beban Bunga	(372.808.300.322)	(446.286.353.535)	(450.684.987.963)	Interest Expense
Pembayaran Pajak	(37.242.101.444)	(29.165.610.245)	(77.783.074.062)	Payments of Taxes
Arus Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Operasional	(406.337.790.969)	(444.999.134.068)	(675.343.097.268)	Net Cash Flows Used in Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Pembelian Tanah untuk Pengembangan	--	(26.180.573.018)	(114.547.943.263)	Purchase of Land for Development
Penjualan Saham pada Entitas Asosiasi	18.662.000.000	--	--	Sales of Shares Investment in Associate
Penambahan Aset Tetap	(1.122.956.665)	(1.808.814.955)	(4.173.996.203)	Addition of Property and Equipment
Arus Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Investasi	17.539.043.335	(27.989.387.973)	(118.721.939.466)	Net Cash Flows Provided by (Used in) Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan Pinjaman Jangka Pendek	430.000.000.000	102.700.000.000	24.283.125.250	Proceeds Short Term Loan
Penerimaan dari Pinjaman Bank	81.052.466.450	253.671.094.088	263.924.519.927	Proceeds from Bank Loans
Penerimaan dari Pinjaman Jangka Menengah (PJM)	--	--	1.210.000.000.000	Proceeds from Medium Term Note (MTN)
Penerimaan dari Pinjaman SUJP	450.000.000.000	200.000.000.000	--	Proceeds from SUJP Loan
Pembayaran Pinjaman Jangka Pendek	(15.009.443.560)	--	--	Payment of Short Term Loan
Pembayaran Pinjaman Bank	(29.113.574.545)	(7.997.628.097)	(317.968.978.207)	Payment of Bank Loans
Pembayaran Pinjaman Jangka Menengah (PJM)	(425.000.000.000)	(1.000.000.000.000)	(5.000.000.000)	Payment of Medium Term Note (MTN)
Pembayaran Pinjaman RDI	--	(3.688.294.383)	(7.376.588.765)	Payment of RDI Loan
Pembayaran Dividen	(1.000.000.000)	(1.000.000.000)	(61.165.842.210)	Payment of Dividend
Dana PKBL dan BL BUMN	--	(134.439.367)	(3.102.120.215)	PKBL and BL BUMN Fund
Arus Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan Untuk) dari Aktivitas Pendanaan	490.929.448.345	(456.449.267.759)	1.103.594.115.780	Net Cash Flows Provided by (Used in) by Financing Activities
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS	102.130.700.711	(929.437.789.800)	309.529.079.046	NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND EQUIVALENTS
SALDO KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE	102.091.543.101	1.031.529.332.901	722.000.253.855	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF PERIOD
SALDO KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE	204.222.243.812	102.091.543.101	1.031.529.332.901	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF PERIOD

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir
merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan
keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

The accompanying notes to the consolidated financial
statements form an integral part of these consolidated financial
statements taken as a whole.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum

Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) selanjutnya disebut "Perusahaan" adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang sejak tahun 1999 secara teknis berada di bawah Departemen Pemukiman dan Prasarana Wilayah, sekarang di bawah Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR). Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 29 tahun 1974 yang disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah No. 12 tahun 1988 terakhir telah diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 15 tahun 2004 tentang Perusahaan yang telah diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah No. 83 tahun 2015, sifat, maksud, dan tujuan didirikannya Perusahaan adalah:

- 1) Maksud dan tujuan pendirian Perusahaan adalah untuk turut melaksanakan dan menunjang kebijakan dan program Pemerintah di bidang ekonomi dan pembangunan nasional pada umumnya.
 - a. Di bidang perumahan dan Kawasan permukiman serta rumah susun; dan
 - b. Optimalisasi pemanfaatan sumber daya Perusahaan untuk menghasilkan barang dan/atau menyediakan pelayanan jasa bagi kemanfaatan umum berdasarkan prinsip pengelolaan Perusahaan yang sehat.

1. GENERAL

a. Establishment and General Information

Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) herein after referred to as "the Company" is a State-Owned Enterprise (BUMN) since 1999 that was technically part of the Department of Resettlement and Regional Infrastructure. It is now part of the State Minister of Public Works and Public Housing. Based on the Government Regulation No. 29 the year 1974 which was revised by Government Regulation No. 12 the year 1988, replaced by Government Regulation No. 15 the year 2004, the last revised by the Government Regulation No. 83 the year 2015 about the Company, the characteristics, aims and objectives of the Company are:

- 1) *The Company's intents and purposes are to conduct and support government policies and programs in economics and national development in general.*
 - a. *Housing and residential area and apartment; and*
 - b. *Optimizing the utilization of the Company's resources to produce goods and/or provide services for the public benefit based on the principle of the management of the healthy Company.*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN** (Lanjutan)

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS** (Continued)
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (Lanjutan)

a. **Pendirian dan Informasi Umum**
(Lanjutan)

2) Perusahaan melakukan kegiatan usaha utama sebagai berikut:

a. Sebagai penyedia tanah, meliputi:

1. Penyedia tanah skala besar/*land bank* baik dengan cara membeli/ganti rugi, kerja sama dengan pemilik atau instansi lain dan atau tanah-tanah yang diserahkan oleh instansi Pemerintah;
2. Pengelolaan tanah yang dikuasai dengan kewenangan perencanaan, peruntukan dan penggunaan tanah termasuk membangun sarana dan prasarana; dan
3. Pengelolaan tanah yang dikuasai dengan kewenangan perencanaan dan peruntukkan untuk keperluan usaha Perusahaan, dapat dilakukan penyerahan atau pemindah-tanganan (menjual) rumah dan bangunan dan/atau bagian-bagian tanah yang merupakan aset dalam bentuk persediaan;

b. Sebagai pengembang perumahan dan permukiman, meliputi:

1. Pengadaan tanah dan pemanfaatan tanah Pemerintah/Pemerintah Daerah/Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah untuk pembangunan perumahan dan permukiman;

1. GENERAL (Continued)

a. **Establishment and General Information**
(Continued)

2) *The Company's main business activities are:*

a. *As a provider of land, including:*

1. *Provider of large-scale land/land bank either by buying/ compensation, in cooperation with the owners or other agencies and or lands submitted by Government agencies;*

2. *Management of land controlled by the authority of the planning, allocation, and use of land, including building facilities and infrastructure; and*

3. *Management of land controlled by the authority designated for the purposes of planning and operations of the Company, to do assignment or alienation (selling) of houses and buildings, and/or portions of land that is an asset in inventory;*

b. *As a developer of housing and settlements, includes:*

1. *Acquisition and use of Government/ State Owned Enterprises/ Regional-Owned Enterprises' land for construction of housing and settlement;*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN** (Lanjutan)

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS** (Continued)
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (Lanjutan)

- a. Pendirian dan Informasi Umum (Lanjutan)
 - 2. Penyelenggaraan pembangunan perumahan dan pemukiman untuk memenuhi kebutuhan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, beserta sarana/ prasarana/ utilitas; dan
 - 3. Pengelolaan perumahan dan permukiman beserta prasarana/ sarana/ utilitas (*estate management*).
 - c. Membangun rumah tunggal, rumah deret dan rumah susun;
 - d. Mengelola rumah susun umum sewa dan rumah susun khusus;
 - e. Melakukan penataan dan peningkatan kualitas perumahan, permukiman, dan rumah susun pada lokasi yang dikuasai oleh Perusahaan;
 - f. Melakukan pengembangan kota dan pembangunan kota baru;
 - g. Melakukan penataan permukiman kumuh/ padat hunian;
 - h. Melakukan pelayanan jasa konsultasi dan advokasi di bidang perumahan dan permukiman; dan
 - i. Melakukan off-taker (pembelian produk rumah umum pengembang lain) untuk dijual kembali dengan fasilitas subsidi.
- 3) Selain kegiatan usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (2), sepanjang mendukung secara finansial terhadap kegiatan usaha utama, Perusahaan dapat melaksanakan kegiatan usaha dalam rangka optimalisasi pemanfaatan potensi sumber daya yang sudah dimiliki dan/atau dikuasai Perusahaan sebagaimana ditetapkan Menteri.

1. GENERAL (Continued)

- a. *Establishment and General Information* (Continued)
 - 2. *Builder of housing and settlement to fulfill society needs of house and settlement and its infrastructure/ facilities/ utilities; and*
 - 3. *Management of housing and settlement and its infrastructure/ facilities/ utilities (estate management).*
 - c. *Build up the single house, row house; apartment;*
 - d. *Managing leased apartments and special apartments;*
 - e. *Arranging and improving quality of housing, settlement, and apartment at a location controlled by the Company;*
 - f. *To develop city and construction new city;*
 - g. *Arrange slums area;*
 - h. *Perform consulting services and advocacy in housing and settlement; and*
 - i. *Perform off-taker (purchase of common household products other developers) for resale at subsidized facilities.*
- 3) *In addition to business activities referred to in subsection (2), all support financially the main business activities, the Company may carry out business activities in order to optimize the utilization of resources that are owned and/or controlled by the Company, as determined by the Minister.*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

1. UMUM (Lanjutan)

**a. Pendirian dan Informasi Umum
(Lanjutan)**

Kegiatan Perusahaan dilaksanakan di seluruh wilayah Indonesia yang dibagi-bagi dalam cabang yang membawahi beberapa proyek atau unit pengelola.

Disamping kegiatan-kegiatan tersebut, sejak tahun 1996 Perusahaan Bersama lima Badan Usaha Milik Negara di bawah Departemen Pemukiman dan Prasarana Wilayah (BUMN Karya) membentuk Kerja Sama Operasi (KSO) Kawasan Siap Bangun (Kasiba) di kawasan Driyorejo, Gresik, Jawa Timur. Maksud dan tujuan KSO ini adalah untuk mengelola pembangunan skala besar Kasiba di lokasi Driyorejo seluas 1.000 ha.

Berdasarkan kesepakatan anggota Kasiba Driyorejo tanggal 19 September 2003, BUMN Karya melepaskan penyertaannya kepada PT Rukun Pilar Sentosa. Kesepakatan tersebut dikukuhkan dengan Akta Notaris Martin Roestamy, SH., No. 244 tanggal 19 September 2003 tentang penarikan diri sebagai peserta pada KSO. Adapun atas pengalihan penyertaan modal BUMN Karya dari KSO, dibuatkan Akta Perjanjian Pengikatan Penyertaan Modal yang dikukuhkan dengan Akta Notaris Martin Roestamy, SH., No. 245 tanggal 19 September 2003.

1. GENERAL (Continued)

**a. Establishment and General Information
(Continued)**

The Company's activities are carried out throughout Indonesia which are divided into branches that oversee several projects or management units.

In addition to these activities, since 1996 the Company with five other State-Owned enterprises under the Ministry of Settlement and Regional Infrastructure (BUMN Karya) formed a Joint Operation (KSO) of Kawasan Siap Bangun, Kasiba in Driyorejo, Gresik, East Java. The KSO's intent and purpose are to manage the development of a large-scale on-site Kasiba Driyorejo area of 1,000 ha.

Based on the agreement of members of Kasiba Driyorejo dated September 19, 2003, BUMN Karya releases its participation to PT Rukun Pilar Sentosa. Such agreement was authorized with the deed of Notary Martin Roestamy, SH., No. 244 dated September 19, 2003, concerning resignations participant at KSO. Upon transfer of capital participation, BUMN Karya from the KSO, contained in Deed of Agreement Capital Participation authorized with Notarial Deed Martin Roestamy, SH., No. 245 dated September 19, 2003.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

1. UMUM (Lanjutan)

b. Susunan Pengurus Perusahaan

Manajemen Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 sebagai berikut:

1) Dewan Pengawas

Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara BUMN No. SK 141/MBU/05/2020 tanggal 6 Mei 2020, No. SK 125/MBU/7/2017 tanggal 6 Juli 2017, No. SK 11/MBU/01/2021 tanggal 11 Januari 2021 dan Surat Keputusan Dewan Pengawas No. Ketua Dewas/07/KPTS/XI/2020 tanggal 5 November 2020.

Susunan Dewan Pengawas Perusahaan tanggal pada 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

	2021	2020	2019	
Ketua	: Rildo Ananda Anwar	Rildo Ananda Anwar	Miftah Faqih	:
Anggota	: Miftah Faqih	Miftah Faqih	Syarif Burhanuddin	<i>Chairman</i> <i>Member</i>
Anggota	: Erna Witoelar	Erna Witoelar	Hary Noegroho Soelistianto	<i>Member</i>
Anggota	: Bambang Riswanda	Bambang Riswanda	Andi Zainal Abidin Dulung	<i>Member</i>
Anggota	: Achmad Khadafi Munir	Achmad Khadafi Munir	----	<i>Member</i>
Anggota	: Agus Antares Mauro (a)	----	----	<i>Member</i>
Sekretaris	: Komarudin	Komarudin	Ahmad Adriansyah	<i>Secretary</i>

a) Efektif 11 Januari 2021

a) Effective January 11, 2021

2) Dewan Direksi dan Karyawan

Berdasarkan Surat Keputusan Menteri BUMN No. SK-140/MBU/05/2020 tanggal 6 Mei 2020, No. SK-320/MBU/10/2020 tanggal 9 Oktober 2020 dan No. SK-10/MBU/01/2021 tanggal 11 Januari 2021.

1. GENERAL (Continued)

b. Management of the Company

The Company's management as of December 31, 2021, 2020, and 2019 is as follows:

1) Supervisory Board

Based on Decision Letter of Ministry of BUMN No. SK-141/MBU/05/2020 on May 06, 2020, No. SK 125/MBU/7/2017 on July 6, 2017, No. SK 11/MBU/01/2021 on January 11, 2021, and Decision Letter of Supervisory Board No. Ketua Dewas/07/KPTS/XI/2017 on November 5, 2020.

The Supervisory Board of the Company as of December 31, 2021, 2020, and 2019 are as follows:

2) Board of Directors and Employees

Based on the Decision Letter of the Minister of BUMN No. SK-140/MBU/05/2020 dated May 6, 2020, No. SK-320/MBU/10/2020 dated October 9, 2020, and No. SK-10/MBU/01/2021 dated January 11, 2021.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

1. UMUM (Lanjutan)

- b. **Susunan Pengurus Perusahaan (Lanjutan)**
- 2) Dewan Direksi dan Karyawan (Lanjutan)

Susunan Dewan Direksi Perusahaan pada 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 sebagai berikut:

	2021	2020	2019	
Direktur Utama	: Budi Sadewa Soediro	Budi Sadewa Soediro	Bambang Triwibowo	: President Director
Wakil Direktur Utama	: Oni Febrianto Rahardjo	Oni Febrianto Rahardjo	----	: Vice President Director
Direktur Keuangan	: Muhammad Hanugroho	Muhammad Hanugroho	Eko Yuliantoro	: Finance Director
Direktur Pemasaran	: Tambok Parulian Setyawati Simanjuntak	Tambok Parulian Setyawati Simanjuntak	Anna Kunti Pratiwi	: Marketing Director
Direktur Hukum	: Anton Rijanto (a)	Muchlis Abbas	Muchlis Abbas	: Legal Director
Direktur Produksi	: Tri Hartanto (a)	Wahyu Abbas Sudrajat	Wahyu Abbas Sudrajat	: Production Director

a) Efektif 11 Januari 2021

Pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 jumlah karyawan tetap adalah masing-masing 945, 1032, 960 orang (tidak diaudit).

3) Komite Audit

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Pengawas No. Ketua Dewas/003/KPTS/X/2015 tanggal 30 Oktober 2015, No. Ketua Dewas/004/KPTS/IV/2016 tanggal 29 April 2016, No. KEP-02/VIII/2018 tanggal 31 Agustus 2018 dan No. Ketua Dewas/01/KPTS/I/2021 tanggal 20 Januari 2021.

1. GENERAL (Continued)

- b. **Management of the Company (Continued)**
- 2) *Board of Directors and Employees (Continued)*

Composition the Board of Directors of the Company on December 31, 2021, 2020, and 2019 are as follows:

	2021	2020	2019	
Direktur Utama	: Budi Sadewa Soediro	Budi Sadewa Soediro	Bambang Triwibowo	: President Director
Wakil Direktur Utama	: Oni Febrianto Rahardjo	Oni Febrianto Rahardjo	----	: Vice President Director
Direktur Keuangan	: Muhammad Hanugroho	Muhammad Hanugroho	Eko Yuliantoro	: Finance Director
Direktur Pemasaran	: Tambok Parulian Setyawati Simanjuntak	Tambok Parulian Setyawati Simanjuntak	Anna Kunti Pratiwi	: Marketing Director
Direktur Hukum	: Anton Rijanto (a)	Muchlis Abbas	Muchlis Abbas	: Legal Director
Direktur Produksi	: Tri Hartanto (a)	Wahyu Abbas Sudrajat	Wahyu Abbas Sudrajat	: Production Director

a) Effective January 11, 2021

As of December 31, 2021, 2020 and 2019 total permanent employees are 945, 1032, 960 respectively (unaudited).

3) *Audit Committee*

Based on the Decision Letter of the Board of Commissioners of the Company's No. Ketua Dewas/003/KPTS/X/2015 dated October 30, 2015, No. Ketua Dewas/004/KPTS/IV/2016 on April 29, 2016, No. KEP-02/VIII/2018 dated August 31, 2018 and No. Ketua Dewas/01/KPTS/I/2021 on January 20, 2021.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

1. UMUM (Lanjutan)

b. Susunan Pengurus Perusahaan

3) Komite Audit (Lanjutan)

Susunan Komite Audit Perusahaan
pada 31 Desember 2021, 2020 dan
2019 adalah sebagai berikut:

1. GENERAL (Continued)

**b. Management of the Company
(Continued)**

3) Audit Committee (Continued)

*The composition of the Audit
Committee of the Company in
December 31, 2021, 2020 and 2019
are as follows:*

	2021	2020	2019	
Ketua Sekretaris Merangkap Anggota Anggota	: Miftah Faqih : Tri Restu Ramadhan Putra : Agus Antares Mauro	Miftah Faqih Mas Dharmawan Suryadi Tri Restu Ramadhan Putra	Miftah Faqih Mas Dharmawan Suryadi Tri Restu Ramadhan Putra	: Chairman Secretary Concurrently as Member Member

**4) Komite Perencanaan dan
Pemantauan Risiko**

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan
Pengawas No. Ketua Dewas/
05/KPTS/VIII/2020 tanggal 19 Agustus
2020, terdapat perubahan
nomenklatur Komite Perencanaan dan
Risiko Bisnis menjadi Komite
Perencanaan dan Pemantauan Risiko.

**4) Planning and Risk Monitoring
Committee**

*Based on the Decision Letter of the
Supervisory Board No. Ketua Dewas
/05/KPTS/VIII/2020 on August 19,
2020, there is a change
nomenclature of the Planning and
Business Risk Committee to become
Planning and Risk Monitoring
Committee.*

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan
Pengawas Perusahaan No. KEP-
03/IX/2018 tanggal 27 September
2018, Ketua Dewas/05/KPTS/VIII/2020
tanggal 19 Agustus 2020 dan No.
Ketua Dewas/02/KPTS/I/2021 tanggal
20 Januari 2021.

*Based on the Decision Letter of the
Board of Commissioners of the
Company's, No. KEP-03/IX/2018 on
September 27, 2018, Ketua
Dewas/05/KPTS/VIII/2020 on
August 19, 2020 and No. Ketua
Dewas/02/KPTS/I/2021 on
January 20, 2021.*

Susunan Komite Perencanaan dan
Pemantauan Risiko pada
31 Desember 2021, 2020 dan 2019
sebagai berikut:

*The composition of the Planning and
Risk Monitoring Committee in
December 31, 2021, 2020 and 2019
are as follows:*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

1. UMUM (Lanjutan)

b. Susunan Pengurus Perusahaan

4) Komite Perencanaan dan Pemantauan Risiko (Lanjutan)

	2021	2020	2019	
Ketua Sekretaris Merangkap Anggota	: Achmad Khadafi Munir (a)	Erna Witoelar	Hary Noegroho Soelistianto	: Chairman
Anggota	: Hendra Iskandar Lubis (a)	Hendra Iskandar Lubis	Winarno	: Secretary Concurrently as Member
Anggota	: Agus Sumargiarto (a)	Achmad Khadafi	Agus Sumagiarto	: Member
Anggota	: Erna Witoelar (a)	----	----	: Member

a) Efektif 20 Januari 2021

a) Effective January 20, 2021

5) Komite Organisasi dan SDM

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Pengawas Perusahaan No. Ketua Dewas/04/KPTS/VIII/2020 tanggal 12 Agustus 2020 terdapat perubahan nomenklatur Komite Nominasi dan Remunerasi menjadi Komite Perencanaan dan Pemantauan Risiko, susunan Komite Organisasi dan SDM Perusahaan pada 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 sebagai berikut:

5) Organizational and Human Resource Committee

Based on the Decision Letter of the Supervisory Board of the Company's, No. Ketua Dewas/04/KPTS/VIII/ 2020 on August 12, 2020 here is a change nomenclature Nomination and Remuneration Comitee to become Organizational and Human Resource Committee, the composition of the Organizational and Human Resource Committee of the Company in December 31, 2021, 2020 and 2019 are as follows:

	2021	2020	2019	
Ketua Sekretaris Merangkap Anggota	: Rildo Ananda Anwar	Rildo Ananda Anwar	----	: Chairman
Anggota	: Irwan Rei	Irwan Rei	----	: Secretary Concurrently as Member
Anggota	: Bambang Riswanda	Bambang Riswanda	----	: Member

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (Lanjutan)

c. Organisasi Perusahaan

Berdasarkan Keputusan Direksi No. Dirut/238/KPTS/10/2021 tanggal 15 September 2021, tentang penetapan dan klasifikasi proyek Perusahaan yang terdiri dari:

1. Proyek Rumah Susun

Proyek Karawang, Proyek Antapani, Proyek Sukaramai, Proyek Cengkareng, Proyek Sentraland Jakabaring, Proyek Kemayoran, Proyek TOD Tanjung Barat, Proyek TOD Pondok Cina, Proyek TOD Rawabuntu, Proyek Revitalisasi Rumah Susun Klender, Proyek Revitalisasi Rumah Susun Kebon Kacang, Proyek Revitalisasi Rumah Susun Tanah Abang, Proyek Pertani-Kalibata, Proyek BGR – Kelapa Gading.

2. Proyek Rumah Tapak

Proyek Sumatera Utara, Proyek Sumatera Barat, Proyek Kepulauan Riau, Proyek Sumatera Selatan, Proyek Jambi, Proyek Bengkulu, Proyek Lampung, Proyek Parung Panjang, Proyek Pulogebang, Proyek Dramaga Bogor, Proyek Cilegon, Proyek Paseh, Proyek Purwakarta, Proyek Cirebon, Proyek Bandung I, Proyek Bandung II, Proyek Cianjur, Proyek Semarang I, Proyek Semarang II, Proyek Solo-Yogya, Proyek Palangkaraya, Proyek Kalimantan Selatan, Proyek Kalimantan Timur, Proyek Surabaya-Gresik, Proyek Mojokerto, Proyek Pasuruan-Malang, Proyek Bali-Mataram-NTT-NTB, Proyek Sulawesi Selatan I, Proyek Sulawesi Selatan II, Proyek Sulawesi Tenggara, Proyek Sulawesi Utara.

1. GENERAL (Continued)

c. Organization of the Company

Based on the Director Decision No. Dirut/238/KPTS/10/2021 on September 15, 2021, about determination and project classification of the Company, consist of:

1. Highrise Project

Karawang Project, Antapani Project, Sukaramai Project, Cengkareng Project, Sentraland Jakabaring Project, Kemayoran Project, TOD Tanjung Barat Project, Pondok Cina Project, TOD Rawabuntu Project, Revitalization of Rumah Susun Klender Project, Revitalization of Rumah Susun Kebon Kacang Project, Revitalization of Rumah Susun Tanah Abang Project, Pertani-Kalibata Project, BGR – Kelapa Gading Project.

2. Landed Project

North Sumatera Project, West Sumatera Project, Riau Project, South Sumatera Project, Jambi Project, Bengkulu Project, Lampung Project, Parung Panjang Project, Pulogebang Project, Dramaga Bogor Project, Cilegon Project, Paseh Project, Purwakarta Project, Cirebon Project, Bandung I Project, Bandung II Project, Cianjur Project, Semarang I Project, Semarang II Project, Solo-Yogya Project, Palangkaraya Project, South Kalimantan Project, East Kalimantan Project, Surabaya-Gresik Project, Mojokerto Project, Pasuruan-Malang Project, Bali-Mataram-NTT-NTB Project, South Sulawesi I Project, South Sulawesi II Project, Southeast Sulawesi Project, North Sulawesi Project.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

1. UMUM (Lanjutan)

c. Organisasi Perusahaan (Lanjutan)

3. Unit Bisnis Properti Manajemen

Cabang Batam, Cabang Jakarta I,
Cabang Jakarta II.

4. Unit Bisnis Perumnas Precast

Dramaga – Bogor, Parung Panjang.

d. Entitas Anak

Entitas Anak/ Subsidiaries	Domicili/ Domicile	Kegiatan Usaha/ Scope of Business	Tahun Mulai Operasi Komersial/ Year of Commercial Activities	Percentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership			Total Aset Sebelum Eliminasi/ Total Assets Before Elimination		
				2021 %	2020 %	2019 %	2021 Rp	2020 Rp	2019 Rp
<u>Kepemilikan Langsung/ Direct Ownership</u>									
PT Propernas Griya Utama	Indonesia	Properti, Konstruksi dan Hotel/ Property, Construction and Hotel	2009	99%	99%	99%	741.731.176.180	878.591.606.675	1.023.911.287.048
PT Propernas Nusa Dua	Indonesia	Properti/ Property	2012	51%	51%	51%	65.614.538.685	27.722.481.836	81.563.758.843

Dalam laporan keuangan konsolidasian ini, Perusahaan dan entitas anak secara bersama-sama disebut sebagai "Grup".

PT Propernas Griya Utama (“PGU”)

PGU didirikan dengan Akta Notaris No. 30 oleh Mastuti Betta SH., Notaris di Jakarta, tanggal 5 Februari 2009. Akta pendirian telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-20069.AH.01.01 Tahun 2009 pada tanggal 12 Mei 2009.

PGU didirikan sesuai dengan Surat Menteri Negara BUMN No. S-51/MBU/2009 tanggal 22 Januari 2009 tentang Persetujuan Anak Perusahaan dan Surat Keputusan Direksi No. Dirut/023/KPTS/10/2009 tanggal 3 Februari 2009, tentang Pendirian Anak Perusahaan.

d. Subsidiaries

In these consolidated financial statements, the Company and its subsidiaries are collectively referred as “the Group”.

PT Propernas Griya Utama (“PGU”)

PGU established based on Notarial Deed No. 30 by Mastuti Betta SH., a Notary in Jakarta, dated February 5, 2009. The notarial deed has been legalized by the Minister of Law and Human Rights of Republic of Indonesia No. AHU-20069.AH.01.01 year 2009 on May 12, 2009.

PGU established in accordance with the Letter of the Minister of BUMN No. S-51/MBU/2009 on January 22, 2009 concerning Approval of Subsidiaries of the Company and the Letter of the Board of Directors No. Dirut/023/KPTS/10/2009 on February 03, 2009, about Establishment of Subsidiaries.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

1. UMUM (Lanjutan)

d. Entitas Anak (Lanjutan)

**PT Propernas Griya Utama (“PGU”)
(Lanjutan)**

Pemegang saham PGU adalah Perusahaan (98,70%), PT Artha Citra Lestari (0,80%) dan Kopkar Perusahaan Bina Sejahtera (0,50%). Modal dasar PGU adalah Rp50.000.000.000. Sedangkan modal ditempatkan dan disetor penuh sebesar Rp50.000.000.000.

PT Propernas Nusa Dua (“PND”)

PND didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 68 tanggal 20 Desember 2012 yang dibuat dihadapan Ilmiawan Dekrit Supatmo SH., MH., Notaris di Jakarta. Akta pendirian telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-34106.AH.01.01 Tahun 2013 pada tanggal 24 Juni 2013.

PND merupakan entitas anak Perusahaan dan PT Perkebunan Nusantara II (Persero), sesuai dengan Surat Menteri Negara BUMN No. S-728/MBU/2012 tanggal 18 Desember 2012 tentang Persetujuan pembentukan Perusahaan Patungan antara Perusahaan dengan PT Perkebunan Nusantara II (Persero) yang akan membangun dan memasarkan perumahan di lokasi eks Kebun Bekala seluas 854,26 ha.

1. GENERAL (Continued)

d. Subsidiaries (Continued)

**PT Propernas Griya Utama (“PGU”)
(Continued)**

Shareholders of PGU are the Company (98,70%) PT Artha Citra Lestari (0,80%) and Kopkar of the Company Bina Sejahtera (0,50%). PGU's authorized capital is Rp50,000,000,000. And the issued and fully paid amounting to Rp50,000,000,000.

PT Propernas Nusa Dua (“PND”)

PND was established based on the Notarial Deed No. 68 dated December 20, 2012, made by Ilmiawan Dekrit Supatmo SH., MH., a Notary in Jakarta. The notarial deed was authorized by the Ministry of Law and Human Rights of Republic of Indonesia No. AHU-34106.AH.01.01 year 2013 on June 24, 2013.

PND is a subsidiary of the Company and PT Perkebunan Nusantara II (Persero) according to the Letter of the Minister of BUMN No. S-728/MBU/2012 dated 18 December 2012 on approval of establishment of a joint operation between the Company and PT Perkebunan Nusantara II (Persero) which will build and sell houses located in Kebun Bekala in an area of 854.26 ha.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (Lanjutan)

d. Entitas Anak (Lanjutan)

**PT Propernas Nusa Dua (“PND”)
(Lanjutan)**

Modal dasar PND sebesar Rp100.000.000.000. Modal yang ditempatkan dan disetor sebesar 30% atau sebesar Rp30.000.000.000 terbagi atas 30.000 saham masing-masing saham dengan nilai nominal Rp1.000.000 oleh masing-masing pendiri. Komposisi kepemilikan saham Perusahaan sebesar Rp15.300.000.000 atau setara dengan 51% hak kepemilikan.

PND berkedudukan di Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, bergerak dibidang pembangunan perumahan komersial, perdagangan dan jasa konsultasi pembangunan.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING

a. Dasar Penyusunan

Prinsip kebijakan akuntansi yang diadopsi dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian dinyatakan dalam Catatan 2.

Kebijakan tersebut telah diterapkan secara konsisten untuk setiap tahun penyajian, kecuali dinyatakan lain.

Laporan keuangan konsolidasian disajikan dalam mata uang Rupiah (Rp), yang juga merupakan mata uang fungsional Grup.

Laporan keuangan konsolidasian ini telah disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia (SAK).

1. GENERAL (Continued)

d. Subsidiaries (Continued)

**PT Propernas Nusa Dua (“PND”)
(Continued)**

The authorized capital of PND is at amount of Rp100,000,000,000. The issued and paid up capital are at 30% or at amount of Rp30,000,000,000 divided into 30,000 shares which nominal value of Rp1,000,000. The ownership of the Company shall be in the amount of the Rp15,300,000,000 or equivalent with 51% domiciled ownership.

PND, based in Deli Serdang, North Sumatra Province, focusing in commercial housing development, trading and consulting services.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

a. Basic of Preparation

The principal accounting policies adopted in the preparation of the consolidated financial statements are set out in Note 2.

The policies have been consistently applied to all the years presented, unless otherwise stated.

The consolidated financial statements are presented in Indonesian Rupiah (Rp), which is also the Group functional currency.

These consolidated financial statements have been prepared in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards (FAS).

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

a. Dasar Penyusunan (Lanjutan)

Penyusunan laporan keuangan berdasarkan SAK mensyaratkan penggunaan estimasi akuntansi kritikal tertentu. Penyusunan laporan keuangan juga mensyaratkan manajemen Grup untuk menggunakan pertimbangan dalam menerapkan kebijakan akuntansi Grup. Hal-hal di mana pertimbangan dan estimasi signifikan telah dibuat dalam penyusunan laporan keuangan beserta dampaknya diungkapkan dalam Catatan 3.

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun berdasarkan biaya historis, kecuali untuk hal-hal di bawah ini (lihat kebijakan akuntansi terkait untuk penjelasan lebih rinci):

- Instrumen keuangan – nilai wajar melalui laporan laba rugi;
- Instrumen Keuangan – tersedia untuk dijual;
- Kontinjenji;
- Revaluasi Aset Tetap;
- Liabilitas Imbalan Pasti bersih; dan
- Liabilitas pembayaran berbasis saham yang diselesaikan dengan kas.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

a. Basic of Preparation (Continued)

The preparation of financial statements in compliance with FAS requires the use of certain critical accounting estimates. It also requires Group management to exercise judgment in applying the Group accounting policies. The areas where significant judgment and estimates have been made in preparing the financial statements and their effect are disclosed in Note 3.

The consolidated financial statement have been prepared using historical cost, except for the following items (refer to related accounting policies for further explanation):

- *Financial instruments – fair value through profit or loss;*
- *Financial instruments – available for sale;*
- *Contingency;*
- *Revalued Fixed Asset;*
- *Net defined benefit liability; and*
- *Cash settled share-based payment liabilities.*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

b. Standar Baru, Amendemen, Revisi, Penyesuaian dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan Efektif 1 Januari 2021

Efektif tanggal 1 Januari 2021, Grup menerapkan PSAK baru yang berlaku efektif pada tanggal pelaporan. Perubahan kebijakan akuntansi Grup telah dibuat sesuai kebutuhan, sesuai dengan ketentuan transisi dalam standar masing-masing.

Berikut adalah amandemen dan standar baru yang relevan dengan operasi Grup:

- Amendemen PSAK 71, Amendemen PSAK 55, Amendemen PSAK 60, Amendemen PSAK 62 dan Amendemen PSAK 73 tentang Reformasi Acuan Suku Bunga – Tahap 2;
- Amendemen PSAK 73 – Konsesi sewa terkait Covid-19 setelah 30 Juni 2021; dan
- Amendemen PSAK 22 tentang Definisi Bisnis.

Dampak dari penerapan standar akuntansi baru ini adalah sebagai berikut:

- Amendemen PSAK 71, Amendemen PSAK 55, Amendemen PSAK 60, Amendemen PSAK 62 dan Amendemen PSAK 73 tentang “Reformasi Acuan Suku Bunga – Tahap 2”

Amendemen tersebut memungkinkan entitas untuk mencerminkan efek transisi dari suku bunga acuan, seperti *interbank offered rates* (IBORs) ke suku bank acuan alternatif tanpa menimbulkan dampak akuntansi yang tidak memberikan informasi yang berguna bagi pengguna laporan keuangan.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

b. New Standards, Amendments, Improvements and Interpretations of Financial Accounting Standards Effective from January 1, 2021

Effective January 1, 2021, the Group adopted new SFAS that are effective for application from that date. Changes to the Group's accounting policies have been made as required, in accordance with the transitional provisions in the respective standards.

The adoption of the new standards and amendment which are relevant to the Group operations are as follows:

- Amendment to SFAS 71, Amendment to SFAS 55, Amendment SFAS 60, Amendment SFAS 62 and Amendment to SFAS 73 “Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2”;
- Amendment SFAS 73 – Covid-19 related lease concession beyond 30 June 2021; and
- Amendment SFAS 22 Definition of Business.

Impact of adoption these new accounting standards are follows:

- Amendment to SFAS 71, Amendment to SFAS 55, Amendment SFAS 60, Amendment SFAS 62 and Amendment to SFAS 73 “Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2”

The amendments enable entities to reflect the effects of transitioning from benchmark interest rates, such as interbank offered rates (IBORs) to alternative benchmark interest rates without giving rise to accounting impacts that would not provide useful information to users of financial statements.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)	2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)
b. Standar Baru, Amendemen, Revisi, Penyesuaian dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan Efektif 1 Januari 2021 (Lanjutan)	b. New Standards, Amendments, Improvements and Interpretations of Financial Accounting Standards Effective from January 1, 2021 (Continued)
Dampak dari penerapan standar akuntansi baru ini adalah sebagai berikut:	<i>Impact of adoption these new accounting standards are follows:</i>
- Amendemen PSAK 73 – Konsesi sewa terkait Covid-19 setelah 30 Juni 2021	- <i>Amendment SFAS 73 – Covid-19 related lease concession beyond 30 June 2021</i>
Amendemen tersebut memperpanjang kebijakan praktis konsesi sewa terkait Covid-19 dimana segala bentuk pengurangan pembayaran sewa hanya memengaruhi pembayaran sewa pada atau sebelum tanggal 30 Juni 2022.	<i>The amendment extends the availability of the practical expedient for Covid-19 related lease concessions for which any reduction in lease payments affects only payments originally due on or before 30 June 2022.</i>
- Amendemen PSAK 22 tentang Definisi Bisnis	- <i>Amendment SFAS 22 Definition of Business</i>
Amendemen ini mengklarifikasi definisi bisnis dengan tujuan untuk membantu entitas dalam menentukan apakah suatu transaksi seharusnya dicatat sebagai kombinasi bisnis atau akuisisi aset.	<i>The amendment clarifies the definition of business to help entities in determining whether a transaction should be accounted for as a business combination or asset acquisition.</i>
Implementasi dari standar-standar tersebut tidak menghasilkan perubahan substansial terhadap kebijakan akuntansi Grup dan tidak memiliki dampak yang material terhadap laporan keuangan konsolidasian di tahun berjalan atau tahun sebelumnya.	<i>The implementation of the above standards did not result in substantial changes to the Group's accounting policies and had no material impact to the consolidated financial statements for current or prior financial years.</i>

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

c. Prinsip-prinsip Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian meliputi akun-akun Induk Perusahaan dan seluruh entitas anak. Pengendalian didapat ketika Grup terekspos atau memiliki hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee* dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kekuasaannya atas *investee*.

Dengan demikian, Grup mengendalikan *investee* jika dan hanya jika Grup memiliki:

1. Kekuasaan atas *investee* (Contoh hak saat ini yang memberikan kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan *investee*);
2. Eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee*; dan
3. Kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk mempengaruhi jumlah imbal hasilnya.

Ketika Grup mempunyai hak suara kurang dari mayoritas atau hak serupa terhadap *investee*, Grup mempertimbangkan seluruh fakta dan keadaan dalam menilai apakah terdapat kekuasaan atas sebuah *investee*, termasuk:

1. Pengaturan kontraktual dengan pemilik hak suara lain *investee*;
2. Hak yang timbul dari pengaturan kontraktual lain; dan
3. Hak suara Grup dan hak suara potensial.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (Continued)**

c. Principles of Consolidation

The consolidated financial statements include the accounts of the Parent Company and all the subsidiaries. Control is achieved when the Group is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee and has the ability to affect those returns through power over the investee.

Specifically, the Group controls an investee if and only if the Group has:

1. *Power over the investee (i.e. existing rights that give the current ability to direct the relevant activities of the investee);*
2. *Exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the investee; and*
3. *The ability to use its power over the investee to affect its returns.*

When the Group has less than majority of the voting rights or similar rights to an investee, the Group considers all relevant facts and circumstances in assessing whether it has power over an investee, including:

1. *The contractual arrangement with the other vote holders of the investee;*
2. *Rights arising from other contractual arrangements; and*
3. *The Group's voting rights and potential voting rights*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)	2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)
c. Prinsip-prinsip Konsolidasian (Lanjutan)	<p>Grup menilai kembali apakah terdapat atau tidak pengendalian terhadap investee jika fakta dan keadaan yang menunjukkan bahwa ada perubahan satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian.</p> <p>Entitas anak dikonsolidasi secara penuh sejak tanggal pengendalian dialihkan ke Grup dan dihentikan untuk dikonsolidasi sejak tanggal pengendalian ditransfer keluar dari Grup.</p> <p>Aset, liabilitas, pendapatan dan beban dari entitas anak, yang diakuisisi atau dijual selama tahun berjalan, termasuk dalam laporan laba rugi dari tanggal Grup mendapatkan pengendalian sampai dengan tanggal Grup berhenti untuk mengendalikan entitas anak.</p> <p>Laba rugi dan setiap komponen penghasilan komprehensif lain diatribusikan ke pemilik entitas induk dari Grup dan kepentingan nonpengendali, meskipun hal tersebut mengakibatkan kepentingan nonpengendali memiliki saldo defisit. Ketika diperlukan, penyesuaian dibuat pada laporan keuangan entitas anak agar kebijakan akuntansinya seragam dengan kebijakan akuntansi Grup.</p> <p>Seluruh aset dan liabilitas, ekuitas, pendapatan, beban dan arus kas dalam intra Grup terkait dengan transaksi antar entitas dalam Grup dieliminasi seluruhnya dalam konsolidasi.</p>

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

**c. Prinsip-prinsip Konsolidasian
(Lanjutan)**

Jika kehilangan pengendalian atas suatu entitas anak, maka Grup:

1. Menghentikan pengakuan aset (termasuk setiap goodwill) dan liabilitas entitas anak;
2. Menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap KNP;
3. Menghentikan pengakuan akumulasi selisih penjabaran, yang dicatat di ekuitas, bila ada;
4. Mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima;
5. Mengakui setiap sisa investasi pada nilai wajarnya;
6. Mengakui setiap perbedaan yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian; dan
7. Mereklasifikasi bagian induk atas komponen yang sebelumnya diakui sebagai penghasilan komprehensif ke laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, atau mengalihkan secara langsung ke saldo laba.

Perubahan dalam bagian kepemilikan entitas induk pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian dicatat sebagai transaksi ekuitas. Ketika pengendalian atas entitas anak hilang, bagian kepemilikan yang tersisa di entitas tersebut diukur kembali pada nilai wajarnya dan keuntungan atau kerugian yang dihasilkan diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (Continued)**

c. Principles of Consolidation (Continued)

*In case of loss of control over a subsidiary,
the Group:*

1. Derecognizes the assets (including goodwill) and liabilities of the subsidiary;
2. Derecognizes the carrying amount of any NCI;
3. Derecognizes the cumulative translation differences, recorded in equity, if any;
4. Recognizes the fair value of the consideration received;
5. Recognizes the fair value of any investment retained;
6. Recognizes the surplus or deficit in profit or loss in consolidated statement of comprehensive income; and
7. Reclassifies the parents share of components previously recognized in comprehensive income to consolidated statement of comprehensive income or retained earnings, as appropriate.

Changes in the parent's ownership interest in a subsidiary that does not result in the loss of control are accounted for as equity transactions. When control over a previous subsidiary is lost, any remaining interest in the entity is remeasured at fair value and the resulting gain or loss is recognized in statement of profit or loss and consolidated other comprehensive income.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN** (Lanjutan)

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS** (Continued)
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

- | | |
|--|---|
| <p>2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)</p> <p>c. Prinsip-prinsip Konsolidasian
(Lanjutan)</p> <p>Kepentingan nonpengendali ("KNP") mencerminkan bagian atas laba rugi dan aset bersih dari entitas anak yang tidak dapat diatribusikan secara langsung maupun tidak langsung oleh Perusahaan, yang masing-masing disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan dalam ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari bagian yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk.</p> <p>d. Transaksi dengan Pihak Berelasi</p> <p>Grup mengungkap hubungan, transaksi dan saldo pihak-pihak berelasi, termasuk komitmen, dalam laporan keuangan konsolidasian dan laporan keuangan tersendiri entitas induk, dan juga diterapkan terhadap laporan keuangan secara individual.</p> <p>Suatu pihak dianggap berelasi dengan Grup adalah orang atau entitas yang terkait dengan entitas menyiapkan laporan keuangannya (dirujuk sebagai "entitas pelapor"), sebagai berikut:</p> <p>(1) Orang atau anggota keluarga terdekat mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;b) Memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atauc) Personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk entitas pelapor. | <p>2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)</p> <p>c. Principles of Consolidation (Continued)</p> <p><i>Non-controlling interest ("NCI") represents the portion of the profit or loss and net assets of the subsidiary attributable to equity interests that are not owned directly or indirectly by the Company, which is presented in the consolidated statement of comprehensive income and under the equity section of the consolidated statement of financial position, respectively, separately from the corresponding portion attributable to the equity holders of the parent company.</i></p> <p>d. Transactions with Related Parties</p> <p><i>The Group disclose related party relationship, transactions and outstanding balances, including commitments, in the consolidated and separate financial statements of a parent, and also applies to individual financial statements.</i></p> <p><i>Parties considered to be related to the Group are those persons or entities related to the entity preparing financial statement (referred to as "reporting entity"), as follow:</i></p> <ul style="list-style-type: none">(1) <i>A person or family member has relationship with a reporting entity if that person;</i><ul style="list-style-type: none">a) <i>A has control or joint control over the reporting entity;</i>b) <i>Has significant influence over the reporting entity; or</i>c) <i>Key management personnel of the reporting entity or of the parent of the reporting entity.</i> |
|--|---|

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

- | | |
|--|--|
| <p>2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)</p> <p>d. Transaksi dengan Pihak Berelasi (Lanjutan)</p> <p>2. Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya terkait dengan entitas lain);b) Suatu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura Bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura Bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya);c) Kedua entitas tersebut adalah ventura Bersama dari pihak ketiga yang sama;d) Satu entitas adalah ventura Bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga;e) Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pascakerja untuk imbalan pascakerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor;f) Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam paragraf 1; | <p>2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)</p> <p>d. <i>Transactions with Related Parties (Continued)</i></p> <p>2. <i>An entity is related to the reporting entity if it meets one of the following:</i></p> <ul style="list-style-type: none">a) <i>The entity and the reporting entity are members of the same business group (i.e.a parent, subsidiaries, and entities associated with the next subsidiaries of another entity);</i>b) <i>One entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a business group, which the other entity is a member);</i>c) <i>Both entities are joint ventures of the same third party;</i>d) <i>One entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity;</i>e) <i>The entity has a post-employment benefits plan for the benefit of employees of either the reporting entity or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity is itself such a plan, the sponsoring employers are also related entities to the reporting entity;</i>f) <i>Entities controlled or jointly controlled by a person identified in paragraph 1;</i> |
|--|--|

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

- | | |
|---|--|
| <p>2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)</p> <p>d. Transaksi dengan Pihak Berelasi (Lanjutan)</p> <p>g) Orang yang diidentifikasi dalam sub-paragraf (1) (a) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas); dan</p> <p>h) Entitas atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personal manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.</p> <p>Anggota keluarga dekat merupakan individu anggota keluarga yang diharapkan mempengaruhi, atau dipengaruhi oleh orang, dalam hubungan mereka dengan entitas.</p> <p>Seluruh transaksi dan saldo dengan pihak-pihak berelasi diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian.</p> <p>e. Instrumen Keuangan</p> <p>Instrumen keuangan adalah setiap kontrak yang memberikan aset keuangan bagi satu entitas dan liabilitas keuangan atau ekuitas bagi entitas lain.</p> | <p>2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)</p> <p>d. Transactions with Related Parties (Continued)</p> <p>g) Person identified in subparagraph (1) (a) has significant influence over the entity or the key management personnel of the entity (or the entity's parent entity); and</p> <p>h) The entity, or any member of a group of which it is a part, provides key management personal services to the reporting entity or to the parent of the reporting entity</p> <p><i>Close family members of an individual are those family members who may be expected to influence, or be influenced by, that individual in their dealings with the entity.</i></p> <p><i>All significant transactions and balances with related parties are disclosed in the notes to consolidated financial statements.</i></p> <p>e. Financial Instruments</p> <p><i>A financial instruments is any contract that gives rise to a financial asset of one entity and a financial liability or equity instruments of another entity.</i></p> |
|---|--|

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN** (Lanjutan)

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS** (Continued)
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING** (Lanjutan)

e. **Instrumen Keuangan** (Lanjutan)

Aset Keuangan

Pengakuan Awal

Aset keuangan diakui jika, dan hanya jika entitas menjadi pihak dalam ketentuan kontrak dari instrumen.

Aset keuangan diklasifikasikan, pada pengakuan awal, yang selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi, nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain (OCI), dan nilai wajar melalui laporan laba rugi.

Klasifikasi aset keuangan pada pengakuan awal bergantung pada karakteristik arus kas kontraktual dari aset keuangan tersebut dan model bisnis Grup untuk mengelolanya. Grup pada awalnya mengukur aset keuangan pada nilai wajarnya ditambah, dalam hal aset keuangan tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, biaya transaksi. Piutang usaha diukur pada harga transaksi yang ditentukan berdasarkan PSAK 72. Lihat kebijakan akuntansi tentang Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan.

Agar aset keuangan diklasifikasikan dan diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau nilai wajar melalui OCI, aset keuangan harus menghasilkan arus kas yang 'semata-mata pembayaran pokok dan bunga (SPPI)' dari jumlah pokok terutang.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES** (Continued)

e. **Financial Instruments** (Continued)

Financial Assets

Initial Recognition

Financial assets are recognized when, and only when the entity is a party to the contractual terms of the instruments.

Financial assets are classified, at initial recognition, which are subsequently measured at amortized cost, fair value through other comprehensive income (OCI), and fair value through profit or loss.

The classification of financial assets at initial recognition depends on the characteristics of the contractual cash flows of the financial assets and the Group's business model for managing them. The Group initially measure financial assets at fair value plus, in the case of financial assets not measured at fair value through profit or loss, transaction costs. Trade receivables are measured at the transaction price determined in accordance with SFAS 72. See the accounting policy for Revenue from contracts with customers.

In order for a financial asset to be classified and measured at amortized cost or fair value through OCI, the financial asset must generate cash flows that are 'solely payment of principal and interest (SPPI)' on the principal amount outstanding.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

e. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

Pengakuan Awal (Lanjutan)

Penilaian ini disebut sebagai tes SPPI dan dilakukan pada tingkat instrumen.

Model bisnis Grup untuk mengelola aset keuangan mengacu pada bagaimana Grup mengelola aset keuangannya untuk menghasilkan arus kas. Model bisnis menentukan apakah arus kas akan dihasilkan dari pengumpulan arus kas kontraktual, penjualan aset keuangan, atau keduanya.

Aset keuangan Grup termasuk kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain dan aset keuangan lancar lainnya. Aset keuangan dalam kategori ini adalah diklasifikasikan sebagai aset lancar jika diharapkan akan diselesaikan dalam waktu 12 bulan, jika tidak demikian diklasifikasikan sebagai tidak lancar.

Pengukuran Selanjutnya

Untuk tujuan pengukuran selanjutnya, aset keuangan diklasifikasikan dalam empat kategori:

- 1) Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi (instrumen hutang).
- 2) Aset keuangan pada nilai wajar melalui OCI dengan daur ulang keuntungan dan kerugian kumulatif (instrumen utang).

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (Continued)**

e. Financial Instruments (Continued)

Initial Recognition (Continued)

This assessment is referred to as the SPPI test and is carried out at the instruments level.

The Group's business model for managing financial assets refers to how the Group manages its financial assets to generate cash flow. The business model determines whether cash flows will result from the contractual collection of cash flows, the sale of a financial asset, or both.

The Group's financial assets include cash and cash equivalents, trade receivables, other receivables and other current financial assets. Financial assets in this category are classified as current assets if they are expected to be settled within 12 months, otherwise they are classified as non-current.

Subsequent Measurement

For further measurement purposes, financial assets are classified into four categories:

- 1) *Financial assets at amortized cost (debt instruments).*
- 2) *Financial assets at fair value through OCI with recycled cumulative gains and losses (debt instruments).*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

e. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

Pengakuan Awal (Lanjutan)

- 3) Aset keuangan yang ditetapkan pada nilai wajar melalui OCI tanpa daur ulang keuntungan kumulatif dan kerugian setelah penghentian pengakuan (instrumen ekuitas).
- 4) Aset keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi.

Aset keuangan Grup pada tanggal 31 Desember 2021 terdiri dari aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi.

**Aset keuangan pada biaya perolehan
diamortisasi**

Kategori ini adalah yang paling relevan dengan Grup. Grup mengukur aset keuangan yang diamortisasi biaya jika kedua kondisi berikut terpenuhi:

- 1) Aset keuangan diadakan dalam model bisnis dengan tujuan untuk menyimpan aset keuangan memesan untuk mengumpulkan arus kas kontraktual; dan
- 2) Persyaratan kontraktual dari aset keuangan menimbulkan arus kas pada tanggal tertentu hanya pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi selanjutnya diukur dengan menggunakan metode suku bunga efektif (EIR) dan mengalami penurunan nilai.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (Continued)**

e. **Financial Instruments (Continued)**

Initial Recognition (Continued)

- 3) *Financial assets carried at fair value through OCI without recycling the cumulative gains and losses after derecognition (equity instruments).*
- 4) *Financial assets at fair value through profit or loss.*

The financial assets of the Group as of December 31, 2021 consists of financial assets at amortized cost.

Financial assets at amortized cost

This category is the most relevant to the Group. The Group measures financial assets at amortized cost if both of the following conditions are met:

- 1) *The financial asset is held within a business model with the objective to hold financial assets in order to collect contractual cash flows; and*
- 2) *The contractual terms of the financial asset give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.*

Financial assets at amortized cost are subsequently measured using the effective interest (EIR) method and are subject to impairment.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

e. **Instrumen Keuangan (Lanjutan)**

Pengukuran Selanjutnya (Lanjutan)

Keuntungan dan kerugian diakui dalam laporan laba rugi pada saat aset dihentikan pengakuan, dimodifikasi atau diturunkan nilainya.

Aset keuangan Grup pada biaya perolehan diamortisasi termasuk kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain dan aset keuangan lancar lainnya.

Aset keuangan pada nilai wajar melalui
OCI (instrumen utang)

Grup mengukur instrumen utang pada nilai wajar melalui OCI jika kedua kondisi berikut terpenuhi:

- 1) Aset keuangan diadakan dalam model bisnis dengan tujuan untuk mengumpulkan keduanya arus kas kontraktual dan penjualan; dan
- 2) Persyaratan kontraktual dari aset keuangan menyebabkan arus kas semata-mata pada tanggal tertentu pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

Untuk instrumen utang yang diukur pada nilai wajar melalui OCI, pendapatan bunga, revaluasi selisih kurs, dan kerugian atau pembalikan penurunan nilai diakui dalam laporan laba rugi konsolidasian dan dihitung dengan cara yang sama seperti untuk aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (Continued)**

e. **Financial Instruments (Continued)**

Subsequent Measurement (Continued)

Gains and losses are recognized in profit or loss when the asset is derecognized, modified or impaired.

The Group's financial assets at amortized cost include cash and cash equivalents, trade receivables, other receivables and other current financial assets.

*Financial assets at fair value through OCI
(debt instruments)*

The Group measures debt instruments at fair value through OCI if both of the following conditions are met:

- 1) *The financial asset is held within a business model with the objective of both holding to collect contractual cash flows and selling; and*
- 2) *The contractual terms of the financial asset give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.*

For debt instruments at fair value through OCI, interest income, foreign exchange revaluation and impairment losses or reversals are recognized in the consolidated statements of profit or loss and computed in the same manner as for financial assets measured at amortized cost.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

e. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

Pengukuran Selanjutnya (Lanjutan)

Perubahan nilai wajar yang tersisa diakui di OCI. Setelah penghentian pengakuan, perubahan nilai wajar kumulatif yang diakui di OCI didaur ulang menjadi laba rugi.

Grup tidak memiliki instrumen utang dengan nilai wajar melalui OCI.

**Aset keuangan yang ditetapkan pada nilai
wajar melalui OCI (instrumen ekuitas)**

Setelah pengakuan awal, Grup dapat memilih untuk mengklasifikasikan investasi ekuitas yang tidak dapat ditarik kembali sebagai instrumen ekuitas yang ditetapkan pada nilai wajar melalui OCI jika definisi ekuitas sesuai dengan PSAK 50, Instrumen Keuangan: Penyajian dan tidak diadakan untuk diperdagangkan. Klasifikasi ditentukan berdasarkan instrumen per instrumen.

Keuntungan dan kerugian dari aset keuangan ini tidak pernah didaur ulang menjadi keuntungan atau kerugian. Dividen diakui sebagai pendapatan lain-lain dalam laporan laba rugi pada saat hak pembayaran telah ditetapkan, kecuali jika Grup memanfaatkan dana tersebut sebagai pemulihan sebagian biaya perolehan aset keuangan, dalam hal ini keuntungan tersebut dicatat di OCI.

Instrumen ekuitas yang ditetapkan pada nilai wajar melalui OCI tidak tunduk pada penilaian penurunan nilai.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (Continued)**

e. Financial Instruments (Continued)

Subsequent Measurement (Continued)

The remaining fair value changes are recognized in OCI. Upon derecognition, the cumulative fair value change recognized in OCI is recycled to profit or loss.

The Group does not have debt instruments at fair value through OCI.

**Financial assets designated at fair value
through OCI (equity instruments)**

Upon initial recognition, the Group can elect to classify irrevocably its equity investments as equity instruments designated at fair value through OCI when they meet the definition of equity under SFAS 50, Financial Instruments: Presentation and are not held for trading. The classification is determined on an instrument-by-instrument basis.

Gains and losses on these financial assets are never recycled to profit or loss. Dividends are recognized as other income in the consolidated statement of income when the right of payment has been established, except when the Group benefits from such proceeds as a recovery of part of the cost of the financial asset, in which case, such gains are recorded in OCI.

Equity instruments designated at fair value through OCI are not subject to impairment assessment.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

e. **Instrumen Keuangan (Lanjutan)**

Pengukuran Selanjutnya (Lanjutan)

Grup tidak memiliki instrumen ekuitas yang diukur pada nilai wajar melalui OCI.

Aset keuangan diukur pada nilai wajar
melalui laporan laba rugi (FVTPL)

Aset keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi termasuk aset keuangan yang dimiliki untuk diperdagangkan, aset keuangan yang ditetapkan pada saat pengakuan awal pada nilai wajar melalui laporan laba rugi, atau aset keuangan yang wajib diukur pada nilai wajar.

Aset keuangan diklasifikasikan sebagai kelompok diperdagangkan jika mereka diperoleh untuk tujuan dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat.

Deratif, termasuk instrumen melekat yang dipisahkan, juga diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk diperdagangkan kecuali jika ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai yang efektif. Aset keuangan dengan arus kas yang tidak semata-mata pembayaran pokok dan bunga diklasifikasikan dan diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi, terlepas dari model bisnisnya.

Terlepas dari kriteria untuk instrumen utang yang akan diklasifikasikan pada biaya perolehan diamortisasi atau pada nilai wajar melalui OCI, seperti dijelaskan di atas, instrumen utang dapat ditetapkan pada nilai wajar melalui laba rugi pada pengakuan awal jika hal tersebut menghilangkan, atau secara signifikan mengurangi, ketidaksesuaian akuntansi.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (Continued)**

e. **Financial Instruments (Continued)**

Subsequent Measurement (Continued)

The Group does not have equity instruments classified as fair value through OCI.

Financial assets at fair value through profit or loss

Financial assets at fair value through profit or loss include financial assets held for trading, financial assets designated upon initial recognition at fair value through profit or loss, or financial assets mandatorily required to be measured at fair value.

Financial assets are classified as held for trading if they are acquired for the purpose of selling or repurchasing in the near term.

Derivatives, including separated embedded derivatives, are also classified as held for trading unless they are designated as effective hedging instruments. Financial assets with cash flows that are not solely payments of principal and interest are classified and measured at fair value through profit or loss, irrespective of the business model.

Notwithstanding the criteria for debt instruments to be classified at amortised cost or at fair value through OCI, as described above, debt instruments may be designated at fair value through profit or loss on initial recognition if doing so eliminates, or significantly reduces, an accounting mismatch.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

e. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

Pengukuran Selanjutnya (Lanjutan)

Aset keuangan diukur pada nilai wajar
melalui laporan laba rugi (FVTPL)
(Lanjutan)

Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi dicatat dalam laporan posisi keuangan pada nilai wajar dengan perubahan nilai wajar bersih diakui dalam laporan laba rugi.

Grup tidak memiliki aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi.

Liabilitas Keuangan

Pengukuran Awal

Liabilitas keuangan diakui jika, dan hanya jika, Grup menjadi pihak dalam ketentuan kontraktual dari instrumen keuangan tersebut. Kewajiban keuangan diklasifikasikan sebagai kewajiban keuangan di FVPL atau kewajiban keuangan lainnya. Grup menentukan klasifikasi liabilitas keuangannya pada pengakuan awal.

Liabilitas keuangan Grup meliputi utang usaha dan utang lain-lain, biaya yang masih harus dibayar, kewajiban imbalan pascakerja jangka pendek dan liabilitas sewa. Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas tidak lancar jika sisa jatuh tempo kurang dari 12 bulan, jika tidak diklasifikasikan sebagai liabilitas tidak lancar.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (Continued)**

e. Financial Instruments (Continued)

Subsequent Measurement (Continued)

Financial assets at fair value through profit
or loss (Continued)

Financial assets at fair value through profit or loss are carried in the statement of financial position at fair value with net changes in fair value recognized in the statement of profit or loss.

The Group does not have financial assets at fair value through profit or loss.

Financial Liabilities

Initial Recognition

Financial liabilities are recognised when, and only when, the Group becomes a party to the contractual provisions of the financial instrument. Financial liabilities are classified as either financial liabilities at FVPL or other financial liabilities. The Group determines the classification of its financial liabilities at initial recognition.

The Group's financial liabilities include trade and other payables, accrued expenses, short-term employee benefits liabilities and lease liabilities. Finance liabilities are classified as noncurrent liabilities when the remaining maturity is less than 12 months, otherwise are classified as non-current liabilities.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN** (Lanjutan)

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS** (Continued)
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING** (Lanjutan)

e. **Instrumen Keuangan** (Lanjutan)

Liabilitas Keuangan

Pengukuran Selanjutnya

Setelah pengakuan awal, liabilitas keuangan yang tidak dicatat pada nilai wajar melalui laporan laba rugi selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Keuntungan dan kerugian diakui dalam laporan laba rugi pada saat liabilitas dihentikan pengakuan, dan melalui proses amortisasi.

Liabilitas keuangan pada nilai wajar
melalui laporan laba rugi ("FVPL")

Liabilitas keuangan di FVPL mencakup liabilitas keuangan yang dimiliki untuk diperdagangkan dan liabilitas keuangan yang ditetapkan pada pengakuan awal pada nilai wajar melalui laporan laba rugi.

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai kelompok diperdagangkan jika mereka diperoleh untuk tujuan dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat.

Kategori ini termasuk instrumen keuangan derivatif yang dilakukan oleh Grup yang tidak ditujukan sebagai instrumen lindung nilai.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES** (Continued)

e. **Financial Instruments** (Continued)

Financial Liabilities

Subsequent Measurement

After initial recognition, financial liabilities that are not carried at fair value through profit or loss are subsequently measured at amortized cost using the effective interest method. Gains and losses are recognized in profit or loss when the liabilities are de-recognized, and through the amortization process.

Financial liabilities at fair value through
profit or loss ("FVPL")

Financial liabilities at FVPL include financial liabilities held for trading and financial liabilities designated upon initial recognition at fair value through profit or loss.

Financial liabilities are classified as held for trading if they are acquired for the purpose of selling or repurchasing in the near term.

This category includes derivative financial instruments entered into by the Group that are not designated as hedging instruments.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

e. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

Pengukuran Selanjutnya (Lanjutan)

Liabilitas keuangan pada nilai wajar
melalui laporan laba rugi ("FVPL")
(Lanjutan)

Derivatif melekat yang dipisahkan juga diklasifikasikan sebagai kelompok diperdagangkan kecuali ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai yang efektif. Keuntungan atau kerugian atas liabilitas yang dimiliki untuk diperdagangkan diakui dalam laporan laba rugi.

Grup tidak memiliki liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi.

Liabilitas keuangan yang diukur dengan
biaya perolehan diamortisasi

Liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi pada awalnya diakui sebesar nilai wajar ditambah biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Untuk liabilitas keuangan lainnya, keuntungan dan kerugian diakui dalam laporan laba rugi pada saat liabilitas tersebut dihentikan pengakuan dan melalui proses amortisasi.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (Continued)**

e. **Financial Instruments (Continued)**

Subsequent Measurement (Continued)

Financial liabilities at fair value through
profit or loss ("FVPL") (Continued)

Separated embedded derivatives are also classified as held for trading unless they are designated as effective hedging instruments. Gains or losses on liabilities held for trading are recognized in the statement of profit or loss.

The Group does not have any financial liabilities classified at FVPL.

Financial liabilities at amortized cost

Financial liabilities at amortized cost are recognized initially at fair value plus directly attributable transaction costs and subsequently measured at amortized cost using the effective interest method.

For other financial liabilities, gains and losses are recognized in profit or loss when the liabilities are derecognized and through the amortization process.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN** (Lanjutan)

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS** (Continued)
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING** (Lanjutan)

e. **Instrumen Keuangan** (Lanjutan)

Pengukuran Selanjutnya (Lanjutan)

Liabilitas keuangan yang diukur dengan
biaya perolehan diamortisasi (Lanjutan)

Utang usaha, utang lain-lain, biaya yang masih harus dibayar, liabilitas jangka pendek lain, liabilitas sewa dan liabilitas jangka panjang Grup termasuk dalam kategori ini.

Saling Hapus Instrumen Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disalinghapuskan dan jumlah netonya dilaporkan pada laporan posisi keuangan ketika terdapat hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut dan adanya niat untuk menyelesaikan secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan.

Hak saling hapus tidak kontingen atas peristiwa di masa depan dan dapat dipaksakan secara hukum dalam situasi bisnis yang normal dan dalam peristiwa gagal bayar, atau peristiwa kepailitan atau kebangkrutan Grup atau pihak lawan.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES** (Continued)

e. **Financial Instruments** (Continued)

Subsequent Measurement (Continued)

Financial liabilities at amortized cost
(Continued)

The Group's trade and other payables, accrued expenses, other current liabilities, lease liabilities and other long-term are included in this category.

Offsetting Financial Instruments

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount reported in the statement of financial position if, and only if, there is a currently enforceable legal right to offset the recognized amounts and there is an intention to settle on a net basis, or to realize the asset and settle the liabilities simultaneously.

The right of offset is not contingent on future events and is legally enforceable in normal business situations and in the event of default, or the bankruptcy or bankruptcy of the Group or the counterparty.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

e. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

Nilai Wajar Instrumen Keuangan

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam suatu transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran.

Nilai wajar instrumen keuangan yang diperdagangkan di pasar aktif pada tanggal laporan posisi keuangan adalah berdasarkan kuotasi harga pasar atau harga kuotasi penjual/dealer (*bid price* untuk posisi beli dan *ask price* untuk posisi jual), tanpa memperhitungkan biaya transaksi.

Apabila *bid price* dan *ask price* yang terkini tidak tersedia, maka harga transaksi terakhir yang digunakan untuk mencerminkan bukti nilai wajar terkini, sepanjang tidak terdapat perubahan signifikan dalam perekonomian sejak terjadinya transaksi.

Untuk seluruh instrumen keuangan yang tidak terdaftar pada suatu pasar aktif, kecuali investasi pada instrumen ekuitas yang tidak memiliki kuotasi harga, maka nilai wajar ditentukan menggunakan teknik penilaian.

Teknik penilaian meliputi teknik nilai kini (*net present value*), perbandingan terhadap instrumen sejenis yang memiliki harga pasar yang dapat diobservasi, model harga opsi (*options pricing models*), dan model penilaian lainnya.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (Continued)**

e. Financial Instruments (Continued)

Fair Value of Financial Instruments

Fair value is the price that would be received to sell an asset or the price that would be paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at measurement date.

*The fair value of financial instruments traded in an active market at the reporting date of financial position is based on quoted market prices or quoted prices from sellers / dealers (*bid price* for buying positions and *ask price* for selling positions), without considering transaction costs.*

If the latest bid price and ask price are not available, then the latest transaction price is used to reflect the latest evidence of fair value, as long as there have been no significant changes in the economy since the transaction took place.

For all financial instruments that are not listed in an active market, except for investments in equity instruments which are not quoted prices, the fair value is determined using valuation techniques.

Valuation techniques include net present value techniques, comparisons with similar instruments that have observable market prices, options pricing models, and other valuation models.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

Nilai Wajar Instrumen Keuangan (Lanjutan)

Dalam hal nilai wajar tidak dapat ditentukan dengan andal menggunakan teknik penilaian, maka investasi pada instrumen ekuitas yang tidak memiliki kuotasi harga dinyatakan pada biaya perolehan setelah dikurangi penurunan nilai.

Grup mengklasifikasi pengukuran nilai wajar dengan menggunakan hierarki nilai wajar yang mencerminkan signifikansi input yang digunakan untuk melakukan pengukuran. Hierarki nilai wajar memiliki tingkat sebagai berikut:

- 1) Harga kuotasi dalam pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik (Tingkat 1);
- 2) Input selain harga kuotasi yang termasuk dalam Tingkat 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung atau secara tidak langsung (Tingkat 2);
- 3) Input untuk aset atau liabilitas yang bukan berdasarkan data yang dapat diobservasi (Tingkat 3).

Tingkat pada hierarki nilai wajar dimana pengukuran nilai wajar dikategorikan secara keseluruhan ditentukan berdasarkan input tingkat terendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar secara keseluruhan.

Penilaian signifikansi suatu input tertentu dalam pengukuran nilai wajar secara keseluruhan memerlukan pertimbangan dengan memperhatikan faktor-faktor spesifik atas aset atau liabilitas tersebut.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

e. Financial Instruments (Continued)

Fair Value of Financial Instruments (Continued)

In the case that fair value cannot be determined reliably using valuation techniques, investment in equity instruments that are not quoted are stated at cost less impairment.

The Group classifies fair value measurements using a fair value hierarchy that reflects the significance of the inputs used to make the measurements. Hierarchy fair value has the following levels:

- 1) *Quoted prices in active markets for identical assets or liabilities (Level 1);*
- 2) *Inputs other than quoted prices that are included in Level 1 that can be observed for assets or liabilities, either directly or indirectly (Level 2);*
- 3) *Inputs for assets or liabilities that are not based on observable data (Level 3).*

The level in the fair value hierarchy to which the fair value measurement is categorized as a whole is determined based on the lowest level input that is significant to the fair value measurement as a whole.

The assessment of the significance of a particular input in the measurement of fair value as a whole requires consideration by taking into account specific factors for the asset or liability

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

e. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Grup mengakui penyisihan kerugian kredit ekspektasian untuk semua instrumen utang yang tidak dimiliki di FVPL.

Kerugian kredit ekspektasian mewakili kerugian kredit yang mencerminkan jumlah yang tidak bias dan tertimbang probabilitas yang ditentukan dengan mengevaluasi berbagai kemungkinan hasil, nilai waktu uang dan informasi yang wajar dan dapat didukung tentang peristiwa masa lalu, kondisi saat ini dan prakiraan kondisi ekonomi masa depan.

Cadangan kerugian kredit ekspektasian (ECL) didasarkan pada kerugian kredit yang diperkirakan akan timbul selama umur aset (kerugian kredit ekspektasian seumur hidup), kecuali jika tidak ada peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak dimulainya, dalam hal ini, penyisihan didasarkan pada 12 bulan kerugian kredit ekspektasian. Kerugian kredit ekspektasian 12 bulan adalah bagian dari kerugian kredit ekspektasian seumur hidup yang dihasilkan dari peristiwa *default* pada instrumen keuangan yang mungkin terjadi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Kerugian kredit ekspektasian seumur hidup adalah kerugian kredit yang dihasilkan dari semua kemungkinan peristiwa gagal bayar selama perkiraan umur instrumen keuangan.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (Continued)**

e. Financial Instruments (Continued)

Impairment of Financial Assets

The Group recognizes allowance for expected credit losses for all debt instruments that are not held in FVPL.

Expected credit losses represent credit losses that reflect an unbiased and probability-weighted amount determined by evaluating a variety of possible outcomes, time value for money and reasonable and supportable information about past events, current conditions and forecasts of future economic conditions.

Allowance for expected credit losses (ECL) is based on credit losses that are expected to arise over the life of the asset (lifetime expected credit loss), unless there has been no significant increase in credit risk since inception, in this case, the allowance is based on 12 months of expected credit loss 12 months expected credit loss is part of the expected lifetime credit loss that results from a default event on a financial instrument that may occur within 12 months after the reporting date.

Lifetime expected credit loss is the credit loss that results from all possible default events over the estimated life of the financial instruments.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

e. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

**Penurunan Nilai Aset Keuangan
(Lanjutan)**

Untuk piutang dagang dan aset kontrak,
Grup menerapkan pendekatan yang
disederhanakan dalam menghitung
kerugian kredit ekspektasian.

Oleh karena itu, Grup tidak melacak
perubahan dalam risiko kredit, tetapi
mengakui penyisihan kerugian
berdasarkan kerugian kredit ekspektasian
seumur hidup pada setiap tanggal
pelaporan.

Grup telah menyusun matriks provisi yang
didasarkan pada pengalaman kerugian
kredit historis, disesuaikan dengan faktor-faktor
ber-wawasan ke depan yang
spesifik bagi debitur dan lingkungan
ekonomi.

Untuk aset keuangan lainnya seperti
piutang non-perdagangan, piutang
pinjaman, piutang pihak berelasi dan
piutang lainnya, ECL diakui dalam dua
tahap. Untuk eksposur kredit yang belum
ada peningkatan risiko kredit yang
signifikan sejak pengakuan awal, ECL
disediakan untuk kerugian kredit yang
diakibatkan oleh peristiwa gagal bayar
yang mungkin terjadi dalam 12 bulan ke
depan (ECL 12 bulan).

Untuk eksposur kredit yang telah terjadi
peningkatan signifikan dalam risiko kredit
(SICR) sejak pengakuan awal, penyisihan
kerugian diperlukan untuk kerugian kredit
yang diperkirakan selama sisa umur
eksposur, terlepas dari waktu *default*
(sepanjang waktu ECL).

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (Continued)**

e. Financial Instruments (Continued)

**Impairment of Financial Assets
(Continued)**

*For trade receivables and contract assets,
the Group adopts a simplified approach in
calculating expected credit losses.*

*Accordingly, the Group does not track
changes in credit risk, but recognizes an
allowance for losses based on the
expected lifetime credit losses at each
reporting date.*

*The Group has developed a provisioning
matrix based on historical credit loss
experience, adjusted for forward-looking
factors specific to the debtor and the
economic environment.*

*For other financial assets such as non-
trade receivables, loan receivables,
related party receivables and other
receivables, ECL is recognized in two
stages. For credit exposures for which
there has not been a significant increase
in credit risk since initial recognition, ECL
is provided for credit losses resulting from
a default event that may occur in the next
12 months (ECL 12 months).*

*For credit exposures for which there has
been a significant increase in credit risk
(SICR) since initial recognition, an
allowance for losses is required for credit
losses that are estimated over the
remaining life of the exposure, regardless
of the time of default (lifetime ECL).*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

e. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

**Penurunan Nilai Aset Keuangan
(Lanjutan)**

Untuk kas dan setara kas, Grup menerapkan penyederhanaan risiko kredit rendah. Kemungkinan gagal bayar dan kerugian karena gagal bayar tersedia untuk umum dan dianggap sebagai investasi berisiko kredit rendah.

Merupakan kebijakan Grup untuk mengukur ECL pada instrumen tersebut dalam basis 12 bulan. Namun, jika terjadi peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak *origination*, penyisihan akan didasarkan pada ECL seumur hidup. Perusahaan menggunakan peringkat dari lembaga pemeringkat kredit terkemuka untuk menentukan apakah instrumen utang memiliki SICR dan untuk memperkirakan ECL.

Perusahaan menganggap sekuritas investasi utang memiliki risiko kredit rendah jika peringkat risiko kreditnya setara dengan definisi 'tingkat investasi' yang dipahami secara global.

Input utama dalam model ini mencakup definisi Grup tentang *default* dan data historis tiga tahun untuk *origination*, tanggal jatuh tempo, dan tanggal *default*.

Grup menganggap piutang usaha dan aset kontrak dalam keadaan gagal bayar ketika pembayaran kontraktual telah lewat 90 hari, kecuali untuk keadaan tertentu ketika alasan jatuh tempo adalah karena rekonsiliasi dengan pelanggan catatan pembayaran yang bersifat administratif yang dapat memperluas definisi *default*.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (Continued)**

e. Financial Instruments (Continued)

**Impairment of Financial Assets
(Continued)**

For cash and cash equivalents, the Group applies the low credit risk simplification. Default possibilities and losses due to default are publicly available and are considered low credit risk investments.

It is the Group's policy to measure ECL on these instruments on a 12 months basis. However, if there has been a significant increase in credit risk since origination, the allowance will be based on ECL for life. Companies use ratings from leading credit rating agencies to determine whether a debt instrument has an SICR and to estimate ECL.

Companies consider debt investment securities to be low credit risk if their credit risk ratings are equivalent to a globally understood definition of 'investment grade'.

The key inputs in this model include the Group's definition of default and three-year historical data for origination, due date, and default date.

The Group considers trade receivables and contract assets to be in default when the contractual payments are past 90 days, except for certain circumstances when the reason for maturity is due to reconciliation with customers of administrative payment records which may extend the definition of default.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

e. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

**Penurunan Nilai Aset Keuangan
(Lanjutan)**

Namun, dalam kasus tertentu, Grup juga dapat mempertimbangkan aset keuangan gagal bayar ketika informasi internal atau eksternal menunjukkan bahwa Grup tidak mungkin menerima jumlah kontraktual yang terutang secara penuh sebelum memperhitungkan setiap peningkatan kredit yang dimiliki oleh Grup.

Menentukan Tahap Penurunan Nilai

Pada setiap tanggal pelaporan, Grup menilai apakah telah terdapat SICR untuk aset keuangan sejak pengakuan awal dengan membandingkan risiko gagal bayar yang terjadi selama perkiraan umur antara tanggal pelaporan dan tanggal pengakuan awal. Grup mempertimbangkan informasi yang masuk akal dan dapat didukung yang relevan dan tersedia tanpa biaya atau upaya yang tidak semestinya untuk tujuan ini. Ini mencakup informasi kuantitatif dan kualitatif serta analisis berwawasan ke depan.

Eksposur akan bermigrasi melalui tahapan ECL karena kualitas aset menurun. Jika, dalam periode berikutnya, kualitas aset meningkat dan juga membalikkan SICR yang dinilai sebelumnya sejak originasi, maka pengukuran penyisihan kerugian kembali dari ECL seumur hidup ke ECL 12-bulan.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (Continued)**

e. **Financial Instruments (Continued)**

**Impairment of Financial Assets
(Continued)**

However, in certain cases, the Group may also consider a financial asset to be in default when internal or external information indicates that the Group is unlikely to receive the outstanding contractual amounts in full before taking into account any credit enhancements held by the Group.

Determining the Stage for Impairment

At each reporting date, the Group assesses whether there has been a SICR for financial assets since initial recognition by comparing the risk of default occurring over the expected life between the reporting date and the date of initial recognition. The Group considers reasonable and supportable information that is relevant and available without undue cost or effort for this purpose. This includes quantitative and qualitative information and forward-looking analysis.

An exposure will migrate through the ECL stages as asset quality deteriorates. If, in a subsequent period, asset quality improves and also reverses any previously assessed SICR since origination, then the loss allowance measurement reverts from lifetime ECL to 12-months ECL.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

e. **Instrumen Keuangan (Lanjutan)**

**Penurunan Nilai Aset Keuangan
(Lanjutan)**

Tahapan Penilaian

PSAK 71 menetapkan pendekatan tiga tahap untuk penurunan nilai aset keuangan, berdasarkan apakah telah terjadi penurunan yang signifikan dalam risiko kredit dari aset keuangan. Ketiga tahap ini kemudian menentukan besaran penurunan nilai yang akan diakui.

- 1) Tahap 1 terdiri dari semua instrumen keuangan yang tidak mengalami penurunan nilai yang tidak mengalami peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal. Entitas diharuskan untuk mengakui ECL 12 bulan untuk instrumen keuangan tahap 1. Dalam menilai apakah risiko kredit telah meningkat secara signifikan, entitas diharuskan untuk membandingkan risiko gagal bayar yang terjadi pada instrumen keuangan pada tanggal pelaporan, dengan risiko gagal bayar yang terjadi pada instrumen keuangan tersebut pada tanggal pengakuan awal.
- 2) Tahap 2 terdiri dari semua instrumen keuangan yang tidak mengalami penurunan nilai yang telah mengalami peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal. Entitas diharuskan untuk mengakui ECL seumur hidup untuk instrumen keuangan tahap 2.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (Continued)**

e. **Financial Instruments (Continued)**

**Impairment of Financial Assets
(Continued)**

Staging Assesment

SFAS 71 establishes a three-stage approach for impairment of financial assets, based on whether there has been a significant deterioration in the credit risk of a financial asset. These three stages then determine the amount of impairment to be recognized.

- 1) Stage 1 is comprised of all non-impaired financial instruments which have not experienced a significant increase in credit risk since initial recognition. Entities are required to recognize 12-month ECL for stage 1 financial instruments. In assessing whether credit risk has increased significantly, entities are required to compare the risk of a default occurring on the financial instrument as at the reporting date, with the risk of a default occurring on the financial instrument as at the date of initial recognition.
- 2) Stage 2 is comprised of all non-impaired financial instruments which have experienced a significant increase in credit risk since initial recognition. Entities are required to recognize lifetime ECL for stage 2 financial instruments.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

e. **Instrumen Keuangan (Lanjutan)**

**Penurunan Nilai Aset Keuangan
(Lanjutan)**

Tahapan Penilaian (Lanjutan)

- 2) Pada periode pelaporan berikutnya, jika risiko kredit instrumen keuangan meningkat sehingga tidak ada lagi peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal, maka entitas kembali ke pengakuan ECL 12 bulan.
- 3) Instrumen keuangan diklasifikasikan sebagai tahap 3 jika terdapat bukti obyektif penurunan nilai sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa kerugian yang telah terjadi setelah pengakuan awal dengan dampak negatif terhadap estimasi arus kas masa depan dari instrumen keuangan atau portofolio instrumen keuangan. Model ECL mensyaratkan bahwa seumur hidup ECL diakui untuk instrumen keuangan yang mengalami penurunan nilai, yang serupa dengan persyaratan PSAK 55 untuk instrumen keuangan yang mengalami penurunan nilai.

Liabilitas Keuangan

Penghentian Pengakuan

Suatu liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya pada saat kewajiban yang ditetapkan dalam kontrak dihentikan atau dibatalkan atau kadaluwarsa.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (Continued)**

e. **Financial Instruments (Continued)**

**Impairment of Financial Assets
(Continued)**

Staging Assesment (Continued)

- 2) *In subsequent reporting periods, if the credit risk of the financial instrument improves such that there is no longer a significant increase in credit risk since initial recognition, then entities shall revert to recognizing 12-month ECL.*
- 3) *Financial instruments are classified as stage 3 when there is objective evidence of impairment as a result of one or more loss events that have occurred after initial recognition with a negative impact on the estimated future cash flows of a financial instrument or a portfolio of financial instruments. The ECL model requires that lifetime ECL be recognized for impaired financial instruments, which is similar to the requirements under SFAS 55 for impaired financial instruments.*

Financial Liabilities

Derecognition

A financial liability is derecognized when it is extinguished, that is when the obligation specified in the contract is discharged or cancelled or expired.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

e. **Instrumen Keuangan (Lanjutan)**

Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

Penghentian Pengakuan (Lanjutan)

Ketika sebuah liabilitas keuangan ditukar dengan liabilitas keuangan lain dari pemberi pinjaman yang sama atas persyaratan yang secara substansial berbeda, atau bila persyaratan dari liabilitas keuangan tersebut secara substansial dimodifikasi, pertukaran atau modifikasi persyaratan tersebut dicatat sebagai penghentian pengakuan liabilitas keuangan awal dan pengakuan liabilitas keuangan baru, dan selisih antara nilai tercatat masing-masing liabilitas keuangan tersebut diakui pada laba rugi.

Reklasifikasi Instrumen Keuangan

Grup diperkenankan untuk melakukan reklasifikasi atas aset keuangan yang dimiliki jika Grup mengubah model bisnis untuk pengelolaan aset keuangan dan Grup tidak diperkenankan untuk melakukan reklasifikasi atas liabilitas keuangan.

Perubahan model bisnis sifatnya harus berdampak secara signifikan terhadap kegiatan operasional Grup seperti memperoleh, melepaskan, atau mengakhiri suatu lini bisnis. Selain itu, Grup perlu membuktikan adanya perubahan tersebut kepada pihak eksternal.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (Continued)**

e. **Financial Instruments (Continued)**

Financial Liabilities (Continued)

Derecognition (Continued)

When an existing financial liability is replaced by another from the same lender on substantially different terms, or the terms of an existing financial liability are substantially modified, such an exchange or modification is treated as derecognition of the original financial liability and recognition of a new financial liability, and the difference in the respective carrying amounts is recognized in the profit or loss.

**Reclassification of Financial
Instrument**

The Group is allowed to reclassify the financial assets owned if the Group changes the business model for the management of financial assets and the Group is not allowed to reclassify the financial liabilities.

Changes in the business model should significantly impact the Group's operational activities such as acquiring, releasing or ending a line of business. In addition, the Group needs to prove the change to external parties.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

- | | |
|---|---|
| <p>2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)</p> <p>f. Pinjaman Penerusan melalui Pemerintah RI</p> <p>Utang pokok yang berasal dari penerusan pinjaman luar negeri melalui Pemerintah Republik Indonesia (<i>sub loan</i>) ditetapkan berdasarkan nilai tukar (kurs) yang berlaku pada saat penarikan pinjaman oleh Perusahaan.</p> <p>Hal tersebut berkaitan dengan liabilitas Perusahaan untuk membayar kembali pinjamannya sebesar nilai rupiah yang telah ditarik.</p> <p>g. Kas dan Setara Kas</p> <p>Kas dan setara kas terdiri dari kas dan bank termasuk semua investasi yang tidak dibatasi penggunaannya yang jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang sejak tanggal penempatannya dan yang tidak dijaminkan serta tidak dibatasi dalam penggunaannya. Kas di bank yang dibatasi penggunaannya dan semua investasi yang jatuh tempo lebih dari tiga bulan disajikan sebagai "Aset Keuangan Lancar Lainnya" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.</p> <p>h. Investasi pada Entitas Asosiasi</p> <p>Hasil usaha dan aset dan liabilitas entitas asosiasi dicatat dalam laporan keuangan konsolidasian menggunakan metode ekuitas. Dalam metode ekuitas, pengakuan awal investasi pada entitas asosiasi diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian sebesar biaya perolehan dan selanjutnya disesuaikan untuk mengakui bagian Grup atas laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dari entitas asosiasi.</p> | <p>2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)</p> <p>f. Sub-loan through Government of the Republic of Indonesia</p> <p><i>Principal loan from sub loan through government of the Republic of Indonesia shall be determined based on exchange rate applicable when withdrawal of loan by the Company.</i></p> <p><i>It relates to obligations of the Company to pay the loan in the amount of rupiah value withdrawn.</i></p> <p>g. Cash and Cash Equivalents</p> <p><i>Cash and cash equivalents consists of all unrestricted cash on hand and in banks and investments with maturities of three months or less from the date of placement and not pledged as collateral to loans nor restricted in use. Cash in banks that are restricted and investments with maturities of more than three months are presented under "Other Current Financial Assets" in the consolidated statements of financial position.</i></p> <p>h. Investment in Associate</p> <p><i>The results and assets and liabilities of associates are incorporated in these consolidated financial statements using the equity method of accounting. Under the equity method, an investment in an associate is initially recognized in the consolidated statements of financial position at cost and adjusted thereafter to recognize the Group's share of the profit or loss and other comprehensive income of the associate.</i></p> |
|---|---|

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

**h. Investasi pada Entitas Asosiasi
(Lanjutan)**

Jika bagian Grup atas rugi entitas asosiasi adalah sama dengan atau melebihi kepentingannya pada entitas asosiasi maka Grup menghentikan pengakuan atas rugi lebih lanjut. Kerugian lebih lanjut diakui hanya jika Grup memiliki kewajiban konstruktif atau hukum atau melakukan pembayaran atas nama entitas asosiasi.

Investasi pada entitas asosiasi dicatat menggunakan metode ekuitas sejak tanggal investasi tersebut memenuhi definisi entitas asosiasi. Pada saat perolehan investasi, setiap selisih lebih antara biaya perolehan investasi dengan bagian Grup atas nilai wajar neto aset dan liabilitas teridentifikasi dari investee diakui sebagai *goodwill*, yang termasuk dalam nilai tercatat investasi.

Setiap selisih lebih bagian Grup atas nilai wajar neto aset dan liabilitas teridentifikasi terhadap biaya perolehan investasi langsung diakui dalam laba rugi pada periode perolehan investasi.

Pada setiap tanggal pelaporan, Grup menentukan apakah terdapat penurunan nilai yang harus diakui atas investasi Grup pada entitas asosiasi.

Ketika entitas dalam Grup melakukan transaksi dengan entitas asosiasi, keuntungan atau kerugian yang dihasilkan dari transaksi tersebut diakui dalam laporan keuangan konsolidasian Grup hanya sebatas kepentingan para pihak dalam asosiasi yang tidak terkait dengan Grup.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (Continued)**

h. Investment in Associate (Continued)

When the Group's share of losses of an associate exceeds the Group's interest in that associate, the Group discontinues recognizing its share of further losses. Additional losses are recognized only to the extent that the Group has incurred legal or constructive obligations or made payments on behalf of the associate.

An investment in an associate is accounted for using the equity method from the date on which the investee becomes an associate. On acquisition of the investment in an associate, any excess of the cost of the investment over the Group's share of the net fair value of the identifiable assets and liabilities of the investee is recognized as goodwill, which is included within the carrying amount of the investment.

Any excess of the Group's share of the net fair value of the identifiable assets and liabilities over the cost of the investment is recognized immediately in profit or loss in the period in which the investment is acquired.

The Group determines at each reporting date whether it is necessary to recognize any impairment loss with respect to the Group's investment in an associate.

When a Group entity transacts with an associate of the Group, profits and losses resulting from the transactions with the associate are recognized in the Group's consolidated financial statements only to the extent of interests in the associate that are not related to the Group.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

i. Persediaan

Persediaan Real Estate

Persediaan *real estate*, terdiri dari rumah tinggal yang siap dijual, apartemen, dan bangunan dalam pembangunan, yang dinyatakan sebesar mana yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi bersih.

Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan terdiri dari biaya pra-pengembangan dan biaya perolehan tanah. Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan dipindahkan ke akun tanah yang sedang pengembangan di dalam "Persediaan" pada saat pengembangan tanah telah dimulai atau dipindahkan ke akun bangunan yang sedang dibangun pada saat tanah tersebut siap untuk dikembangkan.

Biaya perolehan tanah dalam pengembangan terdiri dari biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan, biaya langsung dan tidak langsung yang terkait dengan pengembangan aset *real estate* dan biaya pinjaman. Biaya perolehan tanah dalam pengembangan dipindahkan ke akun bangunan dalam penyelesaian pada saat pengembangan tanah selesai.

Biaya perolehan bangunan dalam penyelesaian terdiri dari biaya perolehan tanah yang dikembangkan, biaya konstruksi, biaya-biaya lain yang terkait dengan pengembangan *real estate* dan biaya pinjaman, dan dipindahkan ke bangunan pada saat selesai dibangun dan siap dijual.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (Continued)**

i. Inventories

Real Estate Inventories

Real estate inventories, which consist of residential buildings units ready for sale, apartment, and buildings under construction, are stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

The cost of land not yet developed consists of pre-development costs and cost of the land. The cost of the land not yet developed is transferred to the land under development account under "Inventories" the development of the land has started or is transferred to the buildings under construction account when the land is ready for development.

The cost of land under development consists of cost of land not yet developed, direct and indirect costs related to the development of real estate assets and any borrowing costs. The cost of land under development is transferred to the buildings under construction account when the land development is completed.

The cost of building under construction consists of the cost of developed land, construction costs, other costs related to the development of real estate and borrowing costs, and is transferred to the building when it is completed and ready for sale.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)	2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)
i. Persediaan (Lanjutan)	i. Inventories (Continued)
Persediaan Real Estate (Lanjutan)	Real Estate Inventories (Continued)
Biaya pengembangan <i>real estate</i> yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan <i>real estate</i> adalah sebagai berikut:	<i>The real estate development costs which are capitalized to the real estate development project are:</i>
<ol style="list-style-type: none">1) Biaya praperolehan tanah;2) Biaya perolehan tanah;3) Biaya langsung proyek;4) Biaya yang dapat diatribusikan ke aktivitas pembangunan; dan5) Biaya bunga.	<ol style="list-style-type: none">1) Land pre-acquisition costs;2) Land acquisition costs;3) Project direct costs;4) Costs that are attributable to real estate development activities; and5) Borrowing costs.
Biaya pengembangan <i>real estate</i> yang tidak dapat dikapitalisasi ke proyek pembangunan <i>real estate</i> :	<i>The real estate development costs that cannot be capitalized to the real estate development project are:</i>
<ol style="list-style-type: none">1) Biaya praakuisisi tanah yang tidak berhasil diperoleh; dan2) Kelebihan biaya atas hasil yang diantisipasi pada penjualan atau transfer fasilitas umum, sehubungan dengan penjualan unit.	<ol style="list-style-type: none">1) Pre-acquisition costs of land which is not successfully acquired; and2) Excess of costs over anticipated proceeds on the sale or transfer of commercialized public utilities, in connection with the sale of units.
Grup mengkapitalisasi biaya pembangunan proyek walaupun pada realisasinya pendapatan proyek lebih rendah daripada biaya proyek yang dikapitalisasi. Namun, Grup mengakui biaya provisi secara periodik apabila perbedaan itu mungkin timbul. Biaya provisi dihitung sebagai pengurang biaya proyek yang dikapitalisasi dan dibebankan pada laba rugi tahun berjalan.	<i>The Group capitalizes the costs of project development even if the realization of projected revenue is lower than the capitalized project costs. However, the Group recognizes provisions periodically for the difference that may arise. The provision is accounted for as a reduction in capitalized project costs and is charged to profit or loss for the year.</i>
Biaya dikapitalisasi ke proyek pembagunan <i>real estate</i> dialokasi ke setiap unit <i>real estate</i> menggunakan metode identifikasi yang spesifik.	<i>Costs capitalized to real estate project development are allocated to each real estate unit using the specific identification method.</i>

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

- | | |
|---|---|
| <p>2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)</p> <p>i. Persediaan (Lanjutan)</p> <p>Persediaan Real Estate (Lanjutan)</p> <p>Estimasi dan alokasi biaya harus dikaji kembali pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek selesai secara substansial. Apabila telah terjadi perubahan mendasar pada estimasi kini, biaya direvisi, dan direlokasi.</p> <p>Beban yang tidak berhubungan dengan proyek <i>real estate</i> dibebankan ke laba rugi pada saat terjadinya</p> <p>Persediaan Lainnya</p> <p>Persediaan lainnya dinyatakan berdasarkan biaya atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah (<i>the lower of cost and net realizable value</i>). Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata tertimbang. Persediaan yang tidak lagi memiliki manfaat ekonomis di masa mendatang dihapuskan menjadi beban tahun berjalan berdasarkan penelaahan manajemen atas nilai ekonomis persediaan tersebut.</p> <p>j. Aset Tetap</p> <p>Aset tetap pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan yang terdiri atas harga perolehan dan biaya-biaya yang dapat diatribusikan secara langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diinginkan dan siap digunakan dan nilai kini estimasi seluruh biaya-biaya pembongkaran dan pemindahan aset tetap masa depan yang tidak dapat dihindari.</p> | <p>2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)</p> <p>i. Inventories (Continued)</p> <p>Real Estate Inventories (Continued)</p> <p>Estimates and cost allocation are reviewed at reporting date until the project is substantially completed. If there are fundamental changes on the basis of current estimates, the Group will revise and reallocate the cost.</p> <p>Expenses which are not related to the development of real estate are charged to profit or loss when incurred.</p> <p>Other Inventories</p> <p>Other inventories are stated at cost or net realizable value, whichever is lower. Cost is determined using the weighted average method. Net realizable value is the current replacement cost. Hotel inventories that no longer have economic value, based on management's evaluation, are written-off and charged to current operations.</p> <p>j. Property and Equipment</p> <p>Property and equipment initially are recognized at acquisition cost including acquisition cost and directly attributable costs to bring property and equipment to the desired location and condition and ready to used and the estimated present value of any future unavoidable costs of dismantling and removing items.</p> |
|---|---|

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

j. Aset Tetap (Lanjutan)

Aset tetap Perusahaan dicatat menggunakan metode biaya dikurangi akumulasi penyusutan kecuali tanah dan bangunan dicatat dengan menggunakan metode revaluasi.

Kenaikan yang berasal dari revaluasi tanah dan bangunan diakui pada penghasilan komprehensif lain dan terakumulasi dalam ekuitas pada bagian revaluasi aset tetap, kecuali sebelumnya penurunan revaluasi atas aset yang sama pernah diakui dalam laba rugi, dalam hal ini kenaikan revaluasi hingga sebesar penurunan nilai aset akibat revaluasi tersebut, dikreditkan dalam laba rugi.

Penurunan jumlah tercatat yang berasal dari revaluasi tanah dan bangunan dibebankan laporan laba rugi apabila penurunan tersebut melebihi saldo surplus revaluasi aset yang bersangkutan, jika ada.

Surplus revaluasi tanah dan bangunan yang telah disajikan dalam ekuitas dipindahkan langsung ke saldo laba pada saat aset tersebut dihentikan pengakuannya.

Biaya-biaya setelah perolehan awal diakui sebagai bagian dari nilai tercatat aset tetap atau sebagai aset yang terpisah apabila ada kemungkinan manfaat ekonomis sehubungan dengan aset tersebut di masa mendatang akan mengalir ke Grup, dan biayanya dapat diukur secara andal.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

j. Property and Equipment (Continued)

Property and equipment of the Company is presented using cost method less accumulated depreciation, except land and building is presented with revaluation method.

Any revaluation increase arising on the revaluation of land and buildings is recognized in other comprehensive income and accumulated in equity under fixed asset revaluation, except to the extent that it reverses a revaluation decrease, for the same asset which was previously recognized in profit or loss, in which case the increase is credited to profit and loss to the extent of the decrease previously charged.

A decrease in carrying amount arising on the revaluation of such land and buildings is charged to profit or loss to the extent that it exceeds the balance, if any, held in the properties revaluation reserve relating to a previous revaluation of such land buildings.

The revaluation surplus in respect of land and buildings is directly transferred to retained earnings when the asset is derecognized.

The costs after initial acquisition are recognized as part of the carrying value or as a separate asset if it is probable that future economic benefits associated with the asset will flow to the Group, and the cost of the asset can be measured reliably.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN** (Lanjutan)

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS** (Continued)
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan) **2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES** (Continued)

j. **Aset Tetap** (Lanjutan)

Beban pemeliharaan dan perbaikan lainnya dibebankan ke laba rugi pada saat terjadinya.

Penyusutan terhadap aset tetap dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*), dengan estimasi masa manfaat atas aset tetap adalah sebagai berikut:

	Masa Manfaat/ Useful Lives (Tahun/ Years)	
Bangunan	25 – 40 tahun / years	<i>Building</i>
Peralatan Teknik	10 tahun / years	<i>Technical Equipment</i>
Kendaraan Dinas	5 tahun / years	<i>Office Vehicles</i>
Peralatan Kantor	5 tahun / years	<i>Office Equipments</i>
Instalasi	40 tahun / years	<i>Installation</i>
Inventaris Lainnya	5 tahun / years	<i>Other Equipment</i>

Nilai residu aset, umur manfaat dan metode penyusutan dievaluasi setiap akhir tahun dan disesuaikan secara prospektif, jika diperlukan.

Nilai sisa aset tetap sebesar Rp1.000,- (seribu rupiah).

Ketika terdapat indikasi penurunan nilai, nilai tercatat aset segera diturunkan sebesar jumlah yang dapat terpulihkan apabila nilai tercatat aset lebih besar daripada estimasi jumlah yang dapat dipulihkan.

The cost of repairs and maintenance is charged to profit or loss as incurred.

Depreciation of property and equipment is computed using the straight-line method, over the estimated useful lives of the assets as follows:

The asset residual values, useful lives and depreciation method are reviewed at each year-end and adjusted prospectively, if necessary.

Residual value of the property and equipment is Rp1,000,- (one thousand Rupiah).

When an indication of impairment exists, the carrying amount is written down immediately to its recoverable amount if the assets carrying amount is greater than its estimated recoverable amount.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

j. Aset Tetap (Lanjutan)

Perusahaan menerapkan kebijakan akuntansi model revaluasi untuk aset tetap berupa tanah dan bangunan. Untuk aset tetap selain tanah dan bangunan menggunakan model biaya. Entitas anak menerapkan kebijakan akuntansi model biaya untuk seluruh aset tetapnya.

Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset (dihitung sebagai perbedaan antara jumlah bersih hasil pelepasan dan jumlah tercatat dari aset) dikreditkan atau dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan. Akumulasi biaya perolehan akan dipindahkan ke masing-masing akun "Aset Tetap" yang bersangkutan pada saat aset tetap tersebut selesai dikerjakan dan siap digunakan.

k. Properti Investasi

Properti investasi adalah properti yang dimiliki untuk memperoleh pendapatan rental atau untuk kenaikan nilai atau keduanya, namun tidak untuk dijual dalam kegiatan usaha biasa, tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif. Properti investasi diukur pada harga perolehan pada saat pengakuan awal.

Grup telah memilih metode biaya untuk pengukuran properti investasinya. Properti investasi dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

j. Property and Equipment (Continued)

The Company applies revaluation model as accounting policy of land and buildings. For fixed assets other than land and buildings, it applies cost model. Subsidiaries apply cost model as accounting policy for all of their fixed assets.

Any gains or loss arising on derecognition of the asset (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset) is credited or charged to statement of profit or loss and consolidated other comprehensive income.

Constructions-in-progress are stated at cost. The accumulated costs will be reclassified to the appropriate "Property and equipment" account when the construction is completed and the property and equipment is ready for its intended uses.

k. Investment Properties

Investment properties are properties held either to earn rental income or for capital appreciation or for both, but not for sale in the ordinary course of business, use in the production or supply of goods or services or for administrative purposes. Investment properties are measured at cost on initial recognition.

The Group have chosen cost model for their investment properties measurement. Investment properties are stated at acquisition cost less accumulated depreciation.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

k. Properti Investasi (Lanjutan)

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus dengan masa manfaat ekonomi properti investasi sampai 25 tahun, kecuali untuk tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Biaya perolehan meliputi pengeluaran yang secara langsung dapat diatribusikan kepada akuisisi properti investasi. Biaya membangun sendiri properti investasi meliputi biaya material dan biaya tenaga kerja langsung dan semua biaya yang secara langsung dapat diatribusikan di dalam membawa properti investasi ke dalam kondisi kerja bagi tujuan penggunaanya dan biaya pinjaman yang dapat dikapitalisasi.

Pengalihan kepada properti investasi hanya dilakukan, jika dan hanya jika, terdapat perubahan di dalam penggunaan yang dibuktikan oleh penghentian penggunaan pemilik, dimulainya suatu sewa operasi kepada pihak lain, maupun akhir pembangunan atau pengembangan.

Pengalihan dari properti investasi dilakukan, jika dan hanya jika, terdapat perubahan di dalam penggunaan, yang dibuktikan oleh dimulainya penggunaan oleh pemilik maupun dimulainya rencana penjualan properti.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (Continued)**

k. Investment Properties (Continued)

Depreciation is computed using straight-line method with the useful lives of these investment properties within 25 years, except for land which is stated at cost and is not depreciated.

Acquisition cost includes expenditures that are directly attributable to the acquisition of the investment property. The cost of self-constructed investment property includes the cost of materials and direct labour, any other costs directly attributable to bring the investment property to a working condition for their intended use and capitalized borrowing costs.

Transfer to the investment property shall be made when, and only when, there is a change in use as evidenced by the cessation of owner-occupation, commencement of an operating lease to another party or the end of construction or development.

Transfer from investment property shall be made when, and only when, there is a change in use as evidenced by commencement of owner occupation or commencement of a property sale plan.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

k. Properti Investasi (Lanjutan)

Properti investasi harus dieliminasi dari laporan posisi keuangan konsolidasian pada saat pelepasan atau ketika properti investasi ditarik secara permanen dari penggunaannya dan tidak lagi terdapat manfaat ekonomis di masa depan yang diharapkan pada saat terjadi penarikan.

Segala keuntungan atau kerugian dari penarikan atau pelepasan properti investasi (diperhitungkan sebagai selisih hasil bersih dari pelepasan dan nilai tercatat unsur) diakui di dalam laba rugi pada saat terjadinya.

I. Perpajakan

Beban pajak kini dihitung berdasarkan laba kena pajak periode yang bersangkutan berdasarkan tarif pajak yang berlaku. Untuk periode setelah tanggal 1 Januari 2009, penghasilan yang diperoleh Grup dikenakan pajak penghasilan yang bersifat final, kecuali untuk pendapatan dari hotel di PGU.

Oleh karena itu, tidak terdapat perbedaan temporer dan kemungkinan rugi fiskal dalam perhitungan perpajakannya, sehingga tidak ada aset atau liabilitas pajak tangguhan.

Pajak penghasilan yang bersifat final atas usaha jasa konstruksi, *real estate* dan properti sesuai dengan:

- 1) Undang- Undang No. 36 tahun 2008 tanggal 23 September 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang- Undang No. 7 tahun 1993 tentang Pajak Penghasilan;

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

k. Investment Properties (Continued)

The investment property shall be eliminated from the consolidated statements of financial position on disposal or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected when withdrawn.

Any gains or losses from investment property withdrawals or disposals (calculated as the difference between the net proceeds from disposal and the carrying amount of the item) are recognized in profit or loss when incurred

I. Taxation

Current tax expense is calculated based on taxable income for the period based on current tax rates. For period after January 01, 2009, income received by the Company is subjected to the final income tax, except for revenue from hotels in PGU.

Therefore, there is no temporary difference and possibility of fiscal loss in counting of taxation, so there is no deferred assets or liabilities tax.

Final income tax to construction services, real estate and property is in conformity with:

- 1) Law No. 36 of 2008 dated September 23, 2008 concerning the Fourth Amendment Act No. 7 of 1983 on Income Tax;

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

I. Perpajakan (Lanjutan)

- 2) Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 2009 tanggal 4 Juni 2009 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 51 tahun 2008 tentang Penghasilan dari Usaha Jasa Konstruksi; dan
- 3) Peraturan Pemerintah No. 71 tahun 2008 tanggal 4 November 2008 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Pemerintah dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

Koreksi terhadap liabilitas perpajakan diakui saat ketetapan pajak diterima atau jika mengajukan keberatan, pada saat keputusan atas keberatan tersebut ditetapkan.

m. Liabilitas Imbalan Pascakerja

Grup memberikan liabilitas imbalan Pascakerja karyawan berdasarkan Undang-Undang Ketenagakerjaan No.11/2020 tentang Cipta Kerja pada 31 Desember 2021 dan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 pada 31 Desember 2020 dan 2019 dan PSAK No. 24 (Revisi 2018), "Imbalan Pascakerja"

Liabilitas imbalan kerja jangka panjang merupakan imbalan pascakerja lainnya manfaat pasti yang dibentuk tanpa pendanaan khusus dan didasarkan pada masa kerja dan jumlah penghasilan karyawan saat pensiun yang dihitung menggunakan metode *Projected Unit Credit*.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

I. Taxation (Continued)

- 2) Government Regulation No. 40 of 2009 dated June 04, 2009 concerning Amendement to the Government Regulation Number 51 of 2008 concerning Income from Construction Service; and
- 3) Government Regulation No. 71 of 2008 dated November 04, 2008 concerning the Third Amendement to the Government Regulation of Transfer of Rights over Land and/ or Building.

Revision to obligations of taxation shall be acknowledged when stipulation of taxes received and/ or if lodging objection, when such decision in respect with objection is determined.

m. Post-Employment Benefits Liabilities

The Group provides post employment benefits for employees according to Labor Law No.11/2020 regarding Job Creation in December 31, 2021 and Manpower Law No. 13/2003 in December 31, 2020 and 2019 and SFAS No. 24 (Revised 2018), "Employment Benefits".

Long-term employee benefits liability represents other post-employment benefits, unfunded defined-benefit plans which amounts are determined based on years of service and salaries of the employees at the time of pension and calculated using the Projected Unit Credit.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

m. Liabilitas Imbalan Pascakerja (Lanjutan)

Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti langsung diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian dan penghasilan komprehensif lain pada periode terjadinya dan tidak akan direklasifikasi ke laba rugi, namun menjadi bagian dari saldo laba. Biaya liabilitas imbalan pasti lainnya terkait dengan program imbalan pasti diakui dalam laba rugi.

Jumlah yang diakui sebagai liabilitas imbalan pascakerja lainnya di laporan posisi keuangan konsolidasian merupakan nilai kini kewajiban imbalan pasti, biaya jasa lalu yang belum diakui dan dikurangi dengan nilai wajar aset program.

a. Santunan Purna Bhakti

Grup memberikan Santunan Purna Bhakti (SPB) dalam bentuk uang kepada karyawan tetap yang berhenti bekerja. Perhitungan SPB berdasarkan pada lamanya masa kerja karyawan di Perusahaan. Rumusan besarnya adalah untuk setiap tahun masa kerja karyawan mendapatkan satu kali Take Home Pay per bulan.

Setiap tahun biaya SPB ini dicantumkan pada RKAP Perusahaan, di mana besarnya sesuai dengan jumlah karyawan yang pensiun dalam tahun yang bersangkutan.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (Continued)**

**m. Post-Employment Benefits Liabilities
(Continued)**

Remeasurement is reflected immediately in the consolidated statement of financial position with a charge or credit recognized in other comprehensive income in the period in which they occur and not to be reclassified to profit or loss but reflected immediately in retained earnings. All other costs related to the defined-benefit plan are recognized in profit or loss.

The other post-employment benefit obligation recognized in the consolidated statement of financial position represents the present value of the defined benefit obligation, as for adjusted unrecognized past service cost and as reduced by the fair value of plan assets.

a. Past Service Cost

The Group gives past services (SPB) in the form of money to its permanent employee who resigns. SPB is counted in accordance with employee's service period in the Company. Amount formulation is for each year employee service will receive one take home pay per month.

Every year this SPB charge will be stated in RKAP The Company, where the amount is in conformity with number of employee who pension in the relevant year.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

m. Liabilitas Imbalan Pascakerja (Lanjutan)

a. Santunan Purna Bhakti (Lanjutan)

Perusahaan berdasarkan UU No. 24 Tahun 2011 tentang Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (BPJS) mendaftarkan Jaminan Hari Tua (JHT), Jaminan Kecelakaan Kerja (JKK) dan Jaminan Kematian (JK) kepada seluruh karyawan melalui program BPJS Ketenagakerjaan.

b. Jasa Produksi

Jasa Produksi ditetapkan berdasarkan estimasi manajemen terhadap laba yang akan diperoleh yang dimasukkan dalam RKAP Grup dan disahkan dalam Rapat Pembahasan Bersama (RPB). Besarnya jasa produksi yang dapat diberikan kepada karyawan ditetapkan oleh pemegang saham dalam RPB.

c. Masa Persiapan Pensiun

Grup memberikan imbalan berupa uang saat karyawan memasuki Masa Persiapan Pensiun. Masa Persiapan Pensiun ditetapkan jika karyawan memasuki usia mendekati pensiun yaitu dalam jangka waktu dua (2) tahun sebelum masa pensiun.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (Continued)**

**m. Post-Employment Benefits Liabilities
(Continued)**

a. Past Service Cost (Continued)

The Company pursuant to Law No. 24 of 2011 concerning Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (BPJS) to register Pensiun plan (JHT), Accident Insurance (JKK) and Life Insurance (JK) to all employees through BPJS Ketenagakerjaan.

b. Production Services

Production service is determined based on estimation of management to profit that will be obtained which is contained in RKAP the Group and legalized in Meeting of joint discussion (RPB), The amount of production service which can be given to employee is determined by the shareholders in RPB.

c. Retirement Preparation Period

The Group provides compensation in the form of money when employees enter the Retirement Preparation Period. The Retirement Preparation Period is determined if the employee is approaching retirement age, which is within two (2) years before retirement.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

n. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pengakuan Pendapatan

Grup mengakui pendapatan sesuai dengan PSAK 72, "Pendapatan dari Kontrak dengan pelanggan", dengan melakukan analisis transaksi melalui metode lima Langkah pengakuan pendapatan sebagai berikut:

Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan

Grup menerapkan PSAK No. 72 yang mensyaratkan pengakuan pendapatan harus memenuhi 5 langkah analisa sebagai berikut:

- 1) Identifikasi kontrak dengan pelanggan;
- 2) Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan;
- 3) Penetapan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diserahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan.

Jika imbalan yang dijanjikan di kontrak mengandung suatu jumlah yang bersifat variabel, maka Grup membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan berhak diterima atas diserahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (Continued)**

n. Revenue and Expense Recognition

Revenue Recognition

The Group recognizes revenues in accordance with SFAS 72, "Revenue from Contracts with Customers", by performing transaction analysis through the five steps of income recognition model as follows:

Revenue from contracts with customers

The Group has applied SFAS No. 72, which requires revenue recognition to fulfill 5 steps of assessment:

- 1) *Identify contract(s) with a customer;*
- 2) *Identify the performance obligations in the contract. Performance obligations are promises in a contract to transfer to a customer goods or services that are distinct;*
- 3) *Determine the transaction price. Transaction price is the amount of consideration to which an entity expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to a customer.*

If the consideration promised in a contract includes a variable amount, the Group estimates the amount of consideration to which it expects to be entitled in exchange for transferring the promised goods or services to a customer less the estimated amount of service level guarantee which will be paid during the contract period.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN** (Lanjutan)

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS** (Continued)
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING** (Lanjutan)

n. Pengakuan Pendapatan dan Beban
(Lanjutan)

Pengakuan Pendapatan (Lanjutan)

- 4) Alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual berdiri sendiri relatif dari setiap barang atau jasa berbeda yang dijanjikan di kontrak. Ketika tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah marjin;
- 5) Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan (ketika pelanggan telah memiliki pengendalian atas barang atau jasa tersebut).

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dengan 2 cara, yakni:

- 1) Suatu titik waktu (umumnya janji untuk menyerahkan barang ke pelanggan); atau
- 2) Suatu periode waktu (umumnya janji untuk menyerahkan jasa ke pelanggan). Untuk kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi dalam suatu periode waktu, Grup memilih ukuran penyelesaian yang sesuai untuk penentuan jumlah pendapatan yang harus diakui karena telah terpenuhinya kewajiban pelaksanaan.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES** (Continued)

n. Revenue and Expense Recognition
(Continued)

Revenue Recognition (Continued)

- 4) Allocate the transaction price to each performance obligation on the basis of the relative stand-alone selling prices of each distinct goods or services promised in the contract. When these are not directly observable, the relative stand-alone selling price are estimated based on expected cost-plus margin;
- 5) Recognize revenue when performance obligation is satisfied by transferring a promised goods or services to a customer (which is when the customer obtains control of that goods or services).

A performance obligation may be satisfied at the following:

- 1) A point in time (typically for promises to transfer goods to a customer); or
- 2) Over time (typically for promises to transfer services to a customer). For a performance obligation satisfied over time, the Group selects an appropriate measure of progress to determine the amount of revenue that should be recognized as the performance obligation is satisfied.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

**n. Pengakuan Pendapatan dan Beban
(Lanjutan)**

Pengakuan Pendapatan (Lanjutan)

Pembayaran harga transaksi berbeda untuk setiap kontrak. Aset kontrak diakui ketika jumlah penerimaan dari pelanggan kurang dari saldo kewajiban pelaksanaan yang telah dipenuhi. Kewajiban kontrak diakui ketika jumlah penerimaan dari pelanggan lebih dari saldo kewajiban pelaksanaan yang telah dipenuhi. Liabilitas kontrak disajikan dalam "Liabilitas Kontrak" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Kewajiban Grup terhadap kontrak dengan pelanggan sehubungan dengan pendapatan dibawah ini ditentukan sebagai kewajiban pelaksanaan tunggal yang dipenuhi pada suatu titik waktu:

Pendapatan dari penjualan persediaan *real estate* diakui pada saat unit *real estate* diserahkan kepada pelanggan.

Pendapatan sewa diakui dengan metode garis lurus (*straight-line method*) berdasarkan berlalunya waktu.

Pendapatan hotel diakui pada saat jasa diberikan.

Pendapatan bunga dari instrumen keuangan diakui dalam laba rugi secara akrual menggunakan metode suku bunga efektif.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (Continued)**

**n. Revenue and Expense Recognition
(Continued)**

Revenue Recognition (Continued)

Payment of the transaction price is different for each contract. A contract asset is recognized once the consideration paid by customer is less than the balance of performance obligation which has been satisfied. A contract liability is recognized once the consideration paid by customer is more than the balance of performance obligation which has been satisfied. Contract liabilities are presented as "Contract Liabilities" in the consolidated statements of financial position.

The obligation of the Group from the contracts with customers relating to below revenues are determined to be single performance obligations which are satisfied at a point in time:

Revenues from sale of real estate inventories are recognized when the real estate units are delivered to the customer.

Rental revenue is recognized on a straight-line method over the term of the lease contract.

Hotel revenues are recognized when services are rendered.

Interest income for all financial instruments are recognized in profit or loss on accrual basis using the effective interest rate method.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

**n. Pengakuan Pendapatan dan Beban
(Lanjutan)**

Pengakuan Beban

Biaya penambahan yang secara langsung berhubungan untuk mendapatkan kontrak ("biaya untuk memperoleh") dan diharapkan dapat dipulihkan, biaya tersebut dengan demikian memenuhi syarat kapitalisasi berdasarkan PSAK No. 72 dan diakui pada akun "Beban Dibayar Di Muka". Beban tersebut diamortisasi dengan cara sistematis sejalan dengan penyerahan barang atau jasa yang terkait dengan aset tersebut.

Beban pokok penjualan diakui pada saat terjadinya (metode akrual). Termasuk didalam beban pokok penjualan adalah taksiran beban untuk pengembangan prasarana di masa yang akan datang atas tanah yang telah terjual.

Beban bunga dari instrumen keuangan diakui dalam laba rugi secara aktual menggunakan metode suku bunga efektif.

Beban diakui pada saat terjadinya (*accrual basis*).

Jasa Konstruksi

Pendapatan kontrak dan biaya kontrak yang berhubungan dengan kontrak konstruksi diakui masing-masing sebagai pendapatan dan beban dengan memperhatikan tahap penyelesaian aktivitas kontrak pada tanggal akhir periode pelaporan (metode persentase penyelesaian). Persentase penyelesaian konstruksi ditetapkan berdasarkan survei oleh pemberi kerja atas pekerjaan yang telah dilaksanakan.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (Continued)**

**n. Revenue and Expense Recognition
(Continued)**

Expense Recognition

The incremental costs that directly relate to obtaining a contract ("cost to obtain") and are expected to be recovered are eligible for capitalization under SFAS No. 72 and included as part of as "Prepaid Expenses". Such cost will be amortized on a systematic basis that is consistent with the transfer of the goods or services to which such asset relates.

Cost of sales are recognized when incurred (accrual method). Cost of sales includes estimated costs for future development of amenities on land that is already sold.

Interest expense for all financial instruments are recognized in profit or loss in accrual basis using the effective interest method.

Expenses are recognized when incurred (accrual basis).

Construction Services

Contract revenue and contract costs associated with the construction contract is recognized as revenue and expenses respectively by reference to the stage of completion of the contract activity at the end of the reporting period (percentage of completion method). Construction percentage of completion is determined based on surveys by owner of work progress.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

**n. Pengakuan Pendapatan dan Beban
(Lanjutan)**

Jasa Konstruksi (Lanjutan)

Jika kemungkinan besar terjadi bahwa total biaya kontrak akan melebihi total pendapatan kontrak, maka taksiran rugi segera diakui sebagai beban.

o. Biaya Pinjaman

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung dengan perolehan, pembangunan, atau pembuatan aset kualifikasi dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan aset tersebut.

Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada saat terjadi. Biaya pinjaman dapat mencakup beban bunga, beban keuangan dalam sewa pembiayaan atau selisih kurs yang berasal dari pinjaman dalam mata uang asing sepanjang selisih kurs tersebut diperlakukan sebagai penyesuaian atas biaya bunga.

Kapitalisasi biaya pinjaman dimulai pada saat Grup telah melakukan aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset agar dapat digunakan atau dijual sesuai dengan intensinya serta pengeluaran untuk aset dan biaya pinjamannya telah terjadi. Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan ketika secara substansial seluruh aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasi agar dapat digunakan atau dijual sesuai dengan intensinya telah selesai.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES (Continued)**

**n. Revenue and Expense Recognition
(Continued)**

Construction Services (Continued)

When it is probable that total contract costs will exceed total contract revenue, the expected loss shall be recognized as an expense immediately.

o. Borrowing Cost

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction and production of a qualifying asset are capitalized as part of the cost of the related assets.

Otherwise, borrowing costs may include interest expense, finance charges in respect of finance leases, or exchange differences arising from foreign currency borrowings to the extent that they are regarded as an adjustment to interest costs.

Capitalization of borrowing costs commences when the Group undertakes activities necessary to prepare the asset for its intended use or sale and expenditures for the asset and its borrowing costs has been incurred capitalization of borrowing costs ceases when substantially all the activities necessary to prepare the qualifying assets for its intended use or sale are complete.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN** (Lanjutan)

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS** (Continued)
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING** (Lanjutan)

p. Provisi dan Kontinjensi

Provisi diakui ketika Grup memiliki kewajiban (legal maupun konstruktif) sebagai hasil peristiwa lalu; yaitu kemungkinan besar arus keluar sumber daya ekonomi diperlukan untuk menyelesaikan kewajiban dan suatu estimasi terhadap jumlah dapat dilakukan.

Apabila dampak nilai waktu uang adalah material, maka provisi didiskontokan dengan menggunakan tarif sebelum pajak, untuk mencerminkan risiko spesifik liabilitas. Ketika pendiskontoan digunakan, kenaikan provisi terkait dengan berlalunya waktu diakui sebagai beban keuangan.

Kewajiban kontinjensi tidak diakui dalam Laporan Keuangan Konsolidasian. Kewajiban tersebut telah diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian kecuali kemungkinan arus keluar sumber daya ekonomi sangat kecil.

Aset kontinjensi tidak diakui dalam Laporan Keuangan Konsolidasian tetapi diungkapkan dalam Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian ketika arus masuk manfaat ekonomi cukup besar.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES** (Continued)

p. Provision and Contingencies

Provisions are recognized when the Group has a present obligation (legal or constructive) as a result of past event; it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

If the effect of the time value of money is material, provisions are determined by discounting the expected future cash flows at a pre-tax rate, that reflects current market assessment of the time value of money and where appropriate, the risks specific to the liability. Where discounting is used, the increased due to the passage of time is recognized as interest expense.

Contingent liabilities are not recognized in the consolidated financial statements. They are disclosed in the notes to consolidated financial statements unless the possibility of an outflow of resources embodying economic benefits is remote.

Contingent assets are not recognized in the consolidated financial statements but are disclosed in the notes to consolidated financial statements when an inflow of economic benefits is probable.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

q. Informasi Segmen

Informasi segmen disusun sesuai dengan kebijakan akuntansi yang dianut dalam penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian.

Segmen operasi diidentifikasi berdasarkan laporan internal komponen-komponen Grup yang secara berkala dilaporkan kepada pengambil keputusan operasional dalam rangka alokasi sumber daya ke dalam segmen dan penilaian kinerja Grup.

Segmen operasi dilaporkan dengan cara yang konsisten dengan pelaporan internal yang diberikan kepada pengambil keputusan operasi utama yang bertanggung jawab mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi, telah diidentifikasi sebagai komite pengarah yang mengambil keputusan strategis.

r. Dividen

Dividen diakui pada saat dividen secara legal menjadi terutang. Dalam dividen terhadap pemegang saham ekuitas, dividen menjadi terutang pada saat diumumkan oleh Direksi. Dalam dividen final, dividen menjadi terutang pada saat dividen diumumkan oleh para pemegang saham pada saat Rapat Umum Pemegang Saham.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

q. Segment Information

Segment information is prepared using the accounting policies adopted for preparing and presenting the consolidated financial statements.

Operating segments are identified on the basis of internal reports about components of the Group that are regularly reviewed by the chief operating decision maker in order to allocate resources to the segments and to assess their performances.

Operating segments are reported in a manner consistent with the internal reporting provided to the chief operating decision-maker. The chief operating decision-maker, who is responsible for allocating resources and assessing performance of the operating segments, has been identified as the steering committee that makes strategic decisions.

r. Dividends

Dividends are recognised when they become legally payable. In the case of dividends to equity shareholders, this is when declared by the directors. In the case of final dividends, this is when approved by the shareholders at the General Meeting of Shareholders.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

s. Peristiwa setelah periode pelaporan

Peristiwa setelah periode pelaporan yang memberikan bukti kondisi yang ada pada akhir periode pelaporan (*adjusting events*) tercermin dalam laporan keuangan konsolidasian.

Peristiwa setelah periode pelaporan yang tidak berdampak pada laporan keuangan diungkapkan dalam catatan atas Laporan keuangan konsolidasian apabila jumlahnya material.

3. SUMBER KETIDAKPASTIAN ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah pendapatan, beban, aset dan liabilitas serta pengungkapan liabilitas kontinjensi pada akhir tahun pelaporan. Estimasi, asumsi, dan pertimbangan tersebut dievaluasi secara terus menerus dan berdasarkan pengalaman historis dan faktor-faktor lainnya, termasuk harapan peristiwa di masa datang yang diyakini wajar berdasarkan kondisi yang ada.

Grup telah mengidentifikasi hal-hal berikut di mana diperlukan pertimbangan, estimasi dan asumsi signifikan dan di mana hasil aktual dapat berbeda dari estimasi tersebut jika menggunakan asumsi dan kondisi yang berbeda dan dapat mempengaruhi secara material hasil keuangan atau posisi keuangan konsolidasian Grup yang dilaporkan dalam tahun mendatang.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

s. Events after the reporting period

Events after the reporting period that provide evidence of conditions that existed at the end of the reporting period (*adjusting events*) are reflected in the consolidated financial statements.

Events after the reporting period that are not adjusting events are disclosed in the notes to consolidated financial statements when material.

3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY AND CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS

The preparation of the consolidated financial statements in conformity with the Indonesian Financial Accounting Standards requires management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets and liabilities and the disclosure of contingent assets and liabilities at the reporting date and the reported amounts of revenue and expenses during the reporting period. Estimates, assumptions and judgments are continually evaluated and are based on historical experience and other factors, including expectations of future events that are believed to be reasonable under the circumstances.

The Group has identified the following matters under which significant judgments, estimates and assumptions are made and where actual results may differ from these estimates under different assumptions and conditions and may materially affect the consolidated financial results or financial position of the Group reported in future years.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. SUMBER KETIDAKPASTIAN ESTIMASI DAN
PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG
PENTING (Lanjutan)**

Pertimbangan

Klasifikasi Aset dan Liabilitas Keuangan

Grup menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan pertimbangan bila definisi yang ditetapkan PSAK 71 terpenuhi.

Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup seperti yang dijelaskan pada Catatan 2e.

Penetapan Komponen Pendanaan Signifikan

Grup telah menetapkan bahwa kontrak pelanggan untuk penjualan tanah dan bangunan serta apartemen pada tahun 2021 dan 2020 tidak memiliki komponen pendanaan yang signifikan.

Saat Pengakuan Pendapatan

Grup mengakui pendapatan dari kontrak dengan pelanggan pada suatu periode waktu atau pada suatu titik waktu tergantung pada evaluasi manajemen ketika pelanggan memperoleh kendali atas barang atau jasa yang dijanjikan dan berdasarkan tingkat kemajuan dalam penyelesaian kewajiban pelaksanaan. Grup menetapkan bahwa pendapatan dari penjualan tanah dan bangunan serta tanah diakui pada suatu titik waktu karena kendali atas barang yang dijanjikan dialihkan kepada pelanggan pada suatu titik waktu tertentu.

**3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY
AND CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS
(Continued)**

Judgments

Classification of Financial Assets and Financial
Liabilities

Group determine the classifications of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities by judging if they meet the definitions set forth in SFAS 71.

Accordingly, the financial assets and financial liabilities are accounted for in accordance with the Group's accounting policies described in Note 2e.

Determination of Significant Financing
Component

The Group has determined that the contracts with customers for sale of land and buildings and land and strata title in 2021 and 2020 has no significant financing component.

Timing of revenue recognition

The Group recognizes revenue from contracts with customers over time or at a point in time depending on management evaluation of when the customer obtains control of the promised goods or services and based on the extent of progress towards completion of the performance obligation. The Group has determined that revenues from sale of land and building and land are to be recognized at a point in time because control of the promised goods is transferred to the customers at a point in time.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

**3. SUMBER KETIDAKPASTIAN ESTIMASI DAN
PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG
PENTING (Lanjutan)**

Pertimbangan (Lanjutan)

Kepentingan Dalam Pengaturan Bersama

Pertimbangan diperlukan untuk menentukan ketika Grup memiliki pengendalian Bersama, yang membutuhkan penilaian mengenai aktivitas yang relevan dan ketika keputusan yang berkaitan dengan aktivitas tersebut membutuhkan persetujuan dengan suara bulat. Grup menentukan bahwa aktivitas yang relevan untuk pengaturan bersama adalah aktivitas yang berkaitan dengan keputusan keuangan, operasional dan modal dari pengaturan tersebut.

Pertimbangan juga diperlukan untuk mengklasifikasikan pengaturan bersama sebagai pengendalian bersama atau ventura bersama. Pengklasifikasian pengaturan tersebut mengharuskan Grup untuk menilai hak dan kewajiban yang timbul dari pengaturan tersebut.

Secara khusus Grup mempertimbangkan:

- Struktur dari pengaturan bersama, apakah dibentuk melalui kendaraan terpisah;
- Ketika pengaturan tersebut terstruktur melalui kendaraan terpisah, Grup juga mempertimbangkan hak dan kewajiban yang timbul dari:
 - a. Bentuk legal dari kendaraan terpisah;
 - b. Persyaratan dari perjanjian kontraktual; dan
 - c. Fakta dan kondisi lainnya, jika relevan.

**3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY
AND CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS
(Continued)**

Judgments (Continued)

Interests in Joint Arrangements

Judgement is required to determine when the Group has joint control, which requires an assessment of the relevant activities and when the decisions in relation to those activities require unanimous consent. The Group has determined that the relevant activities for its joint arrangements are those relating to the financial, operating and capital decisions of the arrangement.

Judgement is also required to classify a joint arrangement as either a joint operation or a joint venture. Classifying the arrangement requires the Group to assess its rights and obligations arising from the arrangement.

Specifically, it considers:

- *The structure of the joint arrangement – whether it is structured through a separate vehicle;*
- *When the arrangement is structured through a separate vehicle, the Group also considers the rights and obligations arising from:*
 - a. The legal form of the separate vehicle;*
 - b. The terms of the contractual arrangement; and*
 - c. Other relevant facts and circumstances.*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. SUMBER KETIDAKPASTIAN ESTIMASI DAN
PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG
PENTING (Lanjutan)**

Pertimbangan (Lanjutan)

Kepentingan Dalam Pengaturan Bersama
(Lanjutan)

Penilaian ini sering membutuhkan pertimbangan yang signifikan. Kesimpulan yang berbeda mengenai pengendalian bersama dan apakah suatu pengaturan adalah sebuah operasi bersama atau ventura bersama, dapat memiliki dampak material terhadap laporan keuangan konsolidasian.

Estimasi dan Asumsi

Penilaian Ekspetasi Kerugian Kredit (ECL)
pada Piutang Dagang

Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan dalam penghitungan ECL, awalnya menggunakan matriks provisi berdasarkan tarif *default* historis untuk piutang dagang.

Matriks provisi menentukan tingkat provisi tergantung pada jumlah hari piutang usaha telah lewat jatuh tempo. Grup juga menggunakan pengelompokan yang tepat jika historis pengalaman kerugian kredit menunjukkan pola kerugian yang berbeda secara signifikan untuk segmen pelanggan yang berbeda.

Grup kemudian menyesuaikan historis pengalaman kerugian kredit dengan informasi berwawasan ke depan berdasarkan data yang dapat diobservasi saat ini yang mempengaruhi setiap segmen pelanggan untuk mencerminkan pengaruh kondisi ekonomi saat ini dan yang diperkirakan.

**3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY
AND CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS
(Continued)**

Judgments (Continued)

Interests in Joint Arrangements (Continued)

This assessment often requires significant judgement. A different conclusion on joint control and also whether the arrangement is a joint operation or a joint venture, may materially impact the consolidated financial statements.

Estimates and Assumptions

Assesment for Expected Credit Loss (ECL) on
Trade Receivables

The Group applying the simplified approach in the computation of ECL, initially uses a provision matrix based on historical default rates for trade receivables.

The provision matrix specifies provision rates depending on the number of days that a trade receivable is past due. The Group also uses appropriate groupings if its historical credit loss experience showed significantly different loss patterns for different customer segments.

The Group the adjusts the historical credit loss experience with forward-looking information on the basis of current observable data affecting each customer segment to reflect the effects of current and forecasted economic conditions.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

**3. SUMBER KETIDAKPASTIAN ESTIMASI DAN
PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG
PENTING (Lanjutan)**

Estimasi dan Asumsi (Lanjutan)

Penilaian Ekspetasi Kerugian Kredit (ECL)
pada Piutang Dagang (Lanjutan)

Grup menyesuaikan tarif *default* historis ke tarif *default* berwawasan ke depan dengan menentukan faktor ekonomi terkait yang memengaruhi setiap segmen pelanggan.

Grup secara teratur meninjau metodologi dan asumsi yang digunakan untuk memperkirakan ECL untuk mengurangi perbedaan antara estimasi dan pengalaman kerugian kredit yang sebenarnya.

Penentuan hubungan antara tingkat gagal bayar historis dan kondisi ekonomi yang diperkirakan merupakan estimasi akuntansi yang signifikan. Oleh karena itu, ketentuan ECL pada piutang usaha *sensitive* terhadap perubahan asumsi tentang prakiraan kondisi ekonomi.

Grup menentukan penyisihan ECL menggunakan pendekatan yang disederhanakan berdasarkan estimasi tertimbang probabilitas dari nilai sekarang dari semua kekurangan kas selama perkiraan umur aset keuangan dengan biaya perolehan diamortisasi.

ECL diberikan untuk kerugian kredit yang diakibatkan oleh kemungkinan peristiwa gagal bayar dalam 12 bulan ke depan kecuali ada peningkatan yang signifikan dalam risiko kredit sejak pengakuan awal dimana dalam hal ini ECL diberikan berdasarkan ECL sepanjang tahun.

**3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY
AND CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS
(Continued)**

Estimates and Assumptions (Continued)

Assesment for Expected Credit Loss (ECL) on
Trade Receivables (Continued)

The Group adjusts historical default rates to forward-looking default rate by determining the closely related economic factor affecting each customer segment.

The Group regularly reviews the methodology and assumptions used for estimating ECL to reduce any differences between estimates and actual credit loss experience.

The determination of the relationship between historical default rates and forecasted economic conditions is a significant accounting estimate. Accordingly, the provision for ECL on trade receivables is sensitive to change in assumptions about forecasted economic conditions.

The Group determines the allowance for ECL using simplified approach based on the probability weighted estimate of the present value of all cash shortfalls over the expected life of financial assets at amortized cost.

ECL is provided for creditlosses that result from possible default events within the next 12-months unless there has been a significant increase in credit risk since initial recognition in which case ECL is provided based on lifetime ECL.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. SUMBER KETIDAKPASTIAN ESTIMASI DAN
PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG
PENTING (Lanjutan)**

Estimasi dan Asumsi (Lanjutan)

Penilaian Ekspetasi Kerugian Kredit (ECL)
pada Piutang Dagang (Lanjutan)

Ketika menentukan apakah telah terjadi peningkatan risiko kredit yang signifikan, Grup mempertimbangkan informasi yang wajar dan dapat didukung yang tersedia tanpa biaya atau upaya yang tidak semestinya dan yang relevan untuk instrument keuangan tertentu yang sedang dinilai seperti, tetapi tidak terbatas pada, faktor-faktor berikut:

- 1) Penurunan peringkat kredit eksternal dan internal aktual atau yang diharapkan;
- 2) Perubahan merugikan yang ada atau yang diperkirakan terjadi dalam bisnis, keuangan atau kondisi ekonomi; dan
- 3) Perubahan merugikan signifikan yang aktual atau yang diharapkan dalam hasil operasi peminjam.

Grup juga menganggap aset keuangan yang telah lewat lebih dari 90 hari sebagai titik terakhir dimana ECL seumur hidup harus diakui kecuali dapat menunjukkan bahwa hal ini tidak mewakili risiko yang signifikan dalam risiko kredit seperti ketika non-pembayaran adalah administrasi pengawasan daripada akibat kesulitan keuangan peminjam.

Grup telah menilai bahwa ECL atas kas di bank dan kas setara dan aset keuangan lainnya pada biaya perolehan diamortisasi tidak material karena transaksi yang berkaitan dengan aset keuangan ini dilakukan oleh Grup hanya dengan bank dan Perusahaan terkemuka dengan reputasi kredit yang baik dan relatif. Risiko gagal bayar yang rendah. Oleh karena itu, tidak ada penyisihan untuk ECL atas kas di bank dan setara kas dan aset keuangan lainnya sebesar biaya perolehan diamortisasi yang diakui.

**3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY
AND CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS
(Continued)**

Estimates and Assumptions (Continued)

Assesment for Estimated Credit Loss (ECL) on
Trade Receivables (Continued)

When determining if there has been a significant increase in credit risk, the Group considers reasonable and supportable information that is available without undue cost of effort and that is relevant for the particular financial instrument being assessed such as, but not limited to, the following factors:

- 1) Actual or expected external and internal credit rating downgrade;
- 2) Existing or forecasted adverse changes in business, financial or economic conditions; and
- 3) Actual or expected significant adverse changes in the operating results of the borrower.

The Group also considers financial assets that are more than 90 days past due to be the latest point at which lifetime ECL should be recognized unless it can demonstrate that this does not represent a significant risk in credit risk such as when non-payment was a administrative oversight rather than resulting from financial difficulty of the borrower.

The Group has assessed that ECL of cash in banks and cash equivalents and other financial assets at amortized cost, is immaterial because transactions related to these financial assets are carried out by the Group only with reputable banks and Company with good and relative credit reputations low risk of default. Therefore, there is no provision for ECL for cash in banks and cash equivalents and other financial assets at the amortized cost.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

**3. SUMBER KETIDAKPASTIAN ESTIMASI DAN
PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG
PENTING (Lanjutan)**

Estimasi dan Asumsi (Lanjutan)

Penyusutan dan Estimasi Umur Manfaat Aset
Tetap

Estimasi dari masa manfaat aset tetap berdasarkan penelaahan secara kolektif terhadap praktek industri, evaluasi teknis internal dan pengalaman untuk aset yang setara. Biaya perolehan aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya.

Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap 5 sampai dengan 40 tahun. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset.

Estimasi masa manfaat ditelaah paling sedikit setiap akhir tahun pelaporan dan diperbarui jika ekspektasi berbeda dari estimasi sebelumnya dikarenakan pemakaian dan kerusakan fisik, keusangan secara teknis atau komersial dan hukum atau pembatasan lain atas penggunaan dari aset.

Menilai jumlah terpulihkan dari aset non-
keuangan

Cadangan kerugian penurunan nilai persediaan diestimasi berdasarkan fakta dan keadaan yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas kepada, kondisi fisik persediaan yang dimiliki, harga jual pasar dan estimasi biaya yang timbul untuk penjualan. Penyisihan dievaluasi kembali dan disesuaikan jika terdapat tambahan informasi yang mempengaruhi jumlah yang diestimasi. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 7.

**3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY
AND CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS
(Continued)**

Estimates and Assumptions (Continued)

Depreciation and Estimated Useful Lives of
Property and Equipment

The estimation of the useful lives of property and equipment is based on the Group collective assessment of industry practice, internal technical evaluation and experience with similar assets. The costs of property and equipment are depreciated on a straight-line basis over their estimated useful lives.

The management properly estimates the useful lives of these property and equipment to be within 5 to 40 years. Changes in the expected level of usage and technological development could affect the economic useful lives and the residual values of these assets.

The estimated useful lives are reviewed at least at each financial year end and are updated if expectations differ from previous estimates due to physical wear and tear, technical or commercial obsolescence and legal or other limitations on the use of the assets.

Assessing recoverable amounts of non-
financial assets

Allowance for impairment losses of inventories is estimated based on the best available facts and circumstances, including but not limited to, the inventories' own physical conditions, their market selling prices and estimated costs to sell. The provisions are re-evaluated and adjusted as additional information received affects the amount estimated. Further details are disclosed in Note 7.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. SUMBER KETIDAKPASTIAN ESTIMASI DAN
PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG
PENTING (Lanjutan)**

Imbalan Pascakerja

Nilai kini kewajiban pensiun tergantung pada sejumlah faktor yang ditentukan berdasarkan basis dari aktuaria dengan menggunakan sejumlah asumsi.

Asumsi yang digunakan dalam menentukan beban/ (pendapatan) bersih untuk pensiun termasuk tingkat diskonto, perubahan remunerasi masa depan, tingkat pengurangan karyawan, tingkat harapan hidup dan periode sisa yang diharapkan dari masa aktif karyawan. Setiap perubahan dalam asumsi-asumsi ini akan berdampak pada nilai tercatat atas kewajiban pensiun.

Grup menentukan tingkat diskonto yang sesuai pada setiap akhir tahun. Tingkat suku bunga inilah yang digunakan untuk menentukan nilai kini dari estimasi arus kas keluar masa depan yang akan dibutuhkan untuk memenuhi kewajiban pensiun.

Dalam menentukan tingkat diskonto yang sesuai, Grup menggunakan tingkat suku bunga obligasi korporat berkualitas tinggi (atau obligasi pemerintah, dengan pertimbangan saat ini tidak ada pasar aktif untuk obligasi korporat berkualitas tinggi) dalam mata uang yang sama dengan mata uang imbalan yang akan dibayarkan dan memiliki waktu jatuh tempo yang kurang lebih sama dengan waktu jatuh tempo kewajiban pensiun yang bersangkutan. Asumsi kunci lainnya untuk kewajiban pensiun didasarkan sebagian pada kondisi pasar saat ini.

Komitmen Sewa

Komitmen Sewa Operasi – Grup sebagai Pesewa

**3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY
AND CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS
(Continued)**

Employee Benefits

The present value of the pension obligation depends on a number of factors that are determined on an actuarial basis using a number of assumptions.

The assumptions used in determining the net cost/ (income) for pensions include the discount rate, future remuneration changes, employee attrition rates, life expectancy and expected remaining periods of service of employees. Any changes in these assumptions will have an impact on the carrying amount of the pension obligation.

The Group determines the appropriate discount rate at the end of each year. This is the interest rate that should be used to determine the present value of estimated future cash outflows expected to be required to settle the related pension obligation.

In determining the appropriate discount rate, the Group considers the interest rates of high quality corporate bonds (or government bonds, if there is no deep market for high quality corporate bonds) that are denominated in the currency in which the benefits will be paid and that have terms to maturity approximating the terms of the related pension obligation. Other key assumptions for pension obligation benefits are based in part on current market conditions.

Lease Commitments

Operating Lease Commitments – Group as Lessor

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. SUMBER KETIDAKPASTIAN ESTIMASI DAN
PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG
PENTING (Lanjutan)**

Komitmen Sewa (Lanjutan)

Grup telah menandatangani sejumlah perjanjian sewa ruangan. Grup menentukan bahwa sewa tersebut adalah sewa operasi karena Grup menanggung secara signifikan seluruh risiko dan manfaat dari kepemilikan aset-aset tersebut.

4. KAS DAN SETARA KAS

Akun ini terdiri dari:

**3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY
AND CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS
(Continued)**

Lease Commitments (Continued)

The Group has entered into various commercial lease agreements. The Group has determined that these are operating leases since the Group bears substantially all the significant risks and rewards of ownership of the related assets.

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

This account consists of:

	2021	2020	2019	
Kas	848.509.098	798.608.052	33.477.969.191	Cash on Hand
Bank				Cash in Banks
Pihak Berelasi (Catatan 35)	183.733.869.171	75.546.406.098	219.530.269.839	Related Parties (Note 35)
Pihak Ketiga				Third Parties
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	5.278.427.209	8.977.665.207	4.679.831.695	PT Bank Syariah Indonesia Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Jabar dan Banten Tbk.	4.347.529.957	4.079.242.348	258.242.268.671	PT Bank Pembangunan Daerah Jabar dan Banten Tbk.
PT Bank Artha Graha International Tbk	4.245.406.956	4.728.331.566	31.271.722.085	PT Bank Artha Graha International Tbk
PT Bank KB Bukopin Tbk	2.946.970.406	3.034.244.142	759.384.428	PT Bank KB Bukopin Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	1.152.895.771	1.306.062.366	226.485.536	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Kaltim dan Kaltara	338.021.710	352.639.517	--	PT Bank Pembangunan Daerah Kaltim dan Kaltara
PT Bank CIMB Niaga Tbk	309.505.518	1.266.198.714	1.158.032.383	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank MNC Internasional Tbk	309.290.280	305.133.609	301.104.072	PT Bank MNC Internasional Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Tenggara	149.443.425	2.981.054	--	PT Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Tenggara
PT Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan	99.040.008	99.381.044	--	PT Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan
PT Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara	97.916.647	67.350.035	61.931.000	PT Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah	82.650.658	6.401.008	5.643.836.588	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah
PT Bank NTB Syariah	77.244.268	76.811.986	83.610.066	PT Bank NTB Syariah
BPR Bulungan	57.376.527	55.640.731	--	BPR Bulungan
PT Bank Pembangunan Daerah Sulsel dan Sulbar	45.336.948	45.231.714	--	PT Bank Pembangunan Daerah Sulsel dan Sulbar
BPR Solo	36.368.604	35.518.845	--	BPR Solo
PT Bank KB Bukopin Syariah	35.740.939	23.612.314	12.942.957	PT Bank KB Bukopin Syariah
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	17.777.909	18.017.909	18.457.909	PT Bank Muamalat Indonesia Tbk
PT Bank DKI	6.591.074	1.247.068.749	2.545.000	PT Bank DKI
PT Bank Pembangunan Daerah Sumsel dan Babel	2.060.025	2.060.025	84.653.958	PT Bank Pembangunan Daerah Sumsel dan Babel
PT Bank Pembangunan Daerah Bali	1.995.926	13.457.114	--	PT Bank Pembangunan Daerah Bali
PT Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Timur	1.163.576	1.403.576	--	PT Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Timur
PT Bank Panin Indonesia Tbk	1.111.202	2.075.378	201.551.517	PT Bank Panin Indonesia Tbk
PT Bank CIMB Niaga Syariah	--	--	97.736.006	PT Bank CIMB Niaga Syariah
Jumlah Bank	203.373.734.714	101.292.935.049	522.376.363.710	Total Cash in Bank

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

4. KAS DAN SETARA KAS (Lanjutan)

Akun ini terdiri dari (Lanjutan):

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS
(Continued)

This account consists of (Continued):

	2021	2020	2019	
Deposito Berjangka				Time Deposits
Pihak Berelasi (Catatan 35)	--	--	200.675.000.000	Related Parties (Note 35)
Pihak Ketiga				Third Parties
PT Bank Pembangunan Daerah	--	--	200.000.000.000	PT Bank Pembangunan Daerah
PT Bank KB Bukopin Tbk	--	--	75.000.000.000	PT Bank KB Bukopin Tbk
Jumlah Deposito	--	--	475.675.000.000	Total Time Deposits
Jumlah Kas dan Setara Kas	204.222.243.812	102.091.543.101	1.031.529.332.901	Total Cash and Cash Equivalents

Saldo kas di bank memiliki tingkat bunga mengambang sesuai dengan tingkat penawaran pada masing-masing bank.

Cash in banks earn interest at floating rates based on the offered rate from each bank.

Tingkat suku bunga tahunan deposito berjangka adalah sebagai berikut: 2,85% untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2021, 4,45% - 8% untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2020 dan 4,75% - 7,85% untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2019.

The annual interest rates for time deposits are as follows: 2.85% for the year ended December 31, 2021, 4.45% - 8% for the year ended December 31, 2020 and 4.75% - 7.85% for the year ended December 31, 2019.

Pendapatan bunga yang berasal dari kas di bank dan deposito berjangka disajikan sebagai bagian dari "Pendapatan Keuangan" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Interest income from cash in banks and time deposits is presented as part of "Finance Income" in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income.

Pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 terdapat kas di bank yang dibatasi penggunaanya oleh Grup yang disajikan Catatan 11.

As of December 31, 2021, 2020 and 2019 the Group has restricted cash in banks disclosed in Note 11.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
**As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended**
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

5. PIUTANG USAHA - BERSIH

Akun ini terdiri dari:

	2021	2020	2019	
Pihak Berelasi (Catatan 35)				Related Parties (Note 35)
Piutang Retensi	80.752.637.368	91.494.301.821	88.038.431.835	Retention Receivables
Pihak Ketiga				Third Parties
Penjualan Rumah Tinggal dan Ruko	385.068.284.350	361.281.296.391	789.520.292.317	Sales of Residential Houses
Piutang Retensi	15.288.998.813	15.964.001.132	19.234.325.670	and Shophouses Retention Receivables
Sewa Unit Rusun	6.941.118.746	9.648.975.251	18.022.392.527	Rent of Rusunami Units
Instansi	6.573.206.667	6.659.845.667	12.354.151.183	Institution
Penjualan Tanah	--	--	24.059.397.596	Sales of Land
Lain-lain	8.913.501.945	29.082.402.602	89.919.293.777	Others
Sub Jumlah	503.537.747.889	514.130.822.864	1.041.148.284.905	Sub Total
Dikurangi: Penyisihan Kerugian Kredit Ekspektasian	<u>(354.746.377.213)</u>	<u>(379.551.828.391)</u>	<u>(511.283.867.776)</u>	Less: Allowance for Expected Credit Losses
Jumlah	<u>148.791.370.676</u>	<u>134.578.994.473</u>	<u>529.864.417.129</u>	Total

Manajemen Grup telah membentuk penyisihan kerugian kredit ekspektasian berdasarkan penilaian kolektif atas masing-masing kelompok piutang usaha.

Mutasi penyisihan kerugian kredit ekspektasian piutang usaha adalah sebagai berikut:

	2021	2020	2019	
Saldo Awal	(379.551.828.391)	(511.283.867.776)	(458.568.411.985)	Beginning Balance
Penambahan	(23.082.429.973)	(82.767.690.728)	(128.232.757.236)	Addition
Pengurangan	47.887.881.151	214.499.730.113	75.517.301.445	Deduction
Saldo Akhir	<u>(354.746.377.213)</u>	<u>(379.551.828.391)</u>	<u>(511.283.867.776)</u>	Ending Balance
 Jatuh Tempo :				
Sampai dengan 1 Tahun	72.201.433.979	57.747.917.230	271.077.824.357	<i>Past Due</i>
> 1 Tahun - 3 Tahun	84.169.783.467	116.479.369.025	388.679.106.063	<i>Less Than 1 Year</i>
> 3 Tahun - 5 Tahun	78.068.294.365	65.700.084.596	145.308.049.119	<i>1 Year - 3 Year</i>
> 5 Tahun	269.098.236.078	274.203.452.013	236.083.305.366	<i>> 3 Year - 5 Year</i>
Jumlah	503.537.747.889	514.130.822.864	1.041.148.284.905	<i>> 5 Year</i>
Dikurangi: Penyisihan Kerugian Kredit Ekspektasian	<u>(354.746.377.213)</u>	<u>(379.551.828.391)</u>	<u>(511.283.867.776)</u>	Total
Jumlah	<u>148.791.370.676</u>	<u>134.578.994.473</u>	<u>529.864.417.129</u>	<i>Less: Allowance for Expected Credit Losses</i>

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa penyisihan kerugian kredit ekspektasian tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan atas tidak tertagihnya piutang usaha.

Piutang usaha tersebut di atas, dijadikan jaminan atas pinjaman jangka pendek, Pinjaman Jangka Menengah (PJM) dan utang bank (Catatan 15 dan 21).

The Group's management provided allowance for expected credit losses on receivables based on collective assessment of group trade receivables.

Movements in the allowance for expected credit losses on trade on receivables are as follows:

	2021	2020	2019	
Saldo Awal	(379.551.828.391)	(511.283.867.776)	(458.568.411.985)	Beginning Balance
Penambahan	(23.082.429.973)	(82.767.690.728)	(128.232.757.236)	Addition
Pengurangan	47.887.881.151	214.499.730.113	75.517.301.445	Deduction
Saldo Akhir	<u>(354.746.377.213)</u>	<u>(379.551.828.391)</u>	<u>(511.283.867.776)</u>	Ending Balance
 Jatuh Tempo :				
Sampai dengan 1 Tahun	72.201.433.979	57.747.917.230	271.077.824.357	<i>Past Due</i>
> 1 Tahun - 3 Tahun	84.169.783.467	116.479.369.025	388.679.106.063	<i>Less Than 1 Year</i>
> 3 Tahun - 5 Tahun	78.068.294.365	65.700.084.596	145.308.049.119	<i>1 Year - 3 Year</i>
> 5 Tahun	269.098.236.078	274.203.452.013	236.083.305.366	<i>> 3 Year - 5 Year</i>
Jumlah	503.537.747.889	514.130.822.864	1.041.148.284.905	Total
Dikurangi: Penyisihan Kerugian Kredit Ekspektasian	<u>(354.746.377.213)</u>	<u>(379.551.828.391)</u>	<u>(511.283.867.776)</u>	<i>Less: Allowance for Expected Credit Losses</i>
Jumlah	<u>148.791.370.676</u>	<u>134.578.994.473</u>	<u>529.864.417.129</u>	<i>Total</i>

The Group's management believes that the allowance for expected credit losses is adequate to cover the possibility of uncollectible trade receivables.

The trade receivables is used as collateral for short-term loans, Medium Term Notes (MTN) and bank loans (Note 15 and 21).

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

6. PIUTANG LAIN-LAIN - BERSIH

Akun ini terdiri dari:

6. OTHER RECEIVABLES - NET

This account consists of:

	2021	2020	2019	
Pihak Ketiga				Third Parties
Piutang Karyawan	2.641.972.269	2.656.881.512	5.254.764.173	Employee Receivable
Piutang Lainnya	29.696.538.548	32.061.908.398	56.780.013.195	Others Receivable
Pihak Berelasi				Related Party
PT Nusa Dua Bekala	--	7.610.369.480	11.047.203.559	PT Nusa Dua Bekala
Sub Jumlah	32.338.510.817	42.329.159.390	73.081.980.927	Sub Total
Dikurangi: Penyisihan Kerugian Kredit Ekspektasian	(32.122.116.167)	(10.707.346.314)	(527.656.914)	Less: Allowance for Expected Credit Losses
Jumlah	216.394.650	31.621.813.076	72.554.324.013	Total

Mutasi penyisihan kerugian kredit ekspektasian piutang lain-lain adalah sebagai berikut:

Movement in the allowance for expected credit losses of other receivables are as follows:

	2021	2020	2019	
Saldo Awal	(10.707.346.314)	(527.656.914)	(527.656.914)	<i>Beginning Balance</i>
Penambahan	(27.771.734.321)	(10.722.721.351)	--	<i>Addition</i>
Pengurangan	6.356.964.468	543.031.951	--	<i>Deduction</i>
Saldo akhir	(32.122.116.167)	(10.707.346.314)	(527.656.914)	Ending Balance
 Jatuh Tempo :				 <i>Past Due</i>
Sampai dengan 1 Tahun	--	--	--	<i>Less Than 1 Year</i>
> 1 Tahun - 3 Tahun	--	--	43.634.215.595	1 Year - 3 Year
> 3 Tahun - 5 Tahun	--	12.881.394.058	25.342.728.961	> 3 Year - 5 Year
> 5 Tahun	32.338.510.817	29.447.765.332	4.105.036.371	> 5 Year
Jumlah	32.338.510.817	42.329.159.390	73.081.980.927	Total
Dikurangi: Penyisihan Kerugian Kredit Ekspektasian	(32.122.116.167)	(10.707.346.314)	(527.656.914)	Less: Allowance for Expected Credit Losses
Jumlah	216.394.650	31.621.813.076	72.554.324.013	Total

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa penyisihan kerugian kredit ekspektasian tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan atas tidak tertagihnya piutang lain-lain.

The Group's management believes that the allowance for expected credit losses is adequate to cover the possibility of uncollectible other receivables.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

7. PERSEDIAAN - BERSIH

Rincian persediaan adalah sebagai berikut:

	2021	2020	2019	
Bangunan dan Rumah dalam Konstruksi	2.704.762.260.163	2.436.797.259.516	2.300.419.886.258	Building and Residential under Construction
Bangunan dan Rumah Siap Dipasarkan	1.363.594.738.268	1.529.720.570.056	1.634.369.091.429	Building and Residential Available-for-Sale
Tanah dan Bangunan yang Akan Dijual	801.464.601.878	852.814.837.703	--	Land and Building Available- for-Sale
Tanah Matang Siap Dipasarkan	583.972.256.262	417.599.568.865	297.126.241.379	Land Available for Sale
Lain-lain	253.516.293	246.874.272	--	Others
Jumlah	5.454.047.372.864	5.237.179.110.412	4.231.915.219.066	Total
Dikurangi: Penyisihan Penurunan Nilai dan Persediaan Usang	(292.941.994.298)	(299.798.140.913)	(226.531.432.884)	Less: Allowance for Impairment and Obsolescence of Inventories
Jumlah	5.161.105.378.566	4.937.380.969.499	4.005.383.786.182	Total

Persediaan Apartemen Rawabuntu dan Apartemen Grand Sentra Karawang, digunakan sebagai jaminan untuk pinjaman fasilitas kredit pinjaman jangka pendek dan panjang dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, dan PT PPA Finance (Catatan 15 dan 21).

Mutasi penyisihan persediaan usang adalah sebagai berikut:

	2021	2020	2019	
Saldo Awal	(299.798.140.913)	(226.531.432.884)	--	Beginning Balance
Penambahan	--	(73.266.708.029)	(226.531.432.884)	Addition
Pengurangan	6.856.146.615	--	--	Deduction
Jumlah	(292.941.994.298)	(299.798.140.913)	(226.531.432.884)	Total

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa penyisihan persediaan usang tersebut memadai untuk menutup kemungkinan kerugian penurunan nilai persediaan.

Pada tanggal 31 Desember 2021, sebagian persediaan Grup telah diasuransikan kepada PT Asuransi Binagriya Upakara, PT Berdikari Insurance dan PT Jasaraharja Putera terhadap risiko gempa bumi dan risiko lainnya dengan nilai pertanggungan sebesar Rp1.016.427.664.896.

Inventories of Apartment Rawabuntu and Apartment Grand Sentra Karawang, were used as collateral for the short and long term loan credit facilities from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk and PT PPA Finance (Note 15 and 21).

The movements in allowance for inventory obsolescence are as follows:

The Group's management believes that the allowance for inventory obsolescence is adequate to cover the possibility of inventories impairment losses.

On December 31, 2021, portion of inventories owned by the Group have been insured by PT Asuransi Binagriya Upakara, PT Berdikari Insurance and PT Jasaraharja Putera against earthquake and other possible risk with an insured value of Rp1,016,427,664,896.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**8. BEBAN DIBAYAR DI MUKA DAN UANG
MUKA**

Akun ini terdiri dari:

**8. PREPAID EXPENSES AND ADVANCES
MUKA**

This account consists of:

	2021	2020	2019	
Biaya Dibayar di Muka				Prepaid Expenses
Pembangunan	26.191.452.380	20.433.022.197	25.046.791.467	Construction
Pertanian	18.697.301.826	11.130.153.248	14.502.763.681	Land
Pemasaran	6.324.724.785	2.381.843.551	17.445.539.698	Marketing
Umum	981.026.227	657.208.562	12.477.249.763	General
Asuransi	299.533.613	23.890.844.170	19.961.566.157	Insurance
Perjalanan Dinas	--	--	59.962.169	Travel
Lainnya	6.784.032.156	41.254.504.417	79.611.608.854	Others
Sub Jumlah	<u>59.278.070.987</u>	<u>99.747.576.145</u>	<u>169.105.481.789</u>	<i>Sub Total</i>
Uang Muka				Advances
Uang Muka Kontraktor	30.995.205.121	94.505.431.356	113.384.025.285	Advances to Contractor
Jumlah	<u>90.273.276.108</u>	<u>194.253.007.501</u>	<u>282.489.507.074</u>	Total

9. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN

Akun ini terdiri dari:

9. LAND FOR DEVELOPMENT

This account consists of:

	2021	2020	2019	
Perum Perumnas	825.321.293.515	1.103.924.704.063	1.078.202.181.045	Perum Perumnas
PT Propernas Nusa Dua	<u>2.397.689.579</u>	<u>1.958.539.579</u>	<u>1.500.489.579</u>	PT Propernas Nusa Dua
Jumlah	<u>827.718.983.094</u>	<u>1.105.883.243.642</u>	<u>1.079.702.670.624</u>	Total
Dikurangi: Bagian Lancar	(626.072.185.149)	(912.110.554.155)	(953.868.433.116)	Less: Current Portion
Bagian Tidak Lancar	<u>201.646.797.945</u>	<u>193.772.689.487</u>	<u>125.834.237.508</u>	Non-Current Partion

**10. TANAH DALAM
KERJASAMA**

Tanah dalam pengelolaan kerjasama sebesar Rp57.977.046.545 pada 31 Desember 2021 dan Rp59.373.005.108 pada 31 Desember 2020 dan 2019.

Tanah tersebut dikerjasamakan dengan PT Rukun Pilar Sentosa di lokasi Driyorejo, Gresik, Jawa Timur.

10. LAND IN A JOINT OPERATION

Land in a joint operation amounted to Rp57.977.046.545 as of December 2021 and Rp59.373.005.108 as of December 31, 2020 and 2019.

The land is in a joint operation with PT Rukun Pilar Sentosa land is located in Driyorejo, Gresik, Jawa Timur.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

11. ASET KEUANGAN LANCAR LAINNYA

11. OTHER CURRENT FINANCIAL ASSETS

	2021	2020	2019	
Bank yang Dibatasi Penggunaanya				Restricted Cash in Banks
Bank				Cash in Bank
Pihak Berelasi (Catatan 35)	103.403.040	3.550.030.500	--	Related Parties (Note 35)
Pihak Ketiga				Third Parties
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk	88.397.088	520.890.909	--	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk
PT Bank Panin Indonesia Tbk	9.790.265	104.069.790	--	PT Bank Panin Indonesia Tbk
PT Bank Artha Graha International Tbk	--	5.287.790.000	--	PT Bank Artha Graha International Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Kaltim dan Kaltara	--	60.407.493	--	PT Bank Pembangunan Daerah Kaltim dan Kaltara
Jumlah Bank	201.590.393	9.523.188.692	--	Total Banks
Deposito				Time Deposits
Pihak Berelasi (Catatan 35)	790.753.466	1.375.000.000	--	Related Parties (Note 35)
Jumlah Deposito	790.753.466	1.375.000.000	--	Total Time Deposits
Jumlah Aset Keuangan Lancar Lainnya	992.343.859	10.898.188.692	--	Total Other Current Financial Assets

Pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019, aset keuangan lancar lainnya merupakan rekening penampungan (*escrow account*) sehubungan dengan KPR/KPA dan deposito yang jatuh tempo lebih dari 3 bulan.

As of December 31, 2021, 2020 and 2019, other current financial assets represents the escrow account in relation housing loan and time deposit with maturity of more than 3 months.

12. INVESTASI JANGKA PANJANG

Akun ini merupakan investasi Grup, yang terinci sebagai berikut:

12. LONG-TERM INVESTMENTS

This account represents the Group's investment, with details as follows:

	2021	2020	2019	
Perusahaan				The Company
PT Nusa Dua Berkala	1.560.000.000	1.560.000.000	1.560.000.000	PT Nusa Dua Berkala
Entitas Anak				Subsidiaries
PT Perumnas IIDIA Grup	4.053.832.917	9.584.804.543	28.925.941.361	PT Perumnas IIDIA Grup
Jumlah	5.613.832.917	11.144.804.543	30.485.941.361	Total

Pada tanggal 23 Februari 2021, PGU menjual 18.662 lembar saham atau sejumlah 28% Saham PT Perumnas IIDIA Grup dengan rincian sebagai berikut:

On February 23, 2021, PGU sold 18,662 shares or 28% of the total shares of PT Perumnas IIDIA Grup with details as follows:

	2021	2020	2019	
Harga Jual	18.662.000.000	--	--	Selling Price
Nilai Buku Investasi	(5.530.971.626)	--	--	Investment Book Value
Laba Penjualan Investasi (Catatan 34)	13.131.028.374	--	--	Gain on Sale Investment (Note 34)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
**As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended**
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

12. INVESTASI JANGKA PANJANG (Lanjutan)

12. LONG-TERM INVESTMENTS (Continued)

Nama Entitas/ Name of Entity	Bidang Usaha/ Type of Business	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	2021		Kenaikan/ (Penurunan) Increase (Decrease)	Saldo Akhir/ Ending Balance
			%	Rp		
PT Perumnas Iida Group	Pembangunan dan Pengelolaan Real Estat/ Develop and Manage Real Estate	10%		9.584.804.543	--	(5.530.971.626)
PT Nusa Dua Bekala	Pembangunan dan Pemasaran Real Estat/ Develop and Real Estate Marketing	1%		1.560.000.000	--	--
Jumlah/ Total				11.144.804.543	-	(5.530.971.626)
						5.613.832.917
2020						
Nama Entitas/ Name of Entity	Bidang Usaha/ Type of Business	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additon	Kenaikan/ (Penurunan) Increase (Decrease)	Saldo Akhir/ Ending Balance
PT Perumnas Iida Group	Pembangunan dan Pengelolaan Real Estat/ Develop and Manage Real Estate	49%	28.925.941.361	--	(19.341.136.818)	9.584.804.543
PT Nusa Dua Bekala	Pembangunan dan Pemasaran Real Estat/ Develop and Real Estate Marketing	1%	1.560.000.000	--	--	1.560.000.000
Jumlah/ Total			30.485.941.361	-	(19.341.136.818)	11.144.804.543
2019						
Nama Entitas/ Name of Entity	Bidang Usaha/ Type of Business	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additon	Kenaikan/ (Penurunan) Increase (Decrease)	Saldo Akhir/ Ending Balance
PT Perumnas Iida Group	Pembangunan dan Pengelolaan Real Estat/ Develop and Manage Real Estate	49%	35.560.943.528	--	(6.635.002.167)	28.925.941.361
PT Nusa Dua Bekala	Pembangunan dan Pemasaran Real Estat/ Develop and Real Estate Marketing	1%	1.560.000.000	--	--	1.560.000.000
Jumlah/ Total			37.120.943.528	-	(6.635.002.167)	30.485.941.361

13. PROPERTI INVESTASI

13. INVESTMENT PROPERTIES

Mutasi properti investasi pada tanggal
31 Desember 2021, 2020 dan 2019 adalah
sebagai berikut:

*Movement of investment properties as of
December 31, 2021, 2020 and 2019 are as
follows:*

	2021			<i>Acquisition Cost Direct Ownership</i>
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Disposals	
Harga Perolehan Kepemilikan Langsung				
Tanah	19.914.610.665	--	--	Land
Bangunan	144.362.017.376	420.898.999	--	Building
Jumlah	164.276.628.041			Total
Akumulasi Penyusutan Kepemilikan Langsung				<i>Accumulated Depreciation Direct Ownership</i>
Bangunan	108.826.020.205	5.567.104.257	--	Building
Nilai Buku	55.450.607.836			Net Carrying Value

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
**As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended**
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

13. PROPERTI INVESTASI (Lanjutan)

Mutasi properti investasi pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

13. INVESTMENT PROPERTIES (Continued)

Movement of investment properties as of December 31, 2021, 2020 and 2019 are as follows:

2020				<i>Acquisition Cost Direct Ownership Land Building Total</i>
<i>Harga Perolehan Kepemilikan Langsung</i>	<i>Saldo Awal/ Beginning Balance</i>	<i>Penambahan/ Additions</i>	<i>Pengurangan/ Disposals</i>	
Tanah	19.914.610.665	--	--	19.914.610.665
Bangunan	144.362.017.376	--	--	144.362.017.376
Jumlah	164.276.628.041			164.276.628.041
 <i>Akumulasi Penyusutan Kepemilikan Langsung</i>				 <i>Accumulated Depreciation Direct Ownership Building</i>
Bangunan	105.739.080.310	3.086.939.895	--	108.826.020.205
Nilai Buku	58.537.547.731			55.450.607.836
2019				<i>Acquisition Cost Direct Ownership Land Building Total</i>
<i>Biaya Perolehan Kepemilikan Langsung</i>	<i>Saldo Awal/ Beginning Balance</i>	<i>Penambahan/ Additions</i>	<i>Pengurangan/ Disposals</i>	
Tanah	19.914.610.665	--	--	19.914.610.665
Bangunan	144.221.108.118	140.909.258	--	144.362.017.376
Jumlah	164.135.718.783			164.276.628.041
 <i>Akumulasi Penyusutan Kepemilikan Langsung</i>				 <i>Accumulated Depreciation Direct Ownership Building</i>
Bangunan	100.269.514.842	5.469.565.468	--	105.739.080.310
Nilai Buku	63.866.203.941			58.537.547.731
<i>On December 31, 2021, these investment properties have been insured by PT Jasaraharja Putra for the Indonesian earthquake and fire with an insured value of Rp145,987,131,950.</i>				<i>Net Carrying Value</i>

Pada tanggal 31 Desember 2021, properti investasi ini telah diasuransikan oleh PT Jasaraharja Putra untuk gempa bumi dan kebakaran Indonesia dengan nilai pertanggungan sebesar Rp145.987.131.950.

On December 31, 2021, these investment properties have been insured by PT Jasaraharja Putra for the Indonesian earthquake and fire with an insured value of Rp145,987,131,950.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
**As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended**
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

14. ASET TETAP - BERSIH

Rincian aset tetap adalah sebagai berikut:

14. PROPERTY AND EQUIPMENT - NET

The details of property and equipment are as follows:

2021						Acquisition Cost
Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Disposals	Reklasifikasi dan Koreksi/ Reclassification and Correction	Revaluasi/ Revaluations	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Harga Perolehan						
Tanah	352.892.601.000	--	--	2.952.000.000	--	355.844.601.000
Bangunan	65.706.983.449	101.714.984	--	(2.952.000.000)	--	62.856.698.433
Peralatan Teknik	7.979.420.786	137.917.750	--	--	--	8.117.338.536
Kendaraan Dinas	4.902.283.952	--	--	--	--	4.902.283.952
Peralatan Kantor	17.116.437.682	260.745.370	--	--	--	17.377.183.052
Instalasi	8.726.828.719	--	--	--	--	8.726.828.719
Inventaris lainnya	32.267.444.426	201.679.561	--	--	--	32.469.123.987
	489.592.000.014	702.057.665	--	--	--	490.294.057.679
Akumulasi Penyusutan						
Bangunan	--	53.296.757	--	--	--	53.296.757
Peralatan Teknik	3.335.391.684	481.947.832	--	--	--	3.817.339.516
Kendaraan Dinas	3.417.135.503	176.279.436	--	--	--	3.593.414.939
Peralatan Kantor	15.488.505.650	869.335.590	--	--	--	16.357.841.240
Instalasi	1.477.170.526	8.428.651	--	--	--	1.485.599.177
Inventaris lainnya	23.930.860.764	3.799.474.023	--	--	--	27.730.334.787
	47.649.064.127	5.388.762.289	--	--	--	53.037.826.416
Nilai Tercatat	441.942.935.887				437.256.231.263	Carrying Value
2020						
Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Disposals	Reklasifikasi dan Koreksi/ Reclassification and Correction	Revaluasi/ Revaluations	Saldo Akhir/ Ending Balance	Acquisition Cost
Harga Perolehan						
Tanah	313.102.000.000	--	--	(4.798.999.000)	44.589.600.000	352.892.601.000
Bangunan	81.437.105.729	--	(22.425.696.155)	4.798.999.000	1.896.574.875	65.706.983.449
Peralatan Teknik	8.775.263.486	--	(795.842.700)	--	--	7.979.420.786
Kendaraan Dinas	3.908.223.952	994.060.000	--	--	--	4.902.283.952
Peralatan Kantor	33.106.424.505	--	(15.989.986.823)	--	--	17.116.437.682
Instalasi	4.762.904.319	3.963.924.400	--	--	--	8.726.828.719
Inventaris lainnya	6.207.896.961	26.059.547.465	--	--	--	32.267.444.426
	451.299.818.952	31.017.531.865	(39.211.525.678)	--	46.486.174.875	489.592.000.014
Akumulasi Penyusutan						
Bangunan	57.216.615	--	--	(57.216.615)	--	--
Peralatan Teknik	2.551.599.609	783.792.075	--	--	--	3.335.391.684
Kendaraan Dinas	3.161.398.585	255.736.918	--	--	--	3.417.135.503
Peralatan Kantor	30.574.106.603	--	(15.085.600.953)	--	--	15.488.505.650
Instalasi	708.682.244	768.488.282	--	--	--	1.477.170.526
Inventaris lainnya	5.401.440.550	18.529.420.214	--	--	--	23.930.860.764
	42.454.444.206	20.337.437.489	(15.085.600.953)	(57.216.615)	--	47.649.064.127
Nilai Tercatat	408.845.374.746				441.942.935.887	Carrying Value

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
**As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended**
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

14. ASET TETAP - BERSIH (Lanjutan)

**14. PROPERTY AND EQUIPMENT - NET
(Continued)**

	2019					
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Disposals	Reklasifikasi dan Koreksi/ Reclassification and Correction	Revaluasi/ Revaluations	Saldo Akhir/ Ending Balance
Harga Perolehan						
Tanah	313.102.000.000	--	--	--	--	313.102.000.000
Bangunan	80.700.638.000	2.609.467.729	(1.873.000.000)	--	--	81.437.105.729
Peralatan Teknik	4.399.345.393	4.375.918.093	--	--	--	8.775.263.486
Kendaraan Dinas	5.044.598.691	--	(1.136.374.739)	--	--	3.908.223.952
Peralatan Kantor	34.401.671.847	1.015.301.944	(2.310.549.286)	--	--	33.106.424.505
Instalasi	4.803.219.915	3.506.000	(43.821.596)	--	--	4.762.904.319
Inventaris lainnya	4.815.258.164	1.462.037.797	(69.399.000)	--	--	6.207.896.961
	447.266.732.010	9.466.231.563	(5.433.144.621)	--	--	451.299.818.952
Akumulasi Penyusutan						
Bangunan	8.333.417	48.883.198	--	--	--	57.216.615
Peralatan Teknik	1.910.932.847	640.666.762	--	--	--	2.551.599.609
Kendaraan Dinas	4.728.897.729	43.839.596	(1.611.338.740)	--	--	3.161.398.585
Peralatan Kantor	31.959.794.112	1.997.160.095	(3.382.847.604)	--	--	30.574.106.603
Instalasi	975.511.478	130.806.382	(397.635.616)	--	--	708.682.244
Inventaris lainnya	4.225.079.588	1.195.002.979	(18.642.017)	--	--	5.401.440.550
	43.808.549.171	4.056.359.012	(5.410.463.977)	--	--	42.454.444.206
Nilai Tercatat	403.458.182.839					408.845.374.746
						Carrying Value

Perusahaan melakukan penilaian kembali aset tetap sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 191/PMK.010/2015 tanggal 15 Oktober 2015 tentang Penilaian Kembali Aktiva Tetap untuk kepentingan akuntansi.

Sejak tahun 2015, Perusahaan menerapkan metode revaluasian untuk aset tetap kelompok tanah dan bangunan. Pada tahun 2020, Perusahaan melakukan revaluasi untuk tanah dan bangunan yang dilakukan oleh KJPP Iwan Bachron & Rekan dengan laporan nomor: 00132/2.0047-05/PI/03/0500/1/IV/2021 tanggal 21 April 2021 dan Nomor: 0147/2.0047-05/PI/03/0500/1/V/2021 tanggal 01 Mei 2021.

Beberapa tanah dan bangunan tersebut di atas, dijadikan jaminan atas pinjaman jangka pendek dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Catatan 15).

The Company revalued property and equipment in accordance with the Regulation of the Minister of Finance No. 191/PMK.010/2015 dated October 15, 2015 on Revaluation of Property and Equipment for accounting purposes.

Since 2015, the Company implemented revaluation method for land and building. In 2020, the Company revalued land and building performed by KJPP Iwan Bachron & Partner based on report number: 00132/2.004705/PI/03/0500/1/IV/2021 dated April 21, 2021 and 0147/2.0047-05/PI/03/0500/1/V/2021 dated May 01, 2021.

Several land and building are used as collateral for short term loan from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Note 15).

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

14. ASET TETAP - BERSIH (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2021, beberapa bangunan dan inventaris telah diasuransikan terhadap *property all risk* dan gempa bumi dengan nilai pertanggungan sebesar Rp147,609,194,973 oleh PT Asuransi Jasaraharja Putera. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kerugian dari risiko-risiko tersebut.

15. PINJAMAN JANGKA PENDEK

Akun ini terdiri dari:

**14. PROPERTY AND EQUIPMENT - NET
(Continued)**

On December 31, 2021, several building and equipment is insured against property all risk and earthquake with coverage insured value amounting to Rp147,609,194,973 by PT Asuransi Jasaraharja Putera. Management believes that insurance coverage is adequate to cover losses from such risks.

15. SHORT-TERM LOAN

This account consists of:

	2021	2020	2019	
Perusahaan				The Company
Pihak Berelasi (Catatan 35)				Related Parties (Note 35)
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	416.480.556.440	--	--	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	--	100.000.000.000	100.000.000.000	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
Sub Jumlah	416.480.556.440	100.000.000.000	100.000.000.000	Sub Total
Pihak Ketiga				Third Party
PT PPA Finance	93.510.000.000	100.000.000.000	--	PT PPA Finance
Sub Jumlah	93.510.000.000	100.000.000.000	--	Sub Total
Entitas Anak				Subsidiaries
PT Propernas Nusa Dua				PT Propernas Nusa Dua
Pihak Berelasi (Catatan 35)				Related Party (Note 35)
PT Perkebunan Nusantara II	--	2.700.000.000	--	PT Perkebunan Nusantara II
Pihak Ketiga				Third Party
PT Nusa Dua Propertindo	5.000.000.000	--	--	PT Nusa Dua Propertindo
Sub Jumlah	5.000.000.000	2.700.000.000	--	Sub Total
Jumlah	514.990.556.440	202.700.000.000	100.000.000.000	Total

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

15. PINJAMAN JANGKA PENDEK (Lanjutan)

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit Modal Kerja No. 241/S/CSTD/CLS/VII/2021 tertanggal 07 Juli 2021 yang tertuang dalam Akta No. 30 tanggal 19 Juli 2021, Notaris Riyad, SH., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Timur perihal Pemberian Kredit Modal Kerja untuk keperluan sebagai General Purpose Expenditure dengan obyek pembiayaan sebagai berikut:

Fasilitas	:	Kredit Modal Kerja Konstruksi – Non Revolving
Limit Kredit Jangka Waktu	:	Rp615.000.000.000
	:	12 (dua belas) bulan atau 1 (satu) tahun, sampai dengan 19 Juli 2022.
Bunga	:	10% bersifat effective dan adjustable rate
Jaminan	:	
1.		Jaminan/ Agunan Blok A Kabupaten Cianjur, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 1431, 1456, 1457, 1342, 1335, 1360, 1371, 1401, 1420, 1428, 1427, 1423, 1422, 1041, 1042, 1017, 1101, 1102, 1100, 1099, 1098/Sukarsari. Atas SHGB tersebut akan dilakukan pengikatan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp6.308.400.000.
2.		Jaminan/ Agunan Blok B Kabupaten Cianjur, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 1105, 1107, 1206, 1247, 1192, 1193, 1223, 1233, 1229, 1241/Sukarsari. Atas SHGB tersebut akan dilakukan pengikatan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp2.532.300.000.

15. SHORT-TERM LOAN (Continued)

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk

Based on the Approval Letter for the Provision of Working Capital Credit No. 241/S/CSTD/CLS/VII/2021 dated July 07, 2021 as stated in the Notarial Deed No. 30 dated July 19, 2021, Notary Riyad, SH., M.Kn., notary in East Jakarta Administrative City regarding the Provision of Working Capital Loans for the purposes as General Purpose Expenditure with the following financing objects:

Facilities	:	Working Construction Capital Loan – Non Revolving
Plafond	:	Rp615,000,000,000
Time Period	:	12 (twelve) months or 1 (one) year, until July 19, 2022.
Interest	:	10% effective and adjustable rate
Collateral	:	
1.		Collateral Block A Cianjur Regency, Certificate of Building Rights Title (SHGB) Number: 1431, 1456, 1457, 1342, 1335, 1360, 1371, 1401, 1420, 1428, 1427, 1423, 1422, 1041, 1042, 1017, 1101, 1102, 1100, 1099, 1098/Sukarsari. For the SHGB, a Rank I (First) Security title will be bound in the amount of Rp6,308,400,000.
2.		Collateral Block B Cianjur Regency, Certificate of Building Rights Title (SHGB) Number: 1105, 1107, 1206, 1247, 1192, 1193, 1223, 1233, 1229, 1241/Sukarsari. For the SHGB, a Rank I (First) Security title will be bound in the amount of Rp2,532,300,000.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

15. PINJAMAN JANGKA PENDEK (Lanjutan)

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)

Jaminan :

3. Jaminan/ Agunan Blok C Kabupaten Cianjur, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 1020, 1019, 1090, 1089, 1038, 1037, 1036, 1035, 1034, 1031, 1030, 1033, 1029, 1032, 1058, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1066, 1086, 1068, 1073, 1080, 1021, 1093, 1092, 1091, 1095, 1115, 1052, 1051, 1053, 1054, 1056, 1055, 1057, 1079, 1078, 1075, 1074, 1072, 1069/Sukarsari. Atas SHGB tersebut akan dilakukan pengikatan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp9.520.100.000.
4. Jaminan/ Agunan Blok E Kabupaten Cianjur, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 1525, 1522, 1521, 1520, 1485, 1491, 1474, 1472, 1471, 1479, 1475, 1480, 1482, 1513, 1481, 1526, 1528/Sukarsari. Atas SHGB tersebut akan dilakukan pengikatan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp2.256.900.000.
5. Jaminan/ Agunan Blok H Kabupaten Cianjur, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 1317, 1279, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1059, 1060, 1065, 1064, 1063, 1062, 1061, 1044/Sukarsari. Atas SHGB tersebut akan dilakukan pengikatan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp4.547.700.000.

15. SHORT-TERM LOAN (Continued)

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)

Collateral :

3. *Collateral Block C Cianjur Regency, Certificate of Building Rights Title (SHGB) Number: 1020, 1019, 1090, 1089, 1038, 1037, 1036, 1035, 1034, 1031, 1030, 1033, 1029, 1032, 1058, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1066, 1086, 1068, 1073, 1080, 1021, 1093, 1092, 1091, 1095, 1115, 1052, 1051, 1053, 1054, 1056, 1055, 1057, 1079, 1078, 1075, 1074, 1072, 1069/Sukarsari. For the SHGB, a First Rank Security title will be bound in the amount of Rp9,520,100,000.*
4. *Collateral Block E Cianjur Regency, Building Use Rights Certificate (SHGB) Number: 1525, 1522, 1521, 1520, 1485, 1491, 1474, 1472, 1471, 1479, 1475, 1480, 1482, 1513, 1481, 1526, 1528 /Sukarsari. For the SHGB, a Rank I (First) Security title will be bound in the amount of Rp2,256,900,000.*
5. *Collateral Block H Cianjur Regency, Building Use Rights Certificate (SHGB) Number: 1317, 1279, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1059, 1060, 1065, 1064, 1063, 1062, 1061, 1044/Sukarsari. For the SHGB, a Rank I (First) Security title will be bound in the amount of Rp4,547,700,000.*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

15. PINJAMAN JANGKA PENDEK (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

Jaminan :

6. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 7663, 7664, 8904, 8905, 7665, 8906, 8326, 8327, 7698, 7700, 8922, 8528, 7436, 7437, 7438, 7439, 7440, 7441, 7443, 9013, 9014, 9015, 8529, 7449, 7450, 7452, 9018, 8531, 7456, 9019, 7464, 7477, 7468, 9020, 8533, 7472, 7473, 7476, 8534, 7478, 7479, 7480, 7481, 7482, 7483, 7484, 7485, 9021, 8537, 7487, 7488, 7489, 9034, 7492, 7494, 7495, 7496, 7498, 7501, 7502, 7517, 9039, 7519, 7520, 7527/Batu Besar yang terletak di Kepulauan Riau, Kota Batam, Desa Batu Besar, Kecamatan Nongsa. Atas SHGB tersebut akan dilakukan pengikatan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp19.174.500.000.
7. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 521/ Menanggal, yang terletak di Provinsi Jawa Timur, Surabaya, Kelurahan Menanggal, Kecamatan Gayungan. Atas SHGB tersebut akan dilakukan pengikatan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp70.811.500.000.
8. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 68/Cihaurgeulis, yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Bandung, Kelurahan Cihaurgeulis, Kecamatan Cibeunying Kaler. Atas SHGB tersebut akan dilakukan pengikatan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp73.681.600.000.

15. SHORT-TERM LOAN (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

Collateral :

6. Building Rights Title Certificate (SHGB) Number: 7663, 7664, 8904, 8905, 7665, 8906, 8326, 8327, 7698, 7700, 8922, 8528, 7436, 7437, 7438, 7439, 7440, 7441, 7443, 9013, 9014, 9015, 8529, 7449, 7450, 7452, 9018, 8531, 7456, 9019, 7464, 7477, 7468, 9020, 8533, 7472, 7473, 7476, 8534, 7478, 7479, 7480, 7481, 7482, 7483, 7484, 7485, 9021, 8537, 7487, 7488, 7489, 9034, 7492, 7494, 7495, 7496, 7498, 7501, 7502, 7517, 9039, 7519, 7520, 7527/Batu Besar located in the Riau Islands, Batam City, Batu Besar Village, Nongsa District. For the SHGB, a Rank I (First) Security title will be bound in the amount of Rp19,174,500,000.
7. Certificate of Building Rights Title (SHGB) Number: 521/Menanggal, which is located in East Java Province, Surabaya, Menggal Village, Gayungan District. For the SHGB, Security Right I (First) will be bound in the amount of Rp70,811,500,000.
8. Certificate of Building Rights Title (SHGB) Number: 68/Cihaurgeulis, which is located in West Java Province, Bandung, Cihaurgeulis Village, Cibeunying Kaler District. For the SHGB, a Security Right I (First) will be bound in the amount of Rp73,681,600,000.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN** (Lanjutan)

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

15. PINJAMAN JANGKA PENDEK (Lanjutan)

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)

Jaminan : :

9. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 1544/Antapani Kidul, yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Bandung, Kelurahan Antapani Kidul, Kecamatan Antapani. Atas SHGB tersebut akan dilakukan pengikatan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp1.710.000.000.
10. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 1545/Antapani Kidul, yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Bandung, Kelurahan Antapani Kidul, Kecamatan Antapani. Atas SHGB tersebut akan dilakukan pengikatan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp1.713.000.000.
11. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 22/Pamuruyan, yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Sukabumi, Desa Pamuruyan, Kecamatan Cibadak. Atas SHGB tersebut akan dilakukan pengikatan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp157.932.000.000.
12. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 1533/Cipinang Cempedak, yang terletak di Provinsi DKI Jakarta, Kota Jakarta Timur, Kelurahan Cipinang Cempedak, Kecamatan Jatinegara. Atas SHGB tersebut akan dilakukan pengikatan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp160.073.000.000.

15. SHORT-TERM LOAN (Continued)

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)

Collateral : :

9. Certificate of Building Rights Title (SHGB) Number: 1544/Antapani Kidul, which is located in West Java Province, Bandung, Antapani Kidul Village, Antapani District. For the SHGB, Security Right I (First) will be bound in the amount of Rp1,710,000,000.
10. Certificate of Building Use Rights (SHGB) Number: 1545/Antapani Kidul, which is located in West Java Province, Bandung, Antapani Kidul Village, Antapani District. For the SHGB, Security Right I (First) will be bound in the amount of Rp1,713,000,000.
11. Certificate of Building Right Title (SHGB) Number: 22/Pamuruyan, which is located in West Java Province, Sukabumi Regency, Pamuruyan Village, Cibadak District. For the SHGB, a Rank I (First) Security title will be bound in the amount of Rp157,932,000,000.
12. Certificate of Building Right Title (SHGB) Number: 1533/Cipinang Cempedak, which is located in DKI Jakarta Province, East Jakarta City, Cipinang Cempedak Village, Jatinegara District. For the SHGB, a Rank I (First) Security title will be bound in the amount of Rp160,073,000,000.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PINJAMAN JANGKA PENDEK (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

Saldo pinjaman per 31 Desember 2021, 2020
dan 2019 masing-masing sebesar
Rp416.480.556.440 dan nihil dan nihil.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal
19 Juli 2022.

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk

Berdasarkan Surat Persetujuan Restrukturisasi
Fasilitas Kredit No. KPS3/2.1/237/R tanggal 14
Juni 2021 atas Fasilitas KMK R/C Terbatas
dalam Perjanjian Kredit No. 142 tanggal 24
November 2015 sebesar Rp100.000.000.000
direstrukturisasi sehingga disajikan pada
pinjaman jangka panjang (Catatan 21).

PT PPA Finance

Berdasarkan Akta No. 06 tanggal 06 Juli 2020,
Notaris Arry Supratno, SH, notaris di Jakarta
perihal Perjanjian Pemberian Fasilitas
Pinjaman dengan Fasilitas Pinjaman *Tranche A*
sebesar Rp100.000.000.000 dan Fasilitas
Pinjaman *Tranche B* sebesar
Rp40.000.000.000 dengan bunga 13%.

Tujuan Penggunaan Fasilitas Pinjaman
Tranche A untuk pemenuhan pendanaan guna
melakukan *refinancing* atas sebagian utang
pokok Pinjaman Jangka Menengah (PJM) VII
Perum Perumnas 2019 dan Fasilitas Pinjaman
Tranche B untuk pemenuhan modal kerja untuk
perbaikan unit persediaan.

15. SHORT-TERM LOAN (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

*The loan balance as of December 31, 2021,
2020 and 2019 amounted to
Rp416,480,556,440, nil and nil respectively.*

The loan will mature on July 19, 2022.

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk

*Based on the Letter of Approval for
Restructuring of Credit Facilities No.
KPS3/2.1/237/R dated June 14, 2021 for the
Limited KMK R/C Facility in the Credit
Agreement No. 142 dated November 24, 2015,
Rp100,000,000,000 was restructured so that it
is presented as a long-term loan (Note 21).*

PT PPA Finance

*Based on Notarial Deed No. 60 on
July 11, 2019, notary Riyad, SH, Notary in
Jakarta regarding the Loan Facility Agreement
with Tranche A Loan Facility amounting to
Rp100,000,000,000 and Tranche B Loan
Facility amounting to Rp40,000,000,000 with
interest 13%.*

*Intended use of Tranche A Loan Facility is for
the fulfillment of funding to refinance a portion
of the principal debt of Medium Term Notes
(MTN) VII Perum Perumnas 2019 and Tranche
B Loan Facility is for the fulfillment of working
capital for improvement of inventory unit.*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PINJAMAN JANGKA PENDEK (Lanjutan)

PT PPA Finance (Lanjutan)

Jaminan : :

1. Hak Tanggungan Peringkat I atas 579 unit Satuan Rumah Susun (Sarusun) milik Perusahaan yang berlokasi di Grand Sentraland Karawang Desa Wadas, Kecamatan Telukjambe Timur, Kabupaten Karawang, Jawa Barat dengan Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp176.752.000.000.
2. Menjamin dan mengikatkan diri untuk membuat dan menandatangani Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan/atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).
3. Royal Parsial

Restrukturisasi Tahap I

Pada tanggal 5 Januari 2021 utang ke PT PPA Finance telah jatuh tempo oleh karena itu Perusahaan pada tanggal 24 Desember 2020 melalui surat No. DIRKEU-1860/10/XII/2020 melakukan Permohonan Penjadwalan Ulang pembayaran kewajiban pokok dengan surat persetujuan penjadwalan ulang no: S-1/PPA/DINV1R/0121 tanggal 4 Januari 2021 yang tertuang dalam Akta No. 01 tanggal 5 Januari 2021, Notaris Arry Supratno, SH, notaris di Jakarta perihal addendum I perjanjian pemberian fasilitas pinjaman. Adapun perubahan perjanjian penjadwalan ulang pinjaman sebagai berikut:

15. SHORT-TERM LOAN (Continued)

PT PPA Finance (Continued)

Collateral : :

1. Security title class 1 on 579 units of apartments belonging to the Company located in Grand Sentraland Karawang Desa Wadas, districts East Telukjambe, Karawang Regency with security title value amounting to Rp176,752,000,000.
2. Secured and binding for prepared and signing grant land security title and/or land security title.
3. Partial Royal

Restructuring Phase I

On January 5, 2021 payable due to PT PPA Finance hence, on December 24, 2020, the Company with letter No. DIRKEU-1860/10/XII/2020 requested rescheduling payment of principal with a rescheduling approval letter no: S-1/PPA/DINV1R/0121 dated January 4, 2021 as stated in Notarial Deed No. 01 dated January 5, 2021, notary Arry Supratno, SH, Notary in Jakarta regarding addendum I to the loan facility agreement. The amendments to the loan rescheduling agreement are as follows:

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN** (Lanjutan)

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS** (Continued)
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PINJAMAN JANGKA PENDEK (Lanjutan)

PT PPA Finance (Lanjutan)

Restrukturisasi Tahap I (Lanjutan)

- 1) Tanggal jatuh tempo pembayaran utang menjadi 21 Mei 2021.
- 2) Plafon fasilitas pinjaman setinggi-tingginya Rp100.000.000.000.
- 3) Pembayaran pokok dibayarkan bertahap selambat-lambatnya pada saat tanggal jatuh tempo pinjaman dengan sesuai jadwal sebagai berikut:
 - 6 Januari 2021: Rp5.000.000.000
 - 23 Februari 2021: Rp5.000.000.000
 - 23 Maret 2021: Rp5.000.000.000
 - 23 April 2021: Rp5.000.000.000
 - 21 Mei 2021: Rp80.000.000.000

Jaminan Restrukturisasi Tahap I

- 1) Hak Tanggungan Peringkat I atas 579 unit Satuan Rumah Susun (Sarusun) dan Kios yang berlokasi di Grand Sentraland Karawang, Desa Wadas, Kecamatan Telukjambe Timur, Kabupaten Karawang, Jawa Barat dengan Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp176.752.000.000 berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 0384/2020 juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 515/2020 tanggal 3 September 2020, Notaris Mujtahid SH, notaris di Kabupaten Karawang.

15. SHORT-TERM LOAN (Continued)

PT PPA Finance (Continued)

Restructuring Phase I (Continued)

- 1) The loan will mature on May 21, 2021.
- 2) The maximum loan facility limit is Rp100,000,000,000.
- 3) Principal payments are paid in installment with no later than the maturity date of the loan according to the following schedule:
 - January 6, 2021: Rp5,000,000,000
 - February 23, 2021: Rp5,000,000,000
 - March 23, 2021: Rp5,000,000,000
 - April 23, 2021: Rp5,000,000,000
 - May 21, 2021: Rp80,000,000,000

Collateral of Restructuring Phase I

- 1) Security Title Class I for 579 units of apartments and stores located in Grand Sentraland Karawang, Wadas Village, Telukjambe Timur District, Karawang Regency, West Java with security title value amounting to Rp176,752,000,000 based on Security title Certificate Number 0384/2020 juncto Security Title Provision Deed Number 515/2020 dated September 3, 2020, Notary Mujtahid SH, notary in Karawang Regency.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PINJAMAN JANGKA PENDEK (Lanjutan)

PT PPA Finance (Lanjutan)

Restrukturisasi Tahap I (Lanjutan)

2) Royal Parsial

PT PPA setuju untuk melepaskan Objek Hak Tanggungan dimaksud dengan menerbitkan Surat Persetujuan Penghapusan (Royal) Hak Tanggungan Sebagian (Parsial), dengan ketentuan Perusahaan wajib melunasi sebagian pokok Fasilitas Pinjaman terutang minimal sama dengan Nilai Hak Tanggungan yang dilakukan pelepasan, sehingga Rasio kecukupan Jaminan minimal sebesar 130% dari total outstanding pokok fasilitas pinjaman tetap terjaga.

Restrukturisasi Tahap II

Berdasarkan Surat No. S-1886/PPA/DINV1R/0521 tanggal 19 Mei 2021, menyetujui permohonan Perusahaan untuk melakukan penjadwalan ulang pembayaran kewajiban pokok yang telah jatuh tempo pada 21 Mei 2021 yang tertuang dalam Akta No. 03 tanggal 21 Mei 2021, Notaris Vita Cahyojati, SH., M.Hum, notaris di Kota Depok.

Penjadwalan ulang pembayaran pokok tersebut terdapat ketentuan sebagai berikut:

- 1) Tanggal jatuh tempo pembayaran utang menjadi 20 Mei 2022.
- 2) Plafon fasilitas pinjaman setinggi-tingginya Rp95.000.000.000.
- 3) Pembayaran pokok dibayarkan sekaligus ataupun bertahap selambat-lambatnya pada saat tanggal jatuh tempo pinjaman. Dalam hal terdapat kelebihan cashflow Perusahaan wajib membayar/mencicil kewajiban pokok lebih cepat sesuai kemampuan cashflow yang ada.

15. SHORT-TERM LOAN (Continued)

PT PPA Finance (Continued)

Restructuring Phase I (Continued)

2) Partial Royal

PT PPA agreed to released Security Title Object by issuing a Letter of Approval for the Elimination (Royal) of Partial (Partial) Security Title, with the stipulation that the Company is required to pay off a portion of the principal of the Loan Facility owed at least equal to the value of the Security Title being released, so that the minimum collateral adequacy ratio of 130% of the total outstanding principal of the loan facility is maintained.

Restructuring Phase II

Based on letter No. S-1886/PPA/DINV1R/0521 dated May 19, 2021, PT PPA Finance agreed to the Company's request regarding rescheduling of repayment of loan principal which matured on May 21, 2021, as stated in the Notarial Deed No. 03 dated May 21, 2021, Notary Vita Cahyojati, SH., M.Hum, notary in Depok City.

The rescheduling of the principal payment has the following conditions:

- 1) *The loan will mature on May 20, 2022.*
- 2) *The maximum loan facility limit is Rp95,000,000,000.*
- 3) *Principal payments are paid at once or in installments no later than the maturity date of the loan. In the event that there is an excess of cashflow, the Company is required to pay/ install the principal obligations more quickly according to the existing cashflow capability.*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

15. PINJAMAN JANGKA PENDEK (Lanjutan)

PT PPA Finance (Lanjutan)

Restrukturisasi Tahap II (Lanjutan)

Saldo pinjaman per 31 Desember 2021,
31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing
sebesar Rp93.510.000.000,
Rp100.000.000.000 dan nihil.

Entitas Anak

PT Propernas Nusa Dua (“PND”)

Pinjaman Kepada PT Nusa Dua Propertindo

Pada tanggal 15 September 2021, PND, entitas anak, menerima pinjaman berupa modal kerja dari PT Nusa Dua Propertindo sebesar Rp5.000.000.000 dengan kompensasi bunga sebesar 7,5% per tahun dan dibayar selama 6 (enam) bulan setelah pinjaman diterima. Penggunaan pinjaman untuk membiayai penyediaan lahan, pembangunan rumah serta prasarana di lokasi eks Kebun Bekala PTPN II Desa Simalingkar A Kecamatan Pancur Batu, Kabupaten Deli Serdang. Perjanjian ini berlaku sejak tanggal 15 September 2021 dan berakhir pada tanggal 16 Maret 2022. Saldo pinjaman per 31 Desember 2021 sebesar Rp5.000.000.000.

16. LIABILITAS KONTRAK

Liabilitas kontrak merupakan uang muka penjualan tanah dan bangunan Grup yang diterima dari pelanggan yang kewajiban pelaksanaanya belum terpenuhi.

Kewajiban pelaksanaan belum dipenuhi yang tersisa akan dipenuhi antara tahun 2022 sampai dengan 2023.

15. SHORT-TERM LOAN (Continued)

PT PPA Finance (Continued)

Restructuring Phase II (Continued)

The loan balance as of December 31, 2021, December 31, 2020 and 2019 amounted to Rp93,510,000,000, Rp100,000,000,000 and nil, respectively.

Subsidiary

PT Propernas Nusa Dua (“PND”)

Loan to PT Nusa Dua Propertindo

On September 15, 2021, PND, a subsidiary, received working capital loan from PT Nusa Dua Propertindo amounting to Rp5,000,000,000 with interest compensation of 7.5% per annum and payable over 6 (six) months after the loan is received. The loan will be used to finance the provision of land, construction of houses and infrastructure at the location of the former PTPN II Bekala Gardens, Simalingkar A Village, Pancur District, Deli Serdang Regency. This agreement is effective since September 15, 2021 until March 16, 2022. The outstanding balance of loan as of December 31, 2021 amounted to Rp5,000,000,000.

16. CONTRACT LIABILITIES

Contract liabilities pertain to advances received from buyers for the sale of land and buildings, wherein the performance obligations have not yet been satisfied.

The remaining unfulfilled performance obligations will be fulfilled between the years 2022 up to 2023.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

16. LIABILITAS KONTRAK (Lanjutan)

Liabilitas kontrak disajikan dalam laporan
keuangan konsolidasian sebagai:

16. CONTRACT LIABILITIES (Continued)

*Contract liabilities are presented in the
consolidated statements of financial position
as:*

	2021	2020	2019	
Liabilitas Jangka Pendek	619.037.400.297	695.392.612.460	814.617.024.003	<i>Current Liabilities</i>
Liabilitas Jangka Panjang	490.959.010.941	385.641.772.782	131.106.426.639	<i>Noncurrent Liabilities</i>
Jumlah	1.109.996.411.238	1.081.034.385.242	945.723.450.642	Total

Mutasi dari liabilitas kontrak adalah sebagai
berikut:

*The movement of contract liabilities is as
follows:*

	2021	2020	2019	
Saldo Awal	1.081.034.385.242	945.723.450.642	1.283.687.626.044	<i>Beginning Balance</i>
Penambahan (Pengurangan) Selama Tahun Berjalan	28.962.025.996	135.310.934.600	(337.964.175.402)	<i>Addition (Deduction) for The Year</i>
Saldo Akhir	1.109.996.411.238	1.081.034.385.242	945.723.450.642	Ending Balance

17. UTANG USAHA

Akun ini terdiri dari:

17. TRADE PAYABLES

This account consists of:

a. Berdasarkan Jenis

a. Based on Type

	2021	2020	2019	
Pihak Berelasi				<i>Related Parties</i>
Kontraktor	67.165.722.616	182.930.942.864	32.193.040.768	<i>Contractor</i>
Retensi Kontraktor	92.664.023.824	50.049.941.478	75.556.936.197	<i>Contractor Retention</i>
Sub Jumlah	159.829.746.440	232.980.884.342	107.749.976.965	<i>Sub Total</i>
Pihak Ketiga				<i>Third Parties</i>
Kontraktor	79.014.771.018	91.179.511.486	55.461.604.804	<i>Contractor</i>
Retensi Kontraktor	33.444.808.338	83.846.743.244	55.624.265.339	<i>Contractor Retention</i>
Lainnya	2.992.101.054	2.707.924.898	--	<i>Lainnya</i>
Sub Jumlah	115.451.680.410	177.734.179.628	111.085.870.143	<i>Sub Total</i>
Jumlah	275.281.426.850	410.715.063.970	218.835.847.108	Total

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
**As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended**
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

17. UTANG USAHA (Lanjutan)

b. Berdasarkan Kontraktor

	2021	2020	2019	Related Parties (Note 35)
Pihak Berelasi (Catatan 35)	159.829.746.440	232.980.884.342	107.749.976.965	
Pihak Ketiga				Third Parties
PT Wijaya Karya Bangunan Gedung Tbk	26.380.641.678	26.380.641.678	26.380.641.678	PT Wijaya Karya Bangunan Gedung Tbk
PT Rayateh Utama Teladan Canggih	7.140.339.343	7.777.496.151	2.537.826.170	PT Rayateh Utama Teladan Canggih
PT Tiga Putra Dharma Mandiri	4.042.042.212	4.859.419.159	1.580.893.800	PT Tiga Putra Dharma Mandiri
PT Wahana Karya Agung	3.788.489.012	4.057.149.129	3.641.198.030	PT Wahana Karya Agung
PT Dara Rizky	2.534.546.400	2.145.629.400	849.788.250	PT Dara Rizky
PT Tauzia International Management	2.172.990.631	1.124.031.308	1.124.031.308	PT Tauzia International Management
PT Sameko Teknindo	2.034.022.276	2.026.297.620	2.180.820.870	PT Sameko Teknindo
PT Karya Mulia Perkasa	2.012.699.118	2.049.466.725	940.930.782	PT Karya Mulia Perkasa
PT Mitra Jaya Agung	1.771.858.345	4.199.314.490	3.808.576.151	PT Mitra Jaya Agung
PT Mitra Batam Bangun Persada	1.769.553.111	9.448.630.172	9.267.365.612	PT Mitra Batam Bangun Persada
PT Graha Sarana Sukses	1.718.229.497	1.589.416.816	1.305.016.816	PT Graha Sarana Sukses
PT Cipta Ngudhi Karya	1.717.590.670	2.876.185.979	2.489.619.275	PT Cipta Ngudhi Karya
PT Jaya Teknik	1.668.116.696	1.668.116.696	1.668.116.696	PT Jaya Teknik
PT Bintang Permata Sakti	1.516.238.100	1.516.238.100	1.516.238.100	PT Bintang Permata Sakti
PT Triderrick Sumber Makmur	1.502.362.593	1.496.205.043	--	PT Triderrick Sumber Makmur
PT Lumbung Karunia	1.368.453.215	907.984.137	869.755.535	PT Lumbung Karunia
PT Syuhada Konstruksi Nusantara	1.210.279.984	1.965.475.800	750.599.650	PT Syuhada Konstruksi Nusantara
PT Dipomulyo Mas	1.141.874.250	1.141.874.250	1.141.874.250	PT Dipomulyo Mas
PT Galaksi Bima Sakti	933.416.000	933.416.000	933.416.000	PT Galaksi Bima Sakti
PT Putri Duta Teknik	897.526.110	1.127.652.387	2.226.946.276	PT Putri Duta Teknik
PT Mitra Karya Konstruksi	868.941.467	4.740.207.580	4.447.368.320	PT Mitra Karya Konstruksi
PT Surya Gemilang Realty	857.136.804	1.478.972.334	--	PT Surya Gemilang Realty
PT Bangun Mataram Jaya	790.880.119	799.970.423	1.102.343.076	PT Bangun Mataram Jaya
PT Farhanindo	789.276.820	598.189.857	725.698.157	PT Farhanindo
PT Putra Dabir Arshiyah	781.204.013	1.262.189.898	295.232.875	PT Putra Dabir Arshiyah
PT Karang Kumpul	740.792.000	740.792.000	740.792.000	PT Karang Kumpul
CV Mulyatama	732.927.533	752.190.400	1.069.327.650	CV Mulyatama
PT Hidayah Duta Sarana Putra	727.360.635	888.138.500	888.138.500	PT Hidayah Duta Sarana Putra
PT Ratna Intan Kusuma	622.145.181	622.145.181	1.278.619.292	PT Ratna Intan Kusuma
PT Surya Persada Inti Makmur	617.159.575	1.512.015.896	271.949.322	PT Surya Persada Inti Makmur
PT Mitra Sulindo Perkasa	614.814.304	586.138.354	163.932.550	PT Mitra Sulindo Perkasa
PT Agung Mandalika	609.809.250	960.437.007	--	PT Agung Mandalika
PT Mario Karya Abadi	597.737.185	538.353.594	--	PT Mario Karya Abadi
PT Aris Jaya Mandiri	576.050.520	1.256.599.160	1.273.822.520	PT Aris Jaya Mandiri
PT Pilar Banyu Biru	573.114.080	661.011.854	--	PT Pilar Banyu Biru
PT Gading Fajar Perkasa	560.180.000	560.180.000	560.180.000	PT Gading Fajar Perkasa
PT Horas	552.820.053	1.284.677.000	1.167.739.250	PT Horas
PT Nusantara Sangga Bumi	545.000.002	545.000.002	--	PT Nusantara Sangga Bumi
PT Pancamanunggal Wiradinamika	525.039.997	576.847.496	576.847.496	PT Pancamanunggal Wiradinamika
PT Triderrick Buana Indonesia	512.083.211	555.699.103	--	PT Triderrick Buana Indonesia
Lain-lain (Dibawah Rp500 Juta)	34.935.938.420	77.523.782.949	31.310.223.886	Others (Below Rp500 Millions)
Sub Jumlah	115.451.680.410	177.734.179.628	111.085.870.143	Sub Total
Jumlah	275.281.426.850	410.715.063.970	218.835.847.108	Total

Utang usaha Grup pada pihak ketiga terutama berhubungan dengan utang kontraktor dan retensi kontraktor.

The Group's trade payables to third parties mainly pertain to contractor payables and contractor retention.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

18. BEBAN AKRUAL

Akun ini terdiri dari:

18. ACCRUED EXPENSES

This account consists of:

	2021	2020	2019	
Pembangunan	142.282.648.536	10.314.473.317	58.580.000.000	Development
Pengurusan Sertifikat	52.764.503.026	94.621.264.529	103.337.705.982	Clearence Certificate
Bunga Pinjaman	29.985.489.584	42.001.359.902	65.776.976.158	Loan Interest
Pemeliharaan	20.278.028.955	21.585.546.558	68.030.700.830	Maintenance
Umum	5.798.651.438	17.264.385.832	26.796.619.470	General
Lain-lain	58.224.722.034	183.863.765.403	142.220.649.888	Others
Jumlah	309.334.043.573	369.650.795.541	464.742.652.328	Total

Beban akrual lain-lain merupakan beban penjualan, beban perjalanan dan pengangkutan, kantor dan umum lainnya yang masih harus dibayar.

Other accrued expenses represent selling expenses, travel and transportation expenses, office and general expenses.

19. UTANG LAIN-LAIN

Akun ini terdiri dari:

19. OTHER PAYABLES

This account consists of:

	2021	2020	2019	
Kerjasama Usaha	15.092.422.416	134.664.515.957	1.180.953.810	Joint Operations
Kelebihan Uang Muka	11.341.414.146	9.014.431.206	9.572.336.307	Excess of Down Payment
Notaris dan Konsultan	10.525.768.759	6.948.014.354	646.550.553	Notary and Consultant
Lainnya	17.599.872.645	12.854.382.277	67.189.242.332	Others
Jumlah	54.559.477.966	163.481.343.794	78.589.083.002	Total

20. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA

Akun ini terdiri dari:

**20. POST-EMPLOYMENT BENEFITS
LIABILITIES**

This account consists of:

	2021	2020	2019	
Liabilitas Imbalan Pascakerja				Other Post Employment
Lainnya	21.181.070.880	8.722.804.128	6.236.327.872	Benefits Liabilities
Jumlah	21.181.070.880	8.722.804.128	6.236.327.872	Total

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

20. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA **BENEFITS**
(Lanjutan)

Grup telah menghitung kewajibannya pada 31 Desember 2021 sesuai dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2021 mengenai Perjanjian Kerja Waktu Tertentu, Alih Daya, Waktu Kerja dan Waktu Istirahat dan Pemutusan Hubungan Kerja.

Grup telah menghitung kewajibannya pada 31 Desember 2020 dan 2019 sesuai dengan Undang-Undang Ketenagakerjaan Nomor 13 Tahun 2003.

Grup telah mengubah program pensiun manfaat pasti yang dikelola oleh DP Perumnas menjadi program iuran pasti. Perubahan ini berlaku efektif sejak awal tahun 2017.

Mutasi liabilitas imbalan pascakerja adalah sebagai berikut:

	2021	2020	2019	
Saldo Awal	8.722.804.128	6.236.327.872	6.378.914.722	<i>Beginning Balance</i>
Beban yang Diakui Tahun Berjalan	15.967.498.269	2.585.136.025	1.459.030.168	<i>Expense Recognised During the Year</i>
(Laba) Rugi Aktuaria yang diakui di Penghasilan Komprehensif Lain	(198.219.284)	2.467.865.262	864.783.722	<i>Actuarial (Gain) Loss Recognized in Other Comprehensive Income</i>
Pembayaran Manfaat	(3.311.012.233)	(2.566.525.031)	(2.466.400.740)	<i>Benefits Payment</i>
Saldo Akhir	21.181.070.880	8.722.804.128	6.236.327.872	<i>Ending Balance</i>

Jumlah yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian adalah sebagai berikut:

	2021	2020	2019	
Beban Jasa Kini	12.709.987.721	2.075.849.232	1.029.877.591	<i>Current Service Cost</i>
Beban Jasa Lalu	2.302.954.896	--	--	<i>Past Service Cost</i>
Beban (Manfaat) Jasa Lalu:				<i>Past Service Cost (Income):</i>
Beban Burga	954.555.652	509.286.793	429.152.577	<i>Interest Cost</i>
Jumlah Biaya yang Diakui dalam Laporan Laba Rugi	15.967.498.269	2.585.136.025	1.459.030.168	<i>Total Expense Charged to Profit or Loss</i>

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

20. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA 20. POST-EMPLOYMENT LIABILITIES (Continued) BENEFITS
(Lanjutan)

	2021	2020	2019	
Kerugian (keuntungan) yang Timbul dari: Perubahan Asumsi Keuangan Penyesuaian Pengalaman	20.299.490 (218.518.774)	332.927.159 2.134.938.103	141.406.107 723.377.615	Actuarial Loss (Gain) Arising from: Changes in Financial Assumptions Experience Adjustments
Jumlah (Keuntungan) Kerugian yang Diakui pada Penghasilan Komprehensif Lainnya	(198.219.284)	2.467.865.262	864.783.722	Total Actuarial Loss (Gain) Reconized in Other Comprehensive Income

Liabilitas imbalan pascakerja tersebut dihitung
oleh aktuaris independen dengan asumsi
utama sebagai berikut:

*Post-employment benefit liabilities is calculated
by an independent actuary with the following
key assumptions:*

	2021	2020	2019	
Asumsi Ekonomis				Economic Assumptions
Tingkat Diskonto	7,40%	6,63%	7,64%	Discount Rate
Tingkati Kenaikan Gaji	5,00%	5,00%	5,00%	Future Salary Increase
Asumsi Demografi				Demographic Assumptions
Tingkat Kematian	TMI IV	TMI IV	TMI IV	Mortality Rate
Tingkat Cacat	5%/ Tahun/Years	5%/ Tahun/Years	5%/ Tahun/Years	Defective Rate
Tingkat Pengunduran Diri	20-29 Tahun/ Years 1% 30-39 Tahun/ Years 1% 40-44 Tahun/ Years 1% 45-49 Tahun/ Years 0,8% 50-54 Tahun/ Years 0,6%	20-29 Tahun/ Years 1% 30-39 Tahun/ Years 1% 40-44 Tahun/ Years 1% 45-49 Tahun/ Years 0,8% 50-54 Tahun/ Years 0,6%	20-29 Tahun/ Years 1% 30-39 Tahun/ Years 1% 40-44 Tahun/ Years 1% 45-49 Tahun/ Years 0,8% 50-54 Tahun/ Years 0,6%	Resignation Rate

Analisis sensitivitas pada asumsi-asumsi
aktuarial utama.

*Sensitivity analysis on significant actuarial
assumptions.*

	2021	2020	2019	
Analisa Sensitivitas Tingkat Diskonto				<i>Sensitivity Analysis of Discount Rate</i>
Jika Tingkat + 1%	19.284.396.190	8.664.816.399	6.036.870.680	If Rate + 1%
Jika Tingkat - 1%	20.422.525.600	8.818.765.512	6.454.276.099	If Rate - 1%
Analisa Sensitivitas Kenaikan Upah				<i>Sensitivity Analysis of salary Increase</i>
Jika Tingkat + 1%	20.441.274.195	8.665.295.232	6.300.491.430	If Rate + 1%
Jika Tingkat - 1%	19.540.748.408	8.796.225.127	6.175.211.721	If Rate - 1%
Analisa Sensitivitas Mortalitas				<i>Sensitivity Analysis of salary Mortality rate</i>
Jika Tingkat + 1%	6.257.541.006	6.257.541.006	6.238.706.347	If Rate + 1%
Jika Tingkat - 1%	6.249.841.583	6.249.841.583	6.233.948.492	If Rate - 1%

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

20. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA (Lanjutan) **20. POST-EMPLOYMENT BENEFITS LIABILITIES (Continued)**

Analisa sensitivitas didasarkan pada perubahan atas satu asumsi aktuarial dimana asumsi lainnya dianggap konstan. Dalam praktiknya, hal ini jarang terjadi dan perubahan beberapa asumsi mungkin saling berkorelasi. Dalam perhitungan sensitivitas kewajiban imbalan pasti atas asumsi aktuarial utama, metode yang sama (perhitungan nilai kini kewajiban imbalan pasti dengan menggunakan metode *projected unit credit* di akhir periode) telah diterapkan seperti dalam penghitungan kewajiban pensiun yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

The sensitivity analyses are based on a change in an assumption while holding all other assumptions constant. In practice, this is unlikely to occur, and changes in some of the assumptions may be correlated. When calculating the sensitivity of the defined benefit obligation to significant actuarial assumptions the same method (present value of the defined benefit obligation calculated with the projected unit credit method at the end of the reporting period) has been applied as when calculating the pension liability recognised within the consolidated statements of financial position.

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG

Akun ini terdiri dari:

21. LONG TERM LOANS

This account consists of:

	2021	2020	2019	
Pihak Ketiga				Third Parties
Pinjaman Jangka Menengah/PJM	2.240.000.000.000	2.665.000.000.000	3.565.000.000.000	Medium Term Notes/ MTN
Pihak Berelasi (Catatan 35)				Related Parties (Note 35)
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	1.284.877.875.118	1.237.721.449.663	1.103.230.360.470	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Sarana Multigriya Finansial (Persero)	650.000.000.000	200.000.000.000	--	PT Sarana Multigriya Finansial (Persero)
Utang RDI	47.947.826.979	47.947.826.979	51.636.121.362	RDI Loans
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	148.946.523.500	14.679.057.050	3.496.680.250	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
	4.371.772.225.597	4.165.348.333.692	4.723.363.162.082	
Bagian yang Jatuh Tempo dalam Satu Tahun	(499.320.177.915)	(1.130.623.962.747)	(1.474.933.296.459)	Current Maturity Portion
Bagian yang Jatuh Tempo diatas Satu Tahun	3.872.452.047.682	3.034.724.370.945	3.248.429.865.623	Non-Current Portion

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Pinjaman Jangka Menengah (PJM)

- a. Perusahaan menerbitkan Pinjaman Jangka Menengah (PJM) II tahun 2016, sesuai dengan Akta No. 14 tanggal 13 Agustus 2016 di hadapan Arry Supratno, SH., Notaris di Jakarta, senilai Rp230.000.000.000 berjangka waktu 5 tahun sejak diterbitkan pada tanggal 4 Agustus 2016, tingkat bunga 11% per tahun. Arranger PT Bank Mandiri (Persero) Tbk dan wali amanat PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.

Perusahaan diharuskan untuk mematuhi beberapa batasan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:

- *Debt to Equity Ratio* maksimal (2:1) dan
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA)* maksimal (1,5:1).

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 4 Agustus 2021

Pinjaman tersebut sudah dilunasi oleh Perusahaan kepada KSEI tanggal 29 Juli 2021 berdasarkan Surat No. KSEI-14433/JKU/0721 pada tanggal 4 Agustus 2021.

- b. Perseroan menerbitkan Pinjaman Jangka Menengah (PJM) III tahun 2016, sesuai Akta No. 24 tanggal 20 Juli 2016 dihadapan Arry Supratno SH, senilai Rp150.000.000.000 berjangka waktu 5 tahun sejak diterbitkan pada tanggal 22 Juli 2016, tingkat bunga 11% per tahun dengan arranger PT Bank Mandiri (Persero) Tbk dan wali amanat PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.

21. LONG TERM LOANS (Continued)

Medium Term Notes (MTN)

- a. *The Company issued Medium Term Notes (MTN) II in 2016, in accordance with Notarial Deed of No. 14 dated August 13, 2016 in front of Arry Supratno SH., Notary in Jakarta, amounting to Rp230,000,000,000 for a period of 5 years from issuance date of August 4, 2016, with interest rate of 11% per year. Arrangers PT Bank Mandiri (Persero) Tbk and a trustee PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.*

The Company is required to comply with several restrictions to maintain financial ratios as follows:

- *Debt to Equity Ratio maximum (2:1) and*
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA) maximum (1.5:1).*

The loan will mature on August 4, 2021.

The loan has been fully paid by the Company to KSEI on July 29, 2021 based on Letter No. KSEI-14433/JKU/0721 dated August 4, 2021.

- b. *The Company issued Medium Term Notes (MTN) III in 2016, in accordance with Notarial Deed of No. 24 dated July 20, 2016, in front of Arry Supratno SH, amounting to Rp150,000,000,000 for a period of 5 years from issuance date of July 22, 2016, with interest rate of 11% per year with arrangers PT Bank Mandiri (Persero) Tbk and a trustee PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

**Pinjaman Jangka Menengah (PJM)
(Lanjutan)**

- b. Perusahaan diharuskan untuk mematuhi beberapa batasan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:
- *Debt to Equity Ratio* maksimal (2:1) dan
 - *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA)* maksimal (1,5:1).

Pinjaman jatuh tempo pada tanggal 22 Juli 2021

Pinjaman tersebut sudah dilunasi oleh Perusahaan kepada KSEI tanggal 15 Juli 2021 berdasarkan Surat No. KSEI-13478/JKU/0721 pada tanggal 22 Juli 2021.

- c. Perusahaan menerbitkan Pinjaman Jangka Menengah (PJM) IV Seri A tahun 2016, sesuai dengan Akta No. 05 tanggal 5 September 2016, di hadapan Arry Supratno, SH. PJM IV seri A senilai Rp45.000.000.000 berjangka waktu 5 tahun sejak diterbitkan pada tanggal 8 September 2016 dengan tingkat bunga 10,50% per tahun dengan *arranger* PT Asta Kapital Asia dan agen pemantau PT Bank Bukopin Tbk.

Perusahaan diharuskan untuk mematuhi beberapa batasan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:

- *Debt to Equity Ratio* maksimal (2:1) dan
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA)* maksimal (1,5:1).

21. LONG TERM LOANS (Continued)

Medium Term Notes (MTN) (Continued)

- b. *The Company is required to comply with several restrictions to maintain financial ratios as follows:*

- *Debt to Equity Ratio maximum (2:1) and*
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA) maximum (1.5:1).*

The loan mature on July 22, 2021.

The loan has been fully paid by the Company to KSEI on July 15, 2021 based on Letter No. KSEI-13478/JKU/0721 dated July 22, 2021.

- c. *The Company issued Medium Term Notes (MTN) IV Series A in 2016, in accordance with Notarial Deed No. 05 dated September 5, 2016, in front of Arry Supratno SH. PJM IV series A amounted Rp45,000,000,000 for a period of 5 years from issuance date of September 8, 2016, with interest rate of 10.50% per year with arrangers PT Asta Kapital Asia and supervisory agency PT Bank Bukopin Tbk.*

The Company is required to comply with several restrictions to maintain financial ratios as follows:

- *Debt to Equity Ratio maximum (2:1) and*
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA) maximum (1.5:1).*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

**Pinjaman Jangka Menengah (PJM)
(Lanjutan)**

- c. Pinjaman jatuh tempo pada tanggal 8 September 2021.

Pinjaman tersebut sudah dilunasi oleh Perusahaan kepada KSEI tanggal 2 September 2021 berdasarkan Surat No. KSEI-16909/JKU/0921 pada tanggal 8 September 2021.

- d. Perusahaan menerbitkan Pinjaman Jangka Menengah (PJM) I Seri B tahun 2017, sesuai dengan Akta No. 51 tanggal 20 April 2017, di hadapan Arry Supratno, SH. PJM I seri B senilai Rp100.000.000.000 berjangka waktu 5 tahun 1 hari sejak diterbitkan pada tanggal 25 April 2017 dengan tingkat bunga 10,25% per tahun. Arranger PT Asta Kapital Asia dan agen pemantau PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

Perusahaan diharuskan untuk mematuhi beberapa batasan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:

- *Debt to Equity Ratio* maksimal (2:1) dan
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA)* maksimal (1,5:1).

Saldo pinjaman per 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 sebesar Rp100.000.000.000

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 26 April 2022.

21. LONG TERM LOANS (Continued)

Medium Term Notes (MTN) (Continued)

- c. The loan mature on September 8, 2021.

The loan has been fully paid by the Company to KSEI on September 2, 2021 based on Letter No. KSEI-16909/JKU/0921 dated September 8, 2021.

- d. The Company issued Medium Term Notes (MTN) Series B in 2017, in accordance with Notarial Deed No. 51 dated April 20, 2017, in front of Arry Supratno SH. MTN I Series B amounting to Rp100,000,000,000 for a period of 5 years and 1 days from issuance date of April 25, 2017 with interest rate of 10.25% per years. Arrangers PT Asta Kapital Asia and a supervisory agency PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

The Company is required to comply with several restrictions to maintain financial ratios as follows:

- *Debt to Equity Ratio maximum (2:1) and*
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA) maximum (1.5:1).*

The loan balance as of December 31, 2021, 2020 and 2019 amounted to Rp100,000,000,000.

The loan will mature on April 26, 2022.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

**Pinjaman Jangka Menengah (PJM)
(Lanjutan)**

- e. Perusahaan menerbitkan Pinjaman Jangka Menengah (PJM) III Seri A tahun 2018 dan Seri B tahun 2018, sesuai dengan Akta No. 14 tanggal 5 Desember 2018 di hadapan Arry Supratno, SH. PJM III Seri A senilai Rp235.000.000.000 berjangka waktu 3 tahun sejak diterbitkan pada tanggal 10 Desember 2018 dengan tingkat bunga 10,75% per tahun dan PJM III Seri B senilai Rp65.000.000.000 berjangka waktu 5 tahun sejak diterbitkan selambat-lambatnya pada tanggal 10 Desember 2018 dengan tingkat bunga 11,75% per tahun. Arranger PT Sinarmas Sekuritas dan agen pemantau PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

Perusahaan diharuskan untuk mematuhi beberapa batasan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:

- *Debt to Equity Ratio* maksimal (2:1) dan
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA)* maksimal (1,5:1).

Pada tanggal 7 Juli 2021, Perusahaan mengajukan perpanjangan jangka waktu pokok PJM III Seri A tahun 2018 dan telah disetujui dalam Rapat Umum Pemegang Pinjaman Jangka Menengah (PJM) III Tahun 2018 sesuai dengan Akta Notaris No. 27 tanggal 23 Agustus 2021, di hadapan Arry Supratno, SH. untuk mengubah ketentuan antara lain sebagai berikut:

21. LONG TERM LOANS (Continued)

Medium Term Notes (MTN) (Continued)

- e. The Company issued Medium Term Notes (MTN) III Series A in 2018 and Series B in 2018, in accordance with Notarial Deed of Agreement of Issuance and Appointment No. 14 dated December 5, 2018 in front of Arry Supratno SH. MTN III Series A amounting to Rp235,000,000,000 for a period of 3 years from issuance date of December 10, 2018 with interest rate of 10.75% per years and Series B amounting to Rp65,000,000,000 for a period of 5 years from issuance date of December 10, 2018 with interest rate of 11.75% per years. Arrangers PT Sinarmas Sekuritas and supervisory agency PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

The Company is required to comply with several restrictions to maintain financial ratios as follows:

- *Debt to Equity Ratio maximum (2:1) and*
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA) maximum (1.5:1).*

On July 7, 2021, the Company proposed an extension of the principal term of the MTN III Series A in 2018 and it was approved at the General Meeting of Medium-Term Notes (MTN) III Holders Year 2018 in accordance with Notarial Deed No. 27 dated August 23, 2021, in front of Arry Supratno, SH. to amend the following provisions:

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

**Pinjaman Jangka Menengah (PJM)
(Lanjutan)**

- e. • Jangka waktu PJM III Seri A menjadi 5 (lima) tahun terhitung sejak penerbitan PJM;
 - Tingkat bunga PJM III Seri A menjadi 11,25% berlaku sejak tanggal 10 Desember 2021; dan
 - *Debt to Equity Ratio* maksimal menjadi (3:1) untuk tahun buku 2022.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 Seri A dan B masing-masing sebesar Rp235.000.000.000 dan Rp65.000.000.000.

Pinjaman PJM Seri A akan jatuh tempo pada tanggal 10 Desember 2023 dan PJM Seri B jatuh tempo pada 10 Desember 2023.

- f. Perusahaan menerbitkan Pinjaman Jangka Menengah (PJM) I tahun 2019, sesuai dengan Akta No.12 tanggal 15 Maret 2019, di hadapan Arry Supratno, SH, senilai Rp150.000.000.000 berjangka waktu 5 tahun sejak diterbitkan pada tanggal 18 Maret 2019 dengan tingkat bunga 11,75% per tahun. *Arranger* PT Asta Kapital Asia dan wali amanat PT Bank Bukopin Tbk.

Perusahaan diharuskan untuk mematuhi beberapa batasan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:

- *Debt to Equity Ratio* maksimal (3:1) dan
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA)* maksimal (1,5:1).

21. LONG TERM LOANS (Continued)

Medium Term Notes (MTN) (Continued)

- e. • The term of the MTN III Series A becomes 5 (five) years from the issuance of the MTN;
 - MTN III Series A interest rate to 11.25% effective from December 10, 2021; and
 - *Debt to Equity Ratio maximum (3:1) for 2022 financial year.*

The loan balance as of December 31, 2021, 2020 and 2019 Series A and B amounted to Rp235,000,000,000, and Rp65,000,000,000 respectively.

MTN Series A loans will mature on December 10, 2023 and MTN Series B will mature on December 10, 2023.

- f. The Company issued Medium Term Notes (MTN) I in 2019, in accordance with Notarial Deed No. 12 dated March 15, 2019, in front of Arry Supratno SH, amounting to Rp150,000,000,000 for a period of 5 years from issuance date of March 18, 2019 with interest rate of 11.75% per year. *Arrangers* PT Asta Kapital Asia and a trustee PT Bank Bukopin Tbk.

The Company is required to comply with several restrictions to maintain financial ratios as follows:

- *Debt to Equity Ratio maximum (3:1) and*
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA) maximum (1.5:1).*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

**Pinjaman Jangka Menengah (PJM)
(Lanjutan)**

- f. Pinjaman tersebut di atas dijamin dengan piutang usaha (Catatan 5).

Saldo pinjaman per 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 sebesar Rp150.000.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 18 Maret 2024.

- g. Perusahaan menerbitkan Pinjaman Jangka Menengah (PJM) III tahun 2019, sesuai dengan Akta No.42 tanggal 26 Februari 2019, di hadapan Arry Supratno, SH., senilai Rp155.000.000.000 berjangka waktu 5 tahun sejak tanggal 27 Februari 2019 sampai 27 Februari 2024 dengan tingkat bunga 11,75% per tahun. Arranger PT Asta Kapital Asia dan wali amanat PT Bank Bukopin Tbk.

Perusahaan diharuskan untuk mematuhi beberapa batasan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:

- *Debt to Equity Ratio* maksimal (3:1) dan
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA)* maksimal (1,5:1).

Pinjaman tersebut di atas dijamin dengan piutang usaha (Catatan 5).

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 27 Februari 2024.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 sebesar Rp155.000.000.000.

21. LONG TERM LOANS (Continued)

Medium Term Notes (MTN) (Continued)

- f. The loan is secured with trade receivables (Note 5).

The loan balance as of December 31, 2021, 2020 and 2019 amounted to Rp150,000,000,000.

The loan will mature on March 18, 2024.

- g. The Company has issued Medium Term Notes (MTN) III in 2019, in accordance with Notarial Deed No. 42 dated February 26, 2019 in front of Arry Supratno SH., amounting to Rp155,000,000,000 for a period of 5 years since period February 27, 2019 with interest rate of 11.75% per year. Arrangers PT Asta Kapital Asia and a trustee PT Bank Bukopin Tbk.

The Company is required to comply with several restrictions to maintain financial ratios as follows:

- *Debt to Equity Ratio maximum (3:1) and*
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA) maximum (1.5:1).*

The loan is secured with trade receivables (Note 5).

The loan will mature on February 27, 2024.

The loan balance as of December 31, 2021, 2020 and 2019 amounted to Rp155,000,000,000.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

**Pinjaman Jangka Menengah (PJM)
(Lanjutan)**

- h. Perusahaan menerbitkan Pinjaman Jangka Menengah (PJM) IV tahun 2019, sesuai dengan Akta No.05 tanggal 02 April 2019, di hadapan Arry Supratno, SH., senilai Rp200.000.000.000 berjangka waktu 5 tahun sejak diterbitkan pada tanggal 05 April 2019 dengan tingkat bunga 11,75% per tahun dengan arranger PT Sinarmas Sekuritas, agen pemantau dan agen jaminan PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

Perusahaan diharuskan untuk mematuhi beberapa batasan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:

- *Debt to Equity Ratio* maksimal (3:1) dan
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA)* maksimal (1,5:1).

Saldo pinjaman per 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 sebesar Rp200.000.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 5 April 2024.

21. LONG TERM LOANS (Continued)

Medium Term Notes (MTN) (Continued)

- h. The Company has issued Medium Term Notes (MTN) IV in 2019, in accordance with Notarial Deed No. 05 dated April 02, 2019 in front of Arry Supratno SH., amounting to Rp200,000,000,000 for a period of 5 years from issuance date of April 05, 2019 with interest rate of 11.75% per year with arrangers PT Sinarmas Sekuritas, supervisory agency and security agency PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat and Banten Tbk.

The Company is required to comply with several restrictions to maintain financial ratios as follows:

- *Debt to Equity Ratio maximum (3:1) and*
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA) maximum (1.5:1).*

The loan balance as of December 31, 2021, 2020 and 2019 amounted to Rp200,000,000,000.

The loan will mature on April 5, 2024.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN** (Lanjutan)

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS** (Continued)
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Pinjaman Jangka Menengah (PJM)
(Lanjutan)

- i. Perusahaan menerbitkan Pinjaman Jangka Menengah (PJM) V Seri A tahun 2019 dan Seri B tahun 2019, sesuai dengan Akta No. 56 tanggal 25 April 2019, di hadapan Arry Supratno, SH. PJM V Seri A senilai Rp50.000.000.000 berjangka waktu 3 tahun sejak diterbitkan pada tanggal 30 April 2019 dengan tingkat bunga 10,75% per tahun dan PJM V Seri B senilai Rp150.000.000.000 berjangka waktu 5 tahun sejak diterbitkan selambat-lambatnya pada tanggal 30 April 2019 dengan tingkat bunga 11,75% per tahun. Arranger PT Sinarmas Sekuritas dan agen pemantau PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

Perusahaan diharuskan untuk mematuhi beberapa batasan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:

- *Debt to Equity Ratio* maksimal (3:1) dan
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA)* maksimal (1,5:1).

Saldo pinjaman per 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 Seri A dan B masing-masing sebesar Rp50.000.000.000 dan Rp150.000.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 30 April 2022 untuk Seri A dan 30 April 2024 untuk Seri B.

21. LONG TERM LOANS (Continued)

Medium Term Notes (MTN) (Continued)

- i. *The Company has issued Medium Term Notes (MTN) V Series A in 2019 and Series B in 2019, in accordance with Notarial Deed No. 56 dated April 25, 2019 in front of Arry Supratno SH. MTN V Series A amounting to Rp50,000,000,000 for a period of 3 years from issuance date of April 30, 2019 with interest rate of 10.75% per years and MTN V Series B amounting to Rp150,000,000,000 for a period of 5 years from issuance date of April 30, 2019 with interest rate of 11.75% per years. Arrangers PT Sinarmas Sekuritas and supervisory agency PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat and Banten Tbk.*

The Company is required to comply with several restrictions to maintain financial ratios as follows:

- *Debt to Equity Ratio maximum (3:1) and*
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA) maximum (1.5:1).*

The loan balance as of December 31, 2021, 2020 and 2019 Series A and B amounted to Rp50,000,000,000, and Rp150,000,000,000 respectively.

The loan will mature on April 30, 2022 for Series A and April 30, 2024 for Series B.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

**Pinjaman Jangka Menengah (PJM)
(Lanjutan)**

- j. Perusahaan menerbitkan Pinjaman Jangka Menengah (PJM) VI Seri A tahun 2019 dan Seri B tahun 2019, sesuai dengan Akta No. 82 tanggal 29 Juli 2019, di hadapan Arry Supratno, SH. PJM VI seri A senilai Rp105.000.000.000 berjangka waktu 5 tahun sejak diterbitkan pada tanggal 30 Juli 2019 dengan tingkat bunga 11,75% per tahun dan seri B senilai Rp100.000.000.000 berjangka waktu 5 tahun sejak diterbitkan pada tanggal 12 Maret 2020 dengan tingkat bunga 11,75% per tahun. Arranger PT Asta Kapital Asia dan wali amanat PT Bank Bukopin Tbk.

Perusahaan diharuskan untuk mematuhi beberapa batasan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:

- *Debt to Equity Ratio* maksimal (3:1) dan
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA)* maksimal (1,5:1).

Saldo pinjaman per 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 Seri A dan B masing-masing sebesar Rp105.000.000.000 dan Rp100.000.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 30 Juli 2024 untuk Seri A dan 12 Maret 2025 untuk Seri B.

21. LONG TERM LOANS (Continued)

Medium Term Notes (MTN) (Continued)

- j. *The Company has issued Medium Term Notes (MTN) IV Series A in 2019 and Series B in 2019, in accordance with Notarial Deed No. 82 dated July 29, 2019 in front of Arry Supratno SH. MTN VI Series A amounting to Rp105,000,000,000 for a period of 5 years from issuance date of July 30, 2019 with interest rate of 11.75% per years and Series B amounting to Rp100,000,000,000 for a period of 5 years from issuance date of March 12, 2020 with interest rate of 11.75% per years. Arrangers PT Asta Kapital Asia and a trustee PT Bank Bukopin Tbk.*

The Company is required to comply with several restrictions to maintain financial ratios as follows:

- *Debt to Equity Ratio maximum (3:1) and*
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA) maximum (1.5:1).*

The loan balance as of December 31, 2021, 2020 and 2019 Series A and B amounted to Rp105,000,000,000, and Rp100,000,000,000 respectively.

The loan will mature on July 30, 2024 for Series A and March 12, 2025 for Series B.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

**Pinjaman Jangka Menengah (PJM)
(Lanjutan)**

- k. Perusahaan menerbitkan Pinjaman Jangka Menengah (PJM) VIII tahun 2019, sesuai No. 25 tanggal 11 Juli 2019, di hadapan Arry Supratno, SH., senilai Rp300.000.000.000 berjangka waktu 5 tahun sejak diterbitkan pada tanggal 16 Juli 2019 dengan tingkat bunga 11,75% per tahun dengan arranger PT Sinarmas Sekuritas dan agen pemantau PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

Perusahaan diharuskan untuk mematuhi beberapa batasan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:

- *Debt to Equity Ratio* maksimal (3:1) dan
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA)* maksimal (1,5:1).

Saldo pinjaman per 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 sebesar Rp300.000.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 16 Juli 2024.

- l. Perusahaan menerbitkan Pinjaman Jangka Menengah (PJM) IX tahun 2019, sesuai dengan Akta No. 36 tanggal 18 Desember 2019, di hadapan Arry Supratno, SH., senilai Rp300.000.000.000 berjangka waktu 5 tahun sejak diterbitkan pada tanggal 20 Desember 2019 dengan tingkat bunga 11,75% per tahun. Arranger PT Asta Kapital Asia dan wali amanat PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

21. LONG TERM LOANS (Continued)

Medium Term Notes (MTN) (Continued)

- k. The Company has issued Medium Term Notes (MTN) VIII in 2019, in accordance with Notarial No. 25 dated July 11, 2019 in front of Arry Supratno SH., amounting to Rp300,000,000,000 for a period of 5 years from issuance date of July 16, 2019 with interest rate of 11.75% per year with arranger PT Sinarmas Sekuritas and supervisory agency PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat and Banten Tbk.

The Company is required to comply with several restrictions to maintain financial ratios as follows:

- *Debt to Equity Ratio maximum (3:1) and*
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA) maximum (1.5:1).*

The loan balance as of December 31, 2021, 2020 and 2019 amounted to Rp300,000,000,000.

The loan will mature on July 16, 2024.

- l. The Company has issued Medium Term Notes (MTN) IX in 2019, in accordance with Notarial Deed No. 36 dated December 18, 2019 in front of Arry Supratno SH., amounting to Rp300,000,000,000 for a period of 5 years December 20, 2019 with interest rate of 11.75% per year. Arrangers PT Asta Kapital Asia and a trustee PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat and Banten Tbk.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

**Pinjaman Jangka Menengah (PJM)
(Lanjutan)**

- I. Perusahaan diharuskan untuk mematuhi beberapa batasan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:
- *Debt to Equity Ratio* maksimal (3:1) dan
 - *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA)* maksimal (1,5:1).

Pinjaman tersebut di atas dijamin dengan piutang usaha (Catatan 5).

Saldo pinjaman per 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 sebesar Rp300.000.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 20 Desember 2024.

- m. PGU, entitas anak, pada tanggal 15 Desember 2017, menerbitkan Pinjaman Jangka Menengah (PJM) I Seri A tahun 2017 senilai Rp99.000.000.000 dan Seri B tahun 2017 senilai Rp231.000.000.000. Masing-masing seri PJM dengan tenor 5 tahun sejak tanggal penerbitan PJM atau jangka waktu yang lebih cepat dalam hal Penerbit melakukan pembelian kembali pada tahun ketiga sejak tanggal penerbitan. PGU wajib membayar bunga PJM dengan ketentuan: sebesar 10,50% per tahun pada tahun ke-3 sejak tanggal penerbitan PJM; sebesar 11,75% per tahun pada tahun ke-4 sejak tanggal penerbitan PJM; dan sebesar 11,75% per tahun pada tahun ke-5 sejak tanggal penerbitan PJM.

Pembayaran bunga akan dibayarkan setiap triwulan terhitung sejak tanggal penerbitan PJM ini digunakan untuk pengembangan usaha.

21. LONG TERM LOANS (Continued)

Medium Term Notes (MTN) (Continued)

- I. *The Company is required to comply with several restrictions to maintain financial ratios as follows:*

- *Debt to Equity Ratio maximum (3:1) and*
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA) maximum (1.5:1).*

The loan is secured with trade receivables (Note 5).

The loan balance as of December 31, 2021, 2020 and 2019 amounted to Rp300,000,000,000.

The loan will mature on December 20, 2024.

- m. *PGU, a subsidiary, on December 15, 2017 issued Medium Term Note (MTN) I Series A in 2017 amounting to Rp99,000,000,000 and Series B in 2017 amounting to Rp231,000,000,000. Each MTN series with a tenor of 5 years from MTN issuance date, or earlier time, whenever the issuer executes the call option at the third year of the MTN issuance date. PGU shall pay the MTN interest with the following conditions: amounting to 10.50% per year in the 3rd years from the date of MTN issuance; amounting to 11.75% per year in the 4th years from the date of MTN issuance; and amounting to 11.75% per year in the 5th years from the date of MTN issuance.*

The interest payment shall be paid in every quarter as of the date of issuance. MTN use to business development.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

**Pinjaman Jangka Menengah (PJM)
(Lanjutan)**

- m. PGU diharuskan untuk mematuhi beberapa batasan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:
- *Debt to Equity Ratio* maksimal (4:1) dan
 - *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA)* maksimal (1,25:1).

Pada tanggal 4 Februari 2021, PGU menandatangani amandemen Perjanjian Pinjaman Jangka Menengah (PJM) untuk mengubah ketentuan sebagai berikut:

- Tingkat bunga menjadi 8% berlaku sejak tanggal amandemen; dan
- Perusahaan sebagai entitas induk PGU, akan bertanggung jawab dalam hal pembayaran semua kewajiban PJM.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 untuk Seri A dan Seri B masing-masing sebesar Rp99.000.000.000 dan Rp231.000.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 22 Desember 2022.

21. LONG TERM LOANS (Continued)

Medium Term Notes (MTN) (Continued)

- m. PGU is required to comply with several restrictions to maintain financial ratios as follows:

- *Debt to Equity Ratio maximum (4:1) and*
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA) maximum (1.25:1).*

On February 4, 2021, PGU signed an amendment to the Medium-Term Loan Agreement (MTN) to amend the following provisions:

- The interest will be 8% effective from the date of amendment; and
- The Company as the parent entity of PGU, will be responsible for the payment of all MTN obligations.

The loan balance as of December 31, 2021, 2020 and 2019 for Series A and Series B amounted to Rp99,000,000,000 and Rp231,000,000,000 respectively.

The loan will mature on December 22, 2022.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk

a. KMK Sentraland Karawang

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit No. 2751/S/JKK.UT/CSMU/XII/2016 tanggal 01 Desember 2016 yang tertuang dalam Akta No. 62 tanggal 28 Desember 2016, Notaris Riyad, SH., notaris di Kota Jakarta perihal Pemberian Kredit Modal Kerja Konstruksi dengan rincian obyek pembiayaan sebagai berikut:

Fasilitas : Kredit Modal Kerja Konstruksi – Non-Revolving

Limit Kredit : Rp171.000.000.000

Jangka Waktu : Empat puluh delapan (48) bulan atau empat (4) tahun.

Tujuan Penggunaan : Untuk pembangunan Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) berikut sarana dan prasarana sebanyak 1.536 unit pada proyek Apartemen Grand Sentraland Karawang.

Tingkat Bunga : 9,50%

Agunan :

Agunan Pokok

Tagihan atas piutang usaha dan pendapatan operasional debitur dengan nilai penjaminan sebesar 150% dari total *plafond* kredit per proyek yang wajib diikat dengan Fidusia yang tertuang dalam Akta Jaminan Fidusia Piutang Nomor 66 tanggal 28 Desember 2016 dan berdasarkan Serifikat Jaminan Fidusia Nomor W.10.00638061.AH.05.01 Tahun 2016;

21. LONG TERM LOANS (Continued)

Bank Loans

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk

a. KMK Sentraland Karawang

Based on approval agreement No. 2751/S/JKK.UT/CSMU/XII/2016 on December 01, 2016 which contained in Notarial Deed No. 62 on December 28, 2016, Notary Riyad, SH, notary in Jakarta City about granting construction working capital credit with details of the object of financing as follows:

Facilities : Working Construction Capital Loan – Non-Revolving

Plafond : Rp171,000,000,000

Time Period : Forty-eight (48) months or four (4) years.

Intended Use : For building Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) along with facilities and infrastructure for 1,536 units of Apartment Grand Sentraland Karawang Project.

Interest : 9.50%

Collateral :

Principal Collateral

Claims on trade receivables and operating income of debtor with a guarantee value of 150% of the total credit limit per project which must be bound by Fiduciary as stated in the Notarial Deed of Fiduciary Receivables Number 66 dated December 28, 2016 and based on the Fiduciary Certificate Number W.10.00638061 AH.05.01 of 2016.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

a. KMK Sentraland Karawang (Lanjutan)

Agunan Lain

1. **Standing Instruction (SI)** melalui PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Kantor Cabang Jakarta Kuningan.
2. **Fiducia/ Cessie** atas piutang yang berkaitan dengan aktivitas pembangunan proyek Apartemen Grand Sentraland Karawang berdasarkan Akta Cessie Nomor 67 tanggal 28 Desember 2016.

Perusahaan diharuskan untuk memenuhi beberapa batasan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:

- Rasio Utang terhadap Ekuitas (DER) ± 500%;
- Rasio Revenue Cost Ratio minimum 100%; dan
- Rasio Kecukupan Modal terhadap Total Utang minimum 10%.

Restrukturisasi I

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian, bank telah setuju memberikan Restrukturisasi Kredit yang telah mengalami perubahan terakhir tertuang dalam Akta No. 11 tanggal 11 Juni 2021, Notaris Riyad, SH., M.Kn., notaris di Jakarta Timur dengan rincian perubahan sebagai berikut:

21. LONG TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

a. KMK Sentraland Karawang (Continued)

Other Collateral

1. **Standing Instruction (SI)** through PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Jakarta Kuningan Branch Office.
2. **Fiducia/ Cessie** receivables related to the project development activities of Apartment Grand Sentraland Karawang based on Notarial Deed of Cessie Number 67 dated December 28, 2016.

The Company is required to comply with several restrictions to maintain financial ratios as follows:

- *Debt to Equity Ratio (DER) ± 500%;*
- *Revenue Cost Ratio minimum 100%; and*
- *Capital Adequacy Ratio to Total Debt minimum 10%.*

Restructuring I

Based on Loan Agreement Letter, the bank has agreed to provide Credit Restructuring which has the latest amendments as stated in Notarial Deed No. 11 dated June 11, 2021, Notary Riyad, SH., M.Kn., notary in East Jakarta with the following details changes as follows:

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

a. KMK Sentraland Karawang (Lanjutan)

Restrukturisasi I (Lanjutan)

Fasilitas : Kredit Modal Kerja Konstruksi – Non-Revolving

Limit Kredit : Rp171.000.000.000

Jangka Waktu : Dua puluh empat (24) bulan sampai dengan tanggal 28 Desember 2023.

Tingkat Bunga : 9,50% dengan penangguhan pembayaran bunga kredit sebesar 50% sejak tagihan bulan Maret 2021 sampai dengan Maret 2022.

Provisi : 0,25% dari plafond kredit restrukturisasi

Saldo pinjaman per 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp53.475.000.000, Rp53.475.000.000 dan Rp71.300.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 28 Desember 2023.

b. KMK Sentraland Cengkareng

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit No. 2899/S/JKK.UT/CSMU/XII/2016 tanggal 13 Desember 2016 yang tertuang dalam Akta No. 56 tanggal 28 Desember 2016, Notaris Riyad, SH., notaris di Kota Jakarta perihal Pemberian Kredit Modal Kerja Konstruksi dengan rincian obyek pembiayaan sebagai berikut:

21. LONG TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

a. KMK Sentraland Karawang (Continued)

Restructuring I (Continued)

Facilities : Working Construction Capital Loan – Non-Revolving

Plafond : Rp171,000,000,000

Time Period : Twenty-four (24) months until December 28, 2023.

Interest : 9.50% with deferred interest payments of 50% for the billing months of March 2021 up to March 2022.

Provision : 0.25% from the restructuring credit limit.

The loan balance as of December 31, 2021, 2020 and 2019 amounted to Rp53,475,000,000, Rp53,475,000,000 and Rp71,300,000,000, respectively.

The loan will mature on December 28, 2023.

b. KMK Sentraland Cengkareng

Based on approval agreement No. 2899/S/JKK.UT/CSMU/XII/2016 on December 13, 2016 which contained in Notarial Deed No. 56 on December 28, 2016, Notary Riyad, SH, notary in Jakarta City about granting construction working capital credit with details of the object of financing as of follows:

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

b. KMK Sentraland Cengkareng (Lanjutan)

Fasilitas : Kredit Modal Kerja Konstruksi – Non-Revolving

Limit Kredit : Rp228.000.000.000
Jangka Waktu : Empat puluh delapan (48) bulan atau empat (4) tahun.

Tujuan Penggunaan : Untuk pembangunan Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) berikut sarana dan prasarana sebanyak 1.134 unit yaitu sebanyak 1.130 unit apartemen dan 4 unit kios/usaha pada Apartemen Sentraland Cengkareng.

Tingkat Bunga : 9,50%

Agunan :

Agunan Pokok

Tagihan atas piutang usaha dan pendapatan operasional debitur dengan nilai penjaminan sebesar 150% dari total *plafond* kredit per proyek yang wajib diikat dengan Fidusia;

Agunan Lain

1. **Standing Instruction (SI)** melalui PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Kantor Cabang Jakarta Kuningan.
2. **Fiducia/ Cessie** atas piutang yang berkaitan dengan aktivitas pembangunan proyek Apartemen Sentraland Cengkareng.

21. LONG TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

b. KMK Sentraland Cengkareng (Continued)

Facilities : *Working Construction Capital Loan – Non-Revolving*

Plafond : *Rp228,000,000,000*
Time Period : *Forty-eight (48) months or four (4) years.*

Intended Use : *For building Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) along with facilities and infrastructure for 1,134 units that is 1,130 units apartment and 4 units kios of Apartment Sentraland Cengkareng Project.*

Interest : *9.50%*

Collateral :

Principal Collateral

Claims for trade receivables and operating income of with secured value of 150% of the total credit limit per project which must be bound by Fiduciary;

Other Collateral

1. **Standing Instruction (SI)** through PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Jakarta Kuningan Branch Office.
2. **Fiducia / Cessie** for receivables related to the project development activities of the Sentraland Cengkareng Apartment.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

b. KMK Sentraland Cengkareng (Lanjutan)

Perusahaan diharuskan untuk memenuhi beberapa batasan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:

- Rasio Utang terhadap Ekuitas (DER) maksimum 500%; dan
- Rasio Revenue Cost Ratio minimum 100%.

Restrukturisasi I

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian, bank telah setuju memberikan Restrukturisasi Kredit yang telah mengalami perubahan terakhir tertuang dalam Akta No. 12 tanggal 11 Juni 2021, Notaris Riyad, SH., M.Kn., notaris di Jakarta Timur dengan rincian perubahan sebagai berikut:

Fasilitas	: Kredit Modal Kerja Konstruksi – Non-Revolving
Jangka Waktu	: Penambahan jangka waktu dua puluh empat (24) bulan sampai dengan tanggal 28 Desember 2023.
Tingkat Bunga	: 9,50% dengan penangguhan pembayaran bunga kredit sebesar 50% sejak tagihan bulan Maret 2021 sampai dengan Maret 2022.
Provisi	: 0,25% dari <i>plafond</i> kredit restrukturisasi

21. LONG TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

**b. KMK Sentraland Cengkareng
(Continued)**

The Company is required to comply with several restrictions to maintain financial ratios as follows:

- *Debt to Equity Ratio (DER) maximum 500%; and*
- *Revenue Cost Ratio minimum 100%.*

Restructuring I

Based on Loan Agreement Letter, the bank has agreed to provide Credit Restructuring which has the latest amendments as stated in Notarial Deed No. 12 dated June 11, 2021, Notary Riyad, SH., M.Kn., notary in East Jakarta with the following details changes as follows:

Facilities	: Working Construction Capital Loan – Non-Revolving
Time Period	: Additional time period twenty-four (24) months until December 28, 2023.
Interest	: 9.50% with deferred interest payments of 50% for the billing months of March 2021 up to March 2022.
Provision	: 0.25% from the restructuring credit limit.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

b. KMK Sentraland Cengkareng (Lanjutan)

Saldo pinjaman per 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp71.424.236.000, Rp71.505.000.530 dan Rp103.542.621.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 28 Desember 2023.

c. KMK Jakabaring Palembang

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit No. 391/S/JKK.UT/CSMU/III/2017 tanggal 13 Maret 2017, berikut pengubahannya No. 1209/S/JKK.UT/CSMU/III/2017 tanggal 25 Agustus 2017 yang tertuang dalam Akta No. 07 tanggal 10 Oktober 2017, Notaris Riyad, SH., notaris di Kota Jakarta perihal Pemberian Kredit Modal Kerja Konstruksi dengan rincian obyek pembiayaan sebagai berikut:

Fasilitas : Kredit Modal Kerja Konstruksi
Limit Kredit : Rp140.000.000.000
Jangka Waktu : Empat puluh delapan (48) bulan atau empat (4) tahun.

21. LONG TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

b. KMK Sentraland Cengkareng (Continued)

The loan balance as of December 31, 2021, 2020 and 2019 amounted to Rp71,424,236,000, Rp71,505,000,530 and Rp103,542,621,000, respectively.

The loan will mature on December 28, 2023.

c. KMK Jakabaring Palembang

Based on approval agreement No. 391/S/JKK.UT/CSMU/III/2017 on March 13, 2017, along with changes No. 1209/S/JKK.UT/CSMU/III/2017 on August 25, 2017 which contained in Notarial Deed No. 07 on October 10, 2017, Notary Riyad, SH, notary in Jakarta City about granting construction working capital credit with details of the object of financing as follows:

Facilities : Working Construction Capital Loan
Plafond : Rp140,000,000,000
Time Period : Forty-eight (48) months or four (4) years.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

c. KMK Jakabaring Palembang (Lanjutan)

Tujuan Penggunaan : Untuk pembangunan Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) berikut sarana dan prasarana sebanyak 1.226 unit yaitu sebanyak 1.110 unit apartemen dan 116 unit kios/usaha pada Proyek Rusunami Wisma Atlit Jakabaring Palembang.

Bunga : 9,50%

Agunan :

Agunan Pokok

1. Tagihan atas piutang usaha dan pendapatan operasional debitur dengan nilai penjaminan sebesar 150% dari total *plafond* kredit per proyek yang akan diikat dengan Fidusia;
2. Apabila proses sertifikasi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) diatas Hak Pengelolaan (HPL) di lokasi proyek Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) "Wisma Atlit Jakabaring Palembang" atas nama Perusahaan telah selesai maka terhadap sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut wajib diikat dengan Hak Tanggungan dan menjadi agunan pokok bagi bank;

21. LONG TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

c. KMK Jakabaring Palembang (Continued)

Intended Use : For building Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) along with facilities and infrastructure for 1,226 units that is 1,110 units apartment and 116 units kios of Rusunami Wisma Atlit Jakabaring Palembang Project.

Interest : 9.50%

Collateral :

Principal Collateral

1. *Receivables on accounts receivable and debtor operating income with a guarantee value of 150% of the total credit limit per project to be tied up with Fiduciary;*
2. *If the certification process for Building Use Rights (SHGB) over Management Rights (HPL) at the project location for the Simple-Owned Flats (Rusunami) "Wisma Atlit Jakabaring Palembang" on behalf of the Company has been completed, the Building Use Rights certificate must be bound with a Security title and become the principal collateral for the bank;*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

c. KMK Jakabaring Palembang (Lanjutan)

Agunan Lain

1. **Standing Instruction (SI)** melalui PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Kantor Cabang Jakarta Kuningan.
2. **Fiducia/ Cessie** atas piutang yang berkaitan dengan aktivitas pembangunan proyek Wisma Atlet Palembang.

Perusahaan diharuskan untuk memenuhi beberapa batasan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:

- Rasio Utang terhadap Ekuitas (DER) maksimum 500%; dan
- Rasio Revenue Cost Ratio minimum 100%.

Restrukturisasi I

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian diatas, bank telah setuju memberikan Restrukturisasi Kredit yang telah mengalami perubahan terakhir tertuang dalam Akta No. 15 tanggal 11 Juni 2021, Notaris Riyad, SH., M.Kn., notaris di Jakarta Timur dengan rincian perubahan sebagai berikut:

21. LONG TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

**c. KMK Jakabaring Palembang
(Continued)**

Other Collateral

1. **Standing Instruction (SI)** through PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Jakarta Kuningan Branch Office.
2. **Fiducia / Cessie receivables related to the project development activities of Palembang Wisma Athletes.**

The Company is required to comply with several restrictions to maintain financial ratios as follows:

- *Debt to Equity Ratio (DER) maximum 500%; and*
- *Revenue Cost Ratio minimum 100%.*

Restructuring I

Based on Loan Agreement Letter above, the bank has agreed to provide Credit Restructuring which has the latest amendments as stated in Notarial Deed No. 15 dated June 11, 2021, Notary Riyad, SH., M.Kn., notary in East Jakarta with the following details changes as follows:

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

c. KMK Jakabaring Palembang (Lanjutan)

Restrukturisasi I (Lanjutan)

Fasilitas	:	Kredit Modal Kerja Konstruksi
Limit Kredit	:	Rp93.000.000.000
Jangka Waktu	:	Penambahan jangka waktu dua puluh empat (24) bulan sampai dengan tanggal 10 Oktober 2024.
Tingkat Bunga	:	9,50% dengan penangguhan pembayaran bunga kredit sebesar 50% sejak tagihan bulan Maret 2021 sampai dengan Maret 2022.
Provisi	:	0,25% dari <i>plafond</i> kredit restrukturisasi

Saldo pinjaman per 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp93.000.000.000, Rp95.000.000.000 dan Rp117.500.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 10 Oktober 2024.

21. LONG TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

c. KMK Jakabaring Palembang (Continued)

Restructuring I (Continued)

Facilities	:	Working Construction Capital Loan
Plafond	:	Rp93,000,000,000
Time Period	:	Additional time period twenty-four (24) months until October 10, 2024.
Interest	:	9.50% with deferred interest payments of 50% for the billing months of March 2021 up to March 2022.
Provision	:	0.25% from the restructuring credit limit.

The loan balance as of December 31, 2021, 2020 and 2019 amounted to Rp93,000,000,000, Rp95,000,000,000 and Rp117,500,000,000, respectively.

The loan will mature on October 10, 2024.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

d. KMK Sentraland Medan

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit No. 1984/S/JKK.UT/CSMU/XI/2017 tanggal 15 November 2017 dan No. 2111/S/JKK.UT/CSMU/XII/2017 tanggal 14 Desember 2017 yang tertuang dalam Akta No. 49 tanggal 21 Desember 2017, Notaris Riyad, SH., notaris di Kota Jakarta perihal Pemberian Kredit Modal Kerja Konstruksi dengan rincian obyek pembiayaan sebagai berikut:

Fasilitas	: Kredit Modal Kerja Konstruksi
Limit Kredit	: Rp525.000.000.000
Jangka Waktu	: Tujuh puluh dua (72) bulan atau enam (6) tahun.
Tujuan Penggunaan	: Untuk pembangunan proyek “ Apartemen Sentraland Medan ” berikut sarana dan prasarana, seluruhnya 2.071 unit apartemen.
Bunga	: 9,50%

21. LONG TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

d. KMK Sentraland Medan

Based on approval agreement No. 1984/S/JKK.UT/CSMU/XI/2017 on November, 15, 2017, and No. 2111/S/JKK.UT/CSMU/XII/2017 on December, 14, 2017 which contained in Notarial Deed No. 49 on December 21, 2017, Notary Riyad, SH, notary in Jakarta City about granting construction working capital credit with details of the object of financing as follows:

Facilities	: Working Construction Capital Loan
Plafond	: Rp525,000,000,000
Time Period	: Seventy-two (72) months or six (6) years
Intended Use	: For building “ Apartment Sentraland Medan ” Project along with facilities and infrastructure for 2,071 units apartment.
Interest	: 9.50%

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

d. KMK Sentraland Medan (Lanjutan)

Agunan :

Agunan Pokok

Tanah proyek Apartemen Sentraland Medan yang berlokasi di kelurahan Sukaramai, Kecamatan Medan Area, Kota Medan beserta bangunan yang ada dan aka nada diatasnya, dengan bukti kepemilikan sebagai berikut:

1. Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan Nomor: 01023/Sukaramai II, seluas 8.306 m² atas nama Perusahaan;
2. Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan Nomor: 01132/Sukaramai II, seluas 7.950 m² atas nama Perusahaan;

Atas kedua sertifikat tersebut diatas akan diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) untuk dan atas nama Bank;

Agunan Lain

1. **Standing Instruction (SI)** melalui PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Kantor Cabang Jakarta Kuningan.
2. **Fiducia/ Cessie** atas piutang yang berkaitan dengan aktivitas pembangunan proyek Apartemen Sentraland Medan.

21. LONG TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

d. KMK Sentraland Medan (Continued)

Collateral :

Principal Collateral

The land for the Medan Sentraland Apartment project which is located in Sukaramai village, Medan Area District, Medan City and existing buildings and will be thereon, with proof of ownership as follows:

1. *Building Use Rights (HGB) above Management Rights Number: 01023 / Sukaramai II, covering an area of 8,306 m² under the Company's name;*
2. *Building Use Rights (HGB) above Management Rights Number: 01132 / Sukaramai II, covering an area of 7,950 m² under the Company's name;*

On both of the above certificate will be bound by the Security title Ranked I (First) for and on behalf of the Bank;

Other Collateral

1. **Standing Instruction (SI)** through PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Jakarta Kuningan Branch Office.
2. **Fiducia / Cessie** for receivables related to the construction activities of the Medan Sentraland Apartment project.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

d. KMK Sentraland Medan (Lanjutan)

Perusahaan diharuskan untuk memenuhi beberapa batasan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:

- Rasio Modal Disetor terhadap Total Hutang minimum 10%;
- Rasio Utang terhadap Ekuitas (DER) maksimum 500%; dan
- Rasio Repayment Capacity minimum 110%.

Restrukturisasi I

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian diatas, bank telah setuju memberikan Restrukturisasi Kredit yang telah mengalami perubahan terakhir tertuang dalam Akta No. 10 tanggal 11 Juni 2021, Notaris Riyad, SH., M.Kn., notaris di Jakarta Timur dengan rincian perubahan sebagai berikut:

Fasilitas	:	Kredit Modal Kerja Konstruksi
Limit Kredit	:	Rp505.312.500.000
Jangka Waktu	:	Penambahan jangka waktu dua puluh empat (24) bulan sampai dengan tanggal 21 Desember 2026.
Tingkat Bunga	:	9,50% dengan penangguhan pembayaran bunga kredit sebesar 50% sejak tagihan bulan Maret 2021 sampai dengan Maret 2022.

21. LONG TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

d. KMK Sentraland Medan (Continued)

The Company is required to comply with several restrictions to maintain financial ratios as follows:

- Paid-in Capital to Total Debt Ratio minimum 10%;
- Debt to Equity Ratio (DER) maximum 500%; and
- Repayment Capacity Ratio minimum 110%.

Restructuring I

Based on Loan Agreement Letter above, the bank has agreed to provide Credit Restructuring which has the latest amendments as stated in Notarial Deed No. 10 dated June 11, 2021, Notary Riyad, SH., M.Kn., notary in East Jakarta with the following details changes as follows:

Facilities	:	Working Construction Capital Loan
Plafond	:	Rp505,312,500,000
Time Period	:	Additional time period twenty-four (24) months until December 21, 2026.
Interest	:	9.50% with deferred interest payments of 50% for the billing months of March 2021 up to March 2022.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

d. KMK Sentraland Medan (Lanjutan)

Restrukturisasi I (Lanjutan)

Provisi : 0,25% dari *plafond*
kredit restrukturisasi

Biaya Administrasi : 0,05% dari *plafond*
kredit restrukturisasi.

Agunan Pokok

Tanah proyek Apartemen Sentraland Medan yang berlokasi di kelurahan Sukaramai, Kecamatan Medan Area, Kota Medan beserta bangunan yang ada dan aka nada diatasnya, dengan bukti kepemilikan sebagai berikut:

1. Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan Nomor: 01023/Sukaramai II, seluas \pm 7.313 m² atas nama Perusahaan. Perubahan luas agunan merujuk pada Putusan Pengadilan Agama Medan Nomor 204/Pdt.P/2020/PA/Mdn dalam rangka proses sertifikat tanah wakaf terhadap sarana rumah ibadah di lokasi proyek Sentraland Medan.

Agunan Lain

1. Pengalihan dan Penjaminan **Fiducia/Cessie** atas piutang yang berkaitan dengan aktivitas pembangunan proyek Rumah Susun Mahata Tanjung Barat, berdasarkan Akta Cessie No. 51 tanggal 21 Desember 2017.

21. LONG TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

d. KMK Sentraland Medan (Continued)

Restructuring I (Continued)

Provision : 0.25% from the
restructuring credit
plafond.

Administratio n Cost : 0.05% from the
restructuring credit
plafond.

Principal Collateral

The land for the Medan Sentraland Apartment project which is located in Sukaramai village, Medan Area District, Medan City and existing buildings and will be thereon, with proof of ownership as follows:

1. Building Rights Title (HGB) above Management Rights Number: 01023 / Sukaramai II, covering an area of \pm 7,313 m² under the Company's name. The change in the are of collateral refers to the Medan Religious Court Number 204/Pdt.P/2020/PA/Mdn in the context of the process of waqf land certificates for houses of worship facilities at the Sentraland Medan project site.

Other Collateral

1. Assignment and guarantee **Fiducia / Cessie** for receivables related to the construction activities of the Mahata Tanjung Barat landed project based on Notarial Deed of Cessie No. 51 dated December 21, 2017.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

d. KMK Sentraland Medan (Lanjutan)

Restrukturisasi I (Lanjutan)

Saldo pinjaman per 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp384.562.500.000, Rp384.562.500.000 dan Rp404.250.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 21 Desember 2026.

e. KMK Sentraland Dramaga

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit No. 1028/S/JKK.UT/CSMU/VII/2018 tanggal 23 Juli 2018 yang tertuang dalam Akta No. 56 tanggal 29 Agustus 2018, Notaris Fitriyah Husein, SH., M.Kn, Notaris di Kota Jakarta Timur selaku pengganti dari Riyad, SH perihal Pemberian Kredit Modal Kerja Konstruksi dengan rincian obyek pembiayaan sebagai berikut:

Fasilitas	:	Kredit Modal Kerja Konstruksi-Non Revolving
Limit Kredit	:	Rp219.000.000.000
Jangka Waktu	:	Enam puluh (60) bulan atau Lima (5) tahun.
Tujuan Penggunaan	:	Untuk pembiayaan modal kerja konstruksi 2.236 unit rumah dan ruko berserta berikut sarana dan prasarana, yang berlokasi di Jalan Raya Cibung-Bogor, Desa Cimanggu, Kecamatan Cibungbulang, Kabupaten Bogor.
Bunga	:	9,15%

21. LONG TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

d. KMK Sentraland Medan (Continued)

Restructuring I (Continued)

The loan balance as of December 31, 2021, 2020 and 2019 amounted to Rp384,562,500,000, Rp384,562,500,000 and Rp404,250,000,000, respectively.

The loan will mature on December 21, 2026.

e. KMK Sentraland Dramaga

Based on approval agreement No. 1028/S/JKK.UT/CSMU/VII/2018 on July, 23, 2018 which contained in Notarial Deed No. 56 on August, 29, 2018, Notary Fitriyah Husein, SH., M.Kn, Notary in East Jakarta as a substitute Riyad, SH, about granting construction working capital credit with details of the object of financing as follows:

Facilities	:	Working Construction Capital Loan-Non Revolving
Plafond	:	Rp219,000,000,000
Time Period	:	Sixty (60) months or Five (5) years.
Intended Use	:	For working capital financing the construction of 2,236 houses and shophouses along with the facilities and infrastructure, located in Jalan Raya Bogor Cibung, Cimanggu Village, District Cibungbulang, Bogor.
Interest	:	9.15%

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

e. KMK Sentraland Dramaga (Lanjutan)

Agunan :

Agunan Pokok

1. Tanah dan bangunan yang berdiri dan yang akan berdiri diatasnya di Sentraland Dramaga yang berlokasi di Jalan Raya Cibungbulang-Bogor, Desa Cimanggu, Kecamatan Cibungbulang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat dengan bukti kepemilikan berupa 288 bidang tanah berdasarkan Surat Pelepasan Hak (SPH) dengan luas ± 360.243 m². Atas Surat Pelepasan Hak (SPH) tersebut sesuai dengan Surat Keterangan Notaris Wuryani B. Sumarto, SE., SH., M.Kn Nomor 200/Notaris/XII/2017 tanggal 15 Desember 2017.
2. Seluruh bukti kepemilikan lahan sesuai poin 1 di atas wajib dibalik nama menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama Perusahaan dan diikat secara sempurna.

Agunan Lain

Fiducia/ Cessie atas piutang yang berkaitan dengan pendapatan atas penjualan unit-unit Sentraland Dramaga yang dibiayai oleh bank.

Perusahaan diharuskan untuk memenuhi beberapa batasan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:

21. LONG TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

e. KMK Sentraland Dramaga (Continued)

Collateral :

Principal Guarantee

1. Land and buildings that stand and will stand on it in Sentraland Dramaga which is located on Jalan Raya Cibungbulang-Bogor, Cimanggu Village, Cibungbulang District, Bogor Regency, West Java with proof of ownership in the form of 288 land parcels based on a Letter of Release of Rights (SPH) with an area of ± 360,243 m². The Letter of Release of Rights (SPH) is in accordance with the Certificate of Notary Wuryani B. Sumarto, SE., SH., M.Kn Number 200/Notary/XII/2017 dated December 15, 2017.
2. All the evidence of land ownership in accordance with point 1 above shall be the name behind the Building Rights Title Certificate (HGB) under the Company's name and tied up perfectly.

Other Collateral

Fiducia/ Cessie on receivables related to income from sales of the Sentraland Dramaga units financed by the bank.

The Company is required to comply with several restrictions to maintain financial ratios as follows:

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

e. KMK Sentraland Dramaga (Lanjutan)

- Rasio Modal Disetor terhadap Total Hutang minimum 10%;
- Rasio Lancar diatas 120%;
- Rasio Utang terhadap Ekuitas (DER) maksimum 500%.

Restrukturisasi I

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian diatas, bank telah setuju memberikan Restrukturisasi Kredit yang telah mengalami perubahan terakhir tertuang dalam Akta No. 10 tanggal 11 Juni 2021, notaris Riyad, SH., M.Kn., notaris di Jakarta Timur dengan rincian perubahan sebagai berikut:

Fasilitas	:	Kredit Modal Kerja Konstruksi
Limit Kredit	:	Rp178.831.000.000
Jangka Waktu	:	30 Agustus 2025
Tingkat bunga	:	9,50% dengan penangguhan pembayaran bunga kredit sebesar 50% sejak tagihan bulan Maret 2021 sampai dengan Maret 2022.
Provinsi	:	0,25% dari plafond kredit restrukturisasi
Biaya Administrasi	:	0,05% dari plafond kredit restrukturisasi

21. LONG TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

e. KMK Sentraland Dramaga (Continued)

- Paid-in Capital to Total Debt Ratio minimum 10%;
- Current Ratio above 120%;
- Debt to Equity Ratio (DER) maximum 500%.

Restructuring I

Based on Loan Agreement Letter above, the bank has agreed to provide Credit Restructuring which has the latest amendments as stated in Notarial Deed No. 10 dated June 11, 2021, notary Riyad, SH., M.Kn., notary in East Jakarta with the following details changes as follows:

Facilities	:	Working Construction Capital Loan
Plafond	:	Rp178,831,000,000
Time Period	:	August 30, 2025
Interest	:	9.50% with deferred interest payments of 50% for the billing months of March 2021 until March 2022.
Provision	:	0.25% from the restructuring plafond.
Administration Cost	:	0.05% from the restructuring credit plafond.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

e. KMK Sentraland Dramaga (Lanjutan)

Saldo pinjaman per 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp113.374.000.000, Rp124.457.000.000 dan Rp158.536.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 30 Agustus 2025.

f. KMK Pondok Cina

Berdasarkan Surat Persetujuan Kredit No. 1486/S/JKK.UT/CSMU/IX/2018 tanggal 26 September 2018 yang tertuang dalam Akta No. 15 tanggal 10 Desember 2018, notaris Fitriyah Husein, SH., M.Kn, Notaris di Kota Jakarta Timur selaku pengganti dari Riyad, SH perihal Pemberian Kredit Modal Kerja Konstruksi dengan rincian obyek pembiayaan sebagai berikut:

Fasilitas	: Kredit Modal Kerja Konstruksi-Non Revolving
Limit Kredit	: Rp290.000.000.000
Jangka Waktu	: Enam puluh (60) bulan atau lima (5) tahun.
Tujuan Penggunaan	: Untuk pembiayaan modal kerja konstruksi 898 unit apartemen beserta area komersial dan sarana prasarana, yang berlokasi di Stasiun Pondok Cina, Kelurahan Pondok Cina, Kecamatan Beji, Kota Depok.
Bunga	: 9,15%

21. LONG TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

e. KMK Sentraland Dramaga (Continued)

The loan balance as of December 31, 2021, 2020 and 2019 amounted to Rp113,374,000,000, Rp124,457,000,000 and Rp158,536,000,000 respectively.

The loan will mature on August 30, 2025.

f. KMK Pondok Cina

Based on approval agreement No. 1486/S/JKK.UT/CSMU/IX/2018 on September 26, 2018 which contained in Notarial Deed No. 15 on December, 10, 2018, Notary Fitriyah Husein, SH., M.Kn, notary in East Jakarta as a substitute Riyad, SH, about granting construction working capital credit with details of the object of financing as follows:

Facilities	: Working Construction Capital Loan-Non Revolving
Plafond	: Rp290,000,000,000
Time Period	: Sixty (60) months or five (5) years.
Intended Use	: For working capital financing the construction of 898 units apartment along with commercial area and the facilities and infrastructure, located at Pondok Cina Station, Pondok Cina Village, Beji District, Depok City.
Interest	: 9.15%

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

f. KMK Pondok Cina (Lanjutan)

Agunan :

Agunan Pokok

1. Tanah dan bangunan yang berdiri dan yang akan berdiri diatasnya di proyek Apartemen TOD Pondok Cina yang berlokasi di Stasiun Pondok Cina, Kelurahan Pondok Cina, Kecamatan Beji, Kota Depok, Jawa Barat dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Pakai No. 15649. Atas Sertifikat Hak Pakai tersebut diatas, saat ini sedang dalam proses penerbitan Hak Pengelolaan (HPL) atas nama Perusahaan, yang kemudian akan diterbitkan menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) di Kantor Pertanahanan setempat.
2. Agunan kredit diikat sempurna dengan Hak Tanggungan.

Agunan Lain

Pengikatan secara Cessie atas piutang yang berkaitan dengan tagihan/hak tagih atas penjualan unit-unit Apartemen TOD Pondok Cina yang menjadi hak debitur sesuai dengan Perjanjian Kerjasama Usaha antara Debitur dengan PT Kereta Api (Persero).

Objek agunan yang bersifat *insurable* wajib di-cover oleh asuransi kerugian dari Perusahaan asuransi yang telah bekerjasama dengan bank dengan nilai pertanggungan minimal sebesar plafon kredit atau sesuai ketentuan dengan syarat *Bank's Clause*.

21. LONG TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

f. KMK Pondok Cina (Continued)

Collateral :

Principal Collateral

1. Land and buildings that stand and will stand on it in the Pondok Cina TOD Apartment project located at Pondok Cina Station, Pondok Cina Village, Beji District, Depok City, West Java with proof of ownership in the form of a Certificate of Use Rights No. 15649. The above-mentioned Hak Pakai Certificate is currently in the process of issuing Management Rights (HPL) in the name of the Company, which will then be issued as Building Rights Title (HGB) at the local Land Office.
2. Credit collateral is tied perfectly with Security title Rights.

Other Collateral

Cessie binding on accounts receivable related to invoices / rights to collect on the sale of the Pondok Cina TOD Apartment units which are the rights of the debtor in accordance with the Business Cooperation Agreement between the Debtor and PT Kereta Api (Persero).

Insurable collateral objects must be covered by loss insurance from an insurance company that has collaborated with the bank with a minimum coverage value equal to the credit limit or in accordance with the provisions of the *Bank's Clause*.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

f. KMK Pondok Cina (Lanjutan)

Perusahaan diharuskan untuk memenuhi beberapa batasan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:

- Rasio Modal Disetor terhadap Kredit minimum 10%;
- Rasio Utang terhadap Ekuitas (DER) maksimum 500%.

Restrukturisasi I

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian diatas, bank telah setuju memberikan Restrukturisasi Kredit yang telah mengalami perubahan terakhir tertuang dalam Akta No. 16 tanggal 11 Juni 2021, notaris Riyad, SH., M.Kn., notaris di Jakarta Timur dengan rincian perubahan sebagai berikut:

Fasilitas	:	Kredit Modal Kerja Konstruksi – Non Revolving
Limit Kredit	:	Rp271.463.198.772
Jangka Waktu	:	Penambahan jangka waktu dua puluh empat (24) bulan sampai dengan 14 Desember 2025
Tingkat bunga	:	9,50% dengan penangguhan pembayaran bunga kredit sebesar 50% sejak tagihan bulan Maret 2021 sampai dengan Maret 2022.

21. LONG TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

f. KMK Pondok Cina (Continued)

The Company is required to comply with several restrictions to maintain financial ratios as follows:

- Paid-in Capital to Debt Ratio minimum 10%;
- Debt to Equity Ratio (DER) maximum 500%.

Restructuring I

Based on Loan Agreement Letter above, the bank has agreed to provide Credit Restructuring which has the latest amendments as stated in Notarial Deed No. 16 dated June 11, 2021, notary Riyad, SH., M.Kn., notary in East Jakarta with the following details changes as follows:

Facilities	:	Working Construction Capital Loan – Non Revolving
Plafond	:	Rp271,463,198,772
Time Period	:	Additional time period Twenty-four (24) months until December 14, 2025
Interest	:	9.50% with deferred interest payment of 50% for the billing months of March 2021 up to March 2022.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

f. KMK Pondok Cina (Lanjutan)

Restrukturisasi I (Lanjutan)

Provisi : 0,25% dari plafond
kredit restrukturisasi

Biaya Administrasi : 0,05% dari plafond
kredit restrukturisasi

Saldo pinjaman per 31 Desember 2021,
2020 dan 2019 masing-masing sebesar
Rp185.202.198.772, Rp145.913.198.772
dan Rp141.493.021.793.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal
14 Desember 2025.

g. KMK TOD Tanjung Barat

Berdasarkan Surat Persetujuan Kredit
No. 1982/S/JKK.UT/CSMU/XI/2017
tanggal 15 November 2017 dan
No. 2113/S/JKK.UT/CSMU/XII/2017
tanggal 14 Desember 2017 yang tertuang
dalam Akta No. 60 tanggal
21 Desember 2017, notaris Riyad, SH
notaris di Kota Jakarta Timur selaku
pengganti dari Riyad, SH perihal
Pemberian Kredit Modal Kerja Konstruksi
dengan rincian obyek pembiayaan
sebagai berikut:

Fasilitas : Kredit Modal Kerja
Konstruksi-Non
Revolving
Limit Kredit : Rp269.000.000.000
Jangka Waktu : Enam puluh (60) bulan
atau lima (5) tahun.

21. LONG TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

f. KMK Pondok Cina (Continued)

Restructuring I (Continued)

Provision : 0.25% from the
restructuring credit
plafond.

Administration Cost : 0.05% from the
restructuring credit
plafond.

The loan balance as of December 31,
2021, 2020 and 2019 amounted to
Rp185,202,198,772, Rp145,913,198,772
and Rp141,493,021,793 respectively.

The loan will mature on
December 14, 2025.

g. KMK TOD Tanjung Barat

Based on approval agreement No.
1982/S/JKK.UT/CSMU/XI/2017 on
November, 15, 2017 and No.
2113/S/JKK.UT/CSMU/XII/2017 on
December 14, 2017 which contained in
Notarial Deed No. 60 on
December 21, 2017, notary Riyad, SH,
notary in East Jakarta as a substitute
Riyad, SH, about granting construction
working capital credit with details of the
object of financing as follows:

Facilities : Working Construction
Capital Loan-Non
Revolving
Plafond : Rp269,000,000,000
Time Period : Sixty (60) months or five
(5) years.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN** (Lanjutan)

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS** (Continued)
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)

g. KMK TOD Tanjung Barat (Lanjutan)

Tujuan Penggunaan : Untuk pembangunan Rumah Susun (Rusun) beserta sarana dan prasarana sebanyak 1.357 unit yaitu 1.213 unit apartemen dan 144 unit area komersial pada proyek Rusun Tanjung Barat yang berlokasi di Stasiun Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta Selatan.

Bunga : 9,00%

Agunan :

Agunan Pokok

Tanah dan banguan yang telah ada maupun yang akan ada di lokasi proyek "Apartemen Rusun Tanjung Barat" yang berlokasi di Stasiun Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta Selatan dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama Perusahaan akan diikat dengan Hak Tanggungan.

Agunan Lain

1. **Standing Instruction (SI)** melalui PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Kantor Cabang Jakarta Kuningan.
2. **Fiducia/ Cessie** atas piutang yang berkaitan dengan aktivitas pembangunan proyek Rusun Tanjung Barat.

21. LONG TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)

g. KMK TOD Tanjung Barat (Continued)

Intended Use : For building Rumah Susun along with the facilities and infrastructure as many 1,357 units that is 1,213 units apartment and 144 units commercial area on Rusun Tanjung Barat project located at Tanjung Barat Station, Jagakarsa, South Jakarta.

Interest : 9.00%

Collateral :

Principal Collateral

Land and buildings that already exist or will be at the project site "Apartment Rusun Tanjung Barat" located at Tanjung Barat Station, Jagakarsa, South Jakarta with proof of ownership in the form of Building Rights Title Certificate (SHGB) in the name of the Company will be bound with Security title Rights.

Other Collateral

1. **Standing Instruction (SI)** through PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Jakarta Kuningan Branch Office.
2. **Fiducia / Cessie** for receivables related to the development activities of the Tanjung Barat Flat project.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

g. KMK TOD Tanjung Barat (Lanjutan)

Perusahaan diharuskan untuk memenuhi beberapa batasan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:

- Rasio Modal Disetor terhadap Kredit minimum 10%;
- Rasio Utang terhadap Ekuitas (DER) maksimum 500%;
- Rasio RPC minimum 110%.

Restrukturisasi I

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian diatas, bank telah setuju memberikan Restrukturisasi Kredit yang telah mengalami perubahan terakhir tertuang dalam Akta No. 14 tanggal 11 Juni 2021, notaris Riyad, SH., M.Kn., notaris di Jakarta Timur dengan rincian perubahan sebagai berikut:

Fasilitas	:	Kredit Modal Kerja Konstruksi – Non Revolving
Limit Kredit	:	Rp237.256.027.800
Jangka Waktu	:	Penambahan jangka waktu dua puluh empat (24) bulan sampai dengan 21 Juni 2025
Tingkat bunga	:	9% dengan penangguhan pembayaran bunga kredit sebesar 50% sejak tagihan bulan Maret 2021 sampai dengan Maret 2022.

21. LONG TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

g. KMK TOD Tanjung Barat (Continued)

The Company is required to comply with several restrictions to maintain financial ratios as follows:

- Paid-in Capital to Debt Ratio minimum 10%;
- Debt to Equity Ratio (DER) maximum 500%;
- RPC Ratio minimum 110%.

Restructuring I

Based on Loan Agreement Letter above, the bank has agreed to provide Credit Restructuring which has the latest amendments as stated in Notarial Deed No. 14 dated June 11, 2021, notary Riyad, SH., M.Kn., notary in East Jakarta with the following details changes as follows:

Facilities	:	Working Construction Capital Loan – Non Revolving
Plafond	:	Rp237,256,027,800
Time Period	:	Additional time period twenty-four (24) months until June 21, 2025
Interest	:	9% with deferred interest payments of 50% for the billing months for March 2021 up to March 2022.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

g. KMK TOD Tanjung Barat (Lanjutan)

Provisi	: 0,25% dari plafond kredit restrukturisasi
Biaya Administrasi	: 0,05% dari plafond kredit restrukturisasi

Saldo pinjaman per 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp154.052.127.799, Rp137.908.727.800 dan Rp106.608.717.677.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 21 Juni 2025.

h. Pinjaman Rekening Koran

Berdasarkan Surat Persetujuan Kredit No. 152/S/CSTD/X/2020 tanggal 23 Oktober 2020 yang tertuang dalam Akta No. 59 tanggal 26 Oktober 2020, Notaris Riyad, SH, MH., Sp.N, notaris di Kota Jakarta Timur dengan rincian obyek pembiayaan sebagai berikut:

Fasilitas	: Kredit Modal Kerja Pinjaman Rekening Koran (KMK PRK)
Limit Kredit	: Rp225.000.000.000
Jangka Waktu	: Dua belas (12) bulan atau satu (1) tahun, sampai dengan 26 Oktober 2021
Tujuan Penggunaan	: Untuk keperluan modal kerja operasional Perusahaan.
Bunga	: 9,49%

21. LONG TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

g. KMK TOD Tanjung Barat (Continued)

Provision	: 0.25% from the restructuring plafond.
Administration Cost	: 0.05% from the restructuring plafond.

The loan balance as of December 31, 2021, 2020 and 2019 amounted to Rp154,052,127,799, Rp137,908,727,800 and Rp106,608,717,677 respectively.

The loan will mature on June 21, 2025.

h. Current Account Loan

Based on approval agreement No. 152/S/CSTD/X/2020 on October 23, 2020, which contained in Notarial Deed No. 59 on October 26, 2020, Notary Riyad, SH, MH., Sp.N, notary in East Jakarta with details of the object of financing as follows:

Facilities	: Working Capital Loan Current Account Loans
Plafond	: Rp225,000,000,000
Time Period	: Twelve (12) months or one (1) year until October 26, 2021
Intended Use	: For the Company's operational working capital.
Interest	: 9.49%

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

h. Pinjaman Rekening Koran (Lanjutan)

Agunan :

Agunan Pokok

1. Piutang usaha yang ada dan yang akan ada atas penjualan unit-unit rumah dan/atau apartemen yang tidak dibiayai Kredit Konstruksi *eksisting* bank dan tidak dijaminkan kepada pihak lain sebesar nilai plafon kredit dengan pengikatan agunan secara fidusia. *Cash Equivalency Factor* atas piutang usaha diakui sebesar 50%.
2. Tanah dan/atau bangunan yang berdiri dan akan berdiri di lokasi Proyek Pasadana di Desa Tangsimekar, Desa Cigentur, dan Desa Cipedes, Kecamatan Paseh, Kabupaten Bandung, Jawa Barat dengan luas total 365.406 m². Bukti kepemilikan SHGB 8/Cigentur dengan luas 12.371 m² tertanggal 16 April 2020 atas nama Perusahaan, SHGB 1155/Cipedes dengan luas 254.000 m² tertanggal 18 September 2020 atas nama Perusahaan, SHGB 709/Tangsimekar dengan luas 76.500 m² tertanggal 17 September 2020 atas nama Perusahaan, SHGB 710/Tangsimekar dengan luas 19.250 m² tertanggal 17 September 2020 atas nama Perusahaan, SHGB 708/Tangsimekar dengan luas 3.285 m² tertanggal 17 September 2020 atas nama Perusahaan. Atas kelima SHGB tersebut diatas akan diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I sebesar Rp281.250.000.000.

21. LONG TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

h. Current Account Loan (Continued)

Collateral :

Principal Collateral

1. Existing and future trade receivables from the sale of housing units and/or apartments that are not financed by the bank's existing Construction Credit and are not pledged to other parties in the amount of the credit limit with fiduciary binding of collateral. Cash Equivalency Factor for trade receivables is recognized at 50%.
2. Land and/or buildings that stand and will stand at the Pasadana Project location in Tangsimekar Village, Cigentur Village, and Cipedes Village, Paseh District, Bandung Regency, West Java with a total area of 365,406 m². Proof of ownership of SHGB 8/Cigentur with an area of 12,371 m² dated April 16, 2020, on behalf of the Company, SHGB 1155/Cipedes with an area of 254,000 m² dated September 18, 2020 on behalf of the Company, SHGB 709/Tangsimekar with an area of 76,500 m² dated September 17, 2020 on behalf of the Company, SHGB 710/Tangsimekar with an area of 19,250 m² dated September 17, 2020, on behalf of the Company, SHGB 708/Tangsimekar with an area of 3,285 m² dated September 17, 2020, on behalf of the Company. The five SHGB above will be tied with a First Rank Security title of Rp281,250,000,000

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

h. Pinjaman Rekening Koran (Lanjutan)

Agunan Tambahan

Tanah dan/atau bangunan yang berdiri
dan akan berdiri di lokasi proyek Parayasa
di Desa Lumpang, Kecamatan Parung
Panjang, Kebupaten Bogor, Jawa Barat
dengan luas 306.737 m².

Bukti kepemilikan Surat Ketetapan Hak
Guna Bangunan No: 157/Lumpang
dengan luas 104.856 m² tertanggal
10 Juni 2020 atas nama Perusahaan,
Surat Ketetapan Hak Guna Bangunan No:
158/Lumpang dengan luas 63.419 m²
tertanggal 10 Juni 2020 atas nama
Perusahaan, Surat Ketetapan Hak Guna
Bangunan No: 159/Lumpang dengan luas
120.526 m² tertanggal 10 Juni 2020 atas
nama Perusahaan, Surat Ketetapan Hak
Guna Bangunan No: 251/Lumpang
dengan luas 17.936 m² tertanggal 10 Juni
2020 atas nama Perusahaan. Atas kelima
Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut
diatas akan diikat dengan Hak
Tanggungan Peringkat I dan menjadi
agunan bank setelah proses sertifikasi
SHGB proyek parayasa tersebut selesai.

Perusahaan diharuskan untuk memenuhi
beberapa batasan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:

- Rasio Modal Disetor terhadap Total
Hutang minimum 10%;
- Rasio Lancar diatas 120%;
- Rasio Utang terhadap Ekuitas (DER)
maksimum 500%.
- Menjaga ekuitas selalu positif

21. LONG TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

h. Current Account Loan (Continued)

Addition Collateral

*Land and/or buildings that stand and will
stand at the Parayasa project site in
Lumpang Village, Parung Panjang
District, Bogor Regency, West Java with
an area of 306,737 m².*

*Proof of ownership of Building Use Rights
Determination Letter No: 157/Lumpang
with an area of 104,856 m² dated
June 10, 2020, on behalf of the Company,
Building Use Rights Determination Letter
No: 158/Lumpang with an area of 63,419
m² dated June 10, 2020, on behalf of the
Company, Stipulation Building Use Rights
No: 159/Lumpang with an area of 120,526
m² dated June 10, 2020, on behalf of the
Company, Decision Letter on Building Use
Rights No: 251/Lumpang with an area of
17,936 m² dated June 10, 2020, on behalf
of the Company. The five Building Use
Rights Certificates mentioned above will
be tied with a Rank I Security title and
become bank collateral after the SHGB
certification process for the parayasa
project is completed.*

*The Company is required to comply with
several restrictions to maintain financial
ratios as follows:*

- Paid-in Capital to Total Debt Ratio
minimum 10%;
- Current Ratio above 120%;
- Debt to Equity Ratio (DER) maximum
500%.
- Maintain equity still positive.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

h. Pinjaman Rekening Koran (Lanjutan)

Restrukturisasi I

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian diatas, bank telah setuju memberikan Restrukturisasi Kredit yang telah mengalami perubahan terakhir tertuang dalam Akta No. 13 tanggal 11 Juni 2021, Notaris Riyad, SH., M.Kn., notaris di Jakarta Timur dengan rincian perubahan sebagai berikut:

Fasilitas	: Kredit Modal Kerja Konstruksi – Non Revolving
Limit Kredit	: Rp224.899.492.548
Jangka Waktu	: Penambahan jangka waktu dua puluh empat (24) bulan sampai dengan 26 Oktober 2023
Tingkat bunga	: 9,49% dengan penangguhan pembayaran bunga kredit sebesar 50% sejak tagihan bulan Maret 2021 sampai dengan Maret 2022.
Provisi	: 0,25% dari plafond kredit restrukturisasi
Biaya Administrasi	: 0,05% dari plafond kredit restrukturisasi

Saldo pinjaman per 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp222.487.812.547, Rp224.899.492.548 dan nihil.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 26 Oktober 2023.

21. LONG TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

h. Current Account Loan (Continued)

Restructuring I

Based on Loan Agreement Letter above, the bank has agreed to provide Credit Restructuring which has the latest amendments as stated in Notarial Deed No. 13 dated June 11, 2021, Notary Riyad, SH., M.Kn., notary in East Jakarta with the following details changes as follows:

Facilities	: Working Construction Capital Loan – Non Revolving
Plafond	: Rp224,899,492,548
Time Period	: Additional time period twenty-four (24) months until October 26, 2023
Interest	: 9.49% with deferred interest payments of 50% for the billing months of March 2021 up to March 2022.
Provision	: 0.25% from the restructuring credit plafond.
Administration Cost	: 0.05% from the restructuring credit plafond.

The loan balance as of December 31, 2021, 2020 and 2019 amounted to Rp222,487,812,547, Rp224,899,492,548 and nil respectively.

The loan will mature on October 26, 2023.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

i. KMK Proyek Pesawaran Residence

Berdasarkan Surat Persetujuan Kredit No. 456/S/CSTD/CB1/XI/2021 tanggal 16 November 2021 yang tertuang dalam Akta No. 5 tanggal 25 November 2021, Notaris Gamal Wahidin, SH, notaris di Kota Jakarta Pusat dengan rincian obyek pembiayaan sebagai berikut:

Fasilitas	:	Kredit Modal Kerja Konstruksi – Revolving
Limit Kredit	:	Rp6.630.000.000 sd.Rp13.250.000.000
Jangka Waktu	:	Tiga puluh enam (36) bulan atau tiga (3) tahun, sampai dengan 25 November 2024
Tujuan Penggunaan	:	Untuk pembangunan Perumahan Pesawaran Residence, sebanyak 199 unit.
Bunga	:	8,25% per tahun
Agunan	:	

Tanah dan bangunan yang berdiri dan yang akan berdiri di lokasi Perumahan Pesawaran Residence, Desa Negeri Sakti, Kecamatan Gedung Tataan, Kabupaten Pesawaran, dengan bukti kepemilikan berupa:

1. SHGB sebanyak 93 unit yang masing-masing seluas 72 m² atas nama Perusahaan.
2. SHGB sebanyak 77 unit yang masing-masing seluas 84 m² atas nama Perusahaan.

21. LONG TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

i. KMK Pesawaran Residence Project

Based on approval agreement No. 456/S/CSTD/CB1/XI/2021 on November 16, 2021, which contained in Notarial Deed No. 5 on November 25, 2021, Notary Gamal Wahidin, SH, notary in Central Jakarta with details of the object of financing as follows:

Facilities	:	Working Construction Capital Loan – Revolving
Plafond	:	Rp6.630.000.000 until Rp13.250.000.000
Time Period	:	Thirty-six (36) months or three (3) year until November 25, 2024
Intended Use	:	For the construction of Pesawaran Residence Housing, as many as 199 units.
Interest	:	8.25% per annum
Collateral	:	

Land and buildings that stand and which will stand at the location of Pesawaran Residence Housing, Negeri Sakti Village, Gedung Tataan Districts, Pesawaran District, with proof of ownership in the form of:

1. 93 units of SHGB each covering an area of 72 m² on behalf of the Company.
2. 77 units of SHGB each covering an area of 84 m² on behalf of the Company.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

i. **KMK Proyek Pesawaran Residence
(Lanjutan)**

Agunan :

3. SHGB sebanyak 9 unit yang masing-masing seluas 88 m² atas nama Perusahaan.
4. Satu unit SHGB dengan luas 111 m² atas nama Perusahaan.
5. SHGB sebanyak 10 unit yang masing-masing seluas 119 m² atas nama Perusahaan.
6. SHGB sebanyak 9 unit dengan luas masing-masing di atas 120 m² atas nama Perusahaan.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2021
sebesar Rp3.600.000.000.

j. **KMK Proyek Samesta Haluoleo
Kendari**

Berdasarkan Surat Persetujuan Kredit No. 513/S/CSTD/CB1/XII/2021 tanggal 9 Desember 2021 yang tertuang dalam Akta No. 12 tanggal 28 Desember 2021, Notaris Gamal Wahidin, SH, notaris di Kota Jakarta Pusat dengan rincian obyek pembiayaan sebagai berikut:

Fasilitas : Kredit Modal Kerja Konstruksi – Non Revolving

Limit Kredit : Rp9.000.000.000

Jangka Waktu : Tiga puluh Enam (36) bulan atau tiga (3) tahun, sampai dengan 28 Desember 2024

21. LONG TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

i. **KMK Pesawaran Residence Project
(Continued)**

Collateral :

3. 9 units of SHGB each covering an area of 88 m² on behalf of the Company.
4. a unit of SHGB covering an area of 111 m² on behalf of the Company.
5. 10 units of SHGB each covering an area of 119 m² on behalf of the Company.
6. 9 units of SHGB with an area of more than 120m² on behalf of the Company.

The loan balance as of December 31, 2021 amounted to Rp3,600,000,000.

j. **KMK Samesta Haluoleo Kendari Project**

Based on approval agreement No. 513/S/CSTD/CB1/XII/2021 on December 9, 2021, which contained in Notarial Deed No. 12 on December 28, 2021, Notary Gamal Wahidin, SH, notary in Central Jakarta with details of the object of financing as follows:

Facilities : Working Construction Capital Loan – Non Revolving

Plafond : Rp9.000.000.000

Time Period : Thirty-six (36) months or three (3) year until December 28, 2024

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

j. KMK Proyek Samesta Haluoleo Kendari (Lanjutan)

Tujuan Penggunaan : Untuk pembangunan Perumahan Samesta Haluoleo Kendari – Kabupaten Konawe Selatan, Provinsi Sulawesi Tenggara sebanyak 130 unit

Bunga : 8,25% per tahun

Agunan :

Tanah dan bangunan yang akan berdiri di lokasi Perumahan Samesta Haluoleo yang berlokasi di Jalan Sultan Hasanuddin Poros Bandara Haluoleo, Desa Ambaipua, Kecamatan Ranomeeto, Kabupaten Konawe Selatan, Provinsi Sulawesi Tenggara.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2021 sebesar Rp3.700.000.000.

Berdasarkan surat No. 201/S/CSTD/CLS/VI/2021 tanggal 14 Juni 2021 dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., perihal tanggapan atas *waiver financial covenant*. Persyaratan *Debt to Equity Ratio (DER)* maksimal 500% berlaku sejak tahun 2023 atau sejak diterimanya Penyertaan Modal Negara (PMN). Sehingga sampai dengan tanggal 31 Desember 2021, tidak terdapat pelanggaran rasio *financial covenant* terkait dengan *Debt to Equity Ratio (DER)*.

21. LONG TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

j. KMK Samesta Haluoleo Kendari Project (Continued)

Intended Use : For the construction of Samesta Haluoleo Kendari Housing – South Konawe Regency, Southeast Sulawesi Province as many as 130 units

Interest : 8.25% per annum

Collateral :

Land and buildings that have been and will be erected at the location of the Samesta Haluoleo Housing located on Jalan Sultan Hasanuddin Poros Haluoleo Airport, Ambaipua Village, Ranomeeto District, South Konawe Regency, Southeast Sulawesi Province.

The loan balance as of December 31, 2021 amounted to Rp3,700,000,000.

Based on letter No. 201/S/CSTD/CLS/VI/2021 dated June 14, 2021 from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., regarding the response to the financial covenant waiver. Requirements for the Debt to Equity Ratio (DER) of a maximum of 500% effective from 2023 or from the receipt of State Equity (PMN). So that as of December 31, 2021, there are no violations of the financial covenant ratios related to the Debt to Equity Ratio (DER).

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk

- a. Berdasarkan Surat Persetujuan Kredit No. BIN/2.3/166/R tanggal 27 Juni 2019 dan No. BIN/2.3/216/R tanggal 09 Agustus 2019 yang tertuang dalam Akta No. 30 tanggal 11 Juli 2019, Notaris Riyad, SH notaris di Kota Jakarta Timur perihal Pemberian Kredit Modal Kerja Konstruksi dengan rincian obyek pembiayaan sebagai berikut:

Fasilitas	:	Kredit Modal Kerja Aflopend.
Limit Kredit	:	Rp122.000.000.000
Jangka Waktu	:	Enam puluh (60) bulan atau sejak tanggal 11 Juli 2019 sampai dengan 10 Juli 2024.
Tujuan Penggunaan	:	Untuk pembiayaan konstruksi proyek TOD Rawa Buntu Tahap I.
Tingkat Bunga	:	9,50%

Agunan :

1. Tanah Kosong yang di atasnya akan dibangun TOD Rawa Buntu Anami I dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Pengelolaan (SHPL) No. 1/ Rawa Buntu tanggal 04 Desember 2018. Atas Sertifikat Hak Pengelolaan (SHPL) tersebut akan diubah menjadi Surat Hak Guna Bangunan (SHGB) atau SHMSRS atas nama Perusahaan dengan Surat Ukur No. 785/RawaBuntu/2018 tanggal 29 November 2018 dengan luas tanah 32.971 m². Luas tanah yang menjadi jaminan 2.661 m².

21. LONG TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk

- a. Based on approval agreement No. BIN/2.3/166/R on June 27, 2019, and No. BIN/2.3/216/R on August 09, 2019, which contained in Notarial Deed No. 60 on July 11, 2019, Notary Riyad, SH, notary in East Jakarta about granting construction working capital credit with details of the object of financing as follows:

Facilities	:	Working Capital Aflopend.
Plafond	:	Rp122,000,000,000
Time Period	:	Sixty (60) months or since July 11, 2019, until July 10, 2024.
Intended Use	:	For financing the construction of the Phase I TOD Rawa Buntu project.
Interest	:	9.50%

Collateral :

1. Vacant Land on which will be built TOD Rawa Buntu Anami I with proof of ownership Certificate Management Rights (SHPL) No. 1/Rawa Buntu dated December 04, 2018. The Management Rights Certificate (SHPL) will be converted into Building Use Rights (SHGB) or SHMSRS in the name of the Company with Measurement Letter No. 785/RawaBuntu/2018 dated November 29, 2018, with a land area of 32,971 m². The land area that is guaranteed is 2,661 m².

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

a. Agunan :

2. Rancangan Anggaran Biaya (RAB) Bangunan atas Pembangunan Proyek Hunian Susun TOD Rawa Buntu.
3. Piutang eksisting TOD Rawa Buntu.
4. Piutang atas pendapatan dan penjualan yang akan diterima TOD Rawa Buntu.
5. Hak dan manfaat yang timbul dari hasil klaim atas *performance bonds* kontraktor utama.

Perusahaan diharuskan untuk memenuhi beberapa batasan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:

- Rasio Lancar minimum 1 kali;
- Rasio Utang terhadap Ekuitas (DER) maksimum 2,5 kali;
- *Debts Service Coverage* minimum 100%
- *Loan to Value* maksimum 70%.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 10 Juli 2024.

Restrukturisasi I

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit diatas, bank telah setuju memberikan Restrukturisasi Kredit yang tertuang dalam Surat Persetujuan Restrukturisasi Fasilitas Kredit Nomor KPS3/2.1/237/R tanggal 14 Juni 2021 dengan perubahan sebagai berikut:

21. LONG TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk
(Continued)**

a. Collateral :

2. *Draft Budget (RAB) Building on TOD Flats Residential Project Development Rawa Buntu.*
3. *Existing accounts receivable TOD Rawa Buntu.*
4. *Receivables from sales and income to be received by TOD Rawa Buntu.*
5. *Rights and benefits arising from the claims of the main contractor performance bonds.*

The Company is required to comply with several restrictions to maintain financial ratios as follows:

- *Current Ratio minimum 1 time;*
- *Debt to Equity Ratio (DER) maximum 2,5 time;*
- *Debt Service Coverage minimum 100%*
- *Loan to Value maximum 70%.*

The loan will mature on July 10, 2024.

Restructuring I

Based on the Credit Approval Agreement above, bank has agreed to provide Credit Restructuring which is stated in the Credit Facility Restructuring Approval Letter Number KPS3/2.1/237/R dated June 14, 2021 with the following changes are:

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

Restrukturisasi I (Lanjutan)

- a. Fasilitas yang diberikan Fasilitas Modal Kerja-Term Loan (KMK Term Loan) bersifat Aflopend/ Non-Revolving dengan limit maksimal Rp122.000.000.000 dengan bunga sebesar 9% per tahun, dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Pembayaran bunga dilakukan sebesar 50% dan sisanya secara *Deferred Interest* (ditangguhkan) dengan masa *Deferred Interest* (masa penangguhan) dilakukan sejak penandatanganan Perjanjian Kredit sampai dengan 31 Maret 2022.
2. Pembayaran bunga dilakukan sebesar 100% setelah masa *Deferred Interest* berakhir.
3. Pembayaran *Deferred Interest* dilakukan secara diangsur dengan besarnya angsuran secara pro-rata selama 24 (dua puluh empat) bulan sejak Juli 2022.

21. LONG TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk
(Continued)**

Restructuring I (Continued)

- a. Facilities provided by Working Capital Term Loan Aflopend/ Non Revolving with a maximum limit of Rp122,000,000,000 with interest of 9% per year, with the following conditions:
1. Interest payments are made at 50% and the remaining is in Deferred Interest (deferred) with a Deferred Interest period (deferred period) from the signing of the Credit Agreement until March 31, 2022.
 2. Interest payments are made of 100% after the Deferred Interest period ends.
 3. Interest payment of Deferred Interest is made in installments with the amount of installments on a pro-rata basis for 24 (twenty-four) months starting July 2022.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

Restrukturisasi I (Lanjutan)

- a. Masa berlaku kredit semula enam puluh (60) bulan menjadi delapan puluh sembilan (89) bulan sejak Perjanjian Kredit Awal atau diperpanjang selama dua puluh sembilan (29) sejak jatuh tempo tanggal 10 Juli 2024 atau menjadi sampai dengan tanggal 10 Desember 2026, termasuk Grace Period yang semula dua puluh tiga (23) bulan menjadi tiga puluh dua (32) bulan sejak Perjanjian Kredit Awal atau diperpanjang 9 (sembilan) bulan sejak jatuh tempo tanggal 30 Juni 2021 atau menjadi sampai dengan 31 Maret 2022.

Jangka waktu fasilitas kredit diatas dilakukan dengan Available Period diperpanjang tujuh (7) bulan sejak jatuh tempo tanggal 31 Juli 2021 atau menjadi sampai dengan tanggal 28 Februari 2022.

Perusahaan diharuskan untuk memenuhi beberapa batasan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:

- Rasio Lancar minimum 1 kali;
- Rasio Utang terhadap Ekuitas (DER) maksimum 3,5 kali;
- Rasio Laba Utang minimum 100%.
- *Debt Service Coverage* minimal 100% berlaku sejak 2025.
- *Coverage Cashflow Available for Debt Service (CFADS)* minimal 100% berlaku sejak 2021.

21. LONG TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk
(Continued)**

Restructuring I (Continued)

- a. *The original credit validity period was sixty (60) months to eighty-nine (89) months since the maturity date of July 20, 2024, or until December 10, 2026, including the Grace Period which was originally twenty-three (23) months to thirty-two (32) months from the Initial Credit Agreement or extended nine (9) months from the maturity date of June 30, 2021, or until March 31, 2022.*

The term of the above credit facility is carried out with an extended available period of seven (7) months since the maturity date on July 31, 2021 or until February 28, 2022.

The Company is required to comply with several restrictions to maintain financial ratios as follows:

- *Current Ratio minimum 1 time;*
- *Debt to Equity Ratio (DER) maximum 3.5 times;*
- *Interest Coverage Ratio minimum 100%.*
- *Debt Service Coverage minimum 100% valid since 2025.*
- *Coverage Cashflow Available for Debt Service (CFADS) minimum 100% valid since 2021.*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

Restrukturisasi I (Lanjutan)

- a. Saldo pinjaman per 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp48.946.523.500, Rp14.679.057.050 dan Rp3.496.680.250.
- b. Perusahaan menandatangani perpanjangan perjanjian fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi R/C Terbatas dengan PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk. Perjanjian telah mengalami perubahan terakhir pada tanggal 20 November 2020 berdasarkan Akta No. (6) 142.

Fasilitas yang diberikan Fasilitas Modal Kerja R/C Terbatas dengan limit maksimal Rp100.000.000.000 dengan bunga sebesar 10,5% per tahun.

Masa berlaku kredit sejak tanggal 24 November 2020 sampai dengan 23 November 2021.

Perusahaan diharuskan untuk memenuhi beberapa batasan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:

- Rasio Lancar minimum 1 kali;
- Rasio Utang terhadap Ekuitas (DER) maksimum 2,5 kali;
- Rasio Laba Utang minimum 150%

21. LONG TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk
(Continued)**

Restructuring I (Continued)

- a. *The loan balance as of December 31, 2021, 2020 and 2019 amounted to Rp48,946,523,500, Rp14,679,057,050 and Rp3,496,680,250 respectively.*
- b. *The Company entered into an extension of Construction Working Capital credit facility with PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk. The agreement has been amended several times and with the latest amendment on November 20, 2020, based on Notarial Deed No. (6) 142.*

Facilities are provided by R/C Limited with a maximum limit of Rp100,000,000,000 with the interest of 10.5% per year.

The validity period of the credit agreement since November 24, 2020, until November 23, 2021.

The Company is required to comply with several restrictions to maintain financial ratios as follows:

- *Current Ratio minimum 1 time;*
- *Debt to Equity Ratio (DER) maximum 2.5 times;*
- *Interest Coverage Ratio minimum 150%.*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN** (Lanjutan)

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS** (Continued)
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk
(Lanjutan)

Restrukturisasi I

- b. Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit, bank telah setuju memberikan Restrukturisasi Kredit yang tertuang dalam Surat Persetujuan Restrukturisasi Fasilitas Kredit Nomor KPS3/2.1/237/R tanggal 14 Juni 2021 dengan perubahan sebagai berikut:

Fasilitas yang diberikan Fasilitas Modal Kerja bersifat Aflopend/ Non-Revolving dengan limit maksimal Rp100.000.000.000, bunga sebesar 9% per tahun, dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Pembayaran bunga dilakukan sebesar 50% dan sisanya secara Deferred Interest (ditangguhkan) dengan masa Deferred Interest (masa penangguhan) dilakukan sejak penandatanganan Perjanjian Kredit sampai dengan 31 Maret 2022.
2. Pembayaran bunga dilakukan sebesar 100% setelah masa Deferred Interest berakhir.
3. Pembayaran Deferred Interest dilakukan secara diangsur dengan besarnya angsuran secara pro-rata selama dua puluh empat (24) bulan sejak Juli 2022.

Masa berlaku kredit enam puluh enam (66) bulan sejak penandatanganan Perjanjian Kredit atau sampai dengan tanggal 10 Desember 2026.

21. LONG TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk
(Continued)

Restructuring I

- b. Based on the Credit Approval Agreement, the bank has agreed to provide Credit Restructuring which is stated in the Credit Facility Restructuring Approval Letter Number KPS3/2.1/237/R dated June 14, 2021 with the following changes are:

Facilities provided by Afopend/ Non-Revolving maximum limit of Rp100,000,000,000, interest 9% per year, with the following conditions:

1. Interest payments are made at 50% and the remaining is in Deferred Interest (deferred) with a Deferred Interest period (deferred period) starting from the signing of the Credit Agreement until March 31, 2022.
2. Interest payments are made at 100% after the Deferred Interest period ends.
3. Payment of Deferred Interest is made in installments with the amount of installments on a pro-rata basis for twenty-four (24) months starting July 2022.

The validity period is sixty-six (66) months based on the credit agreement or until December 10, 2026.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

Restrukturisasi I (Lanjutan)

- b. Perusahaan diharuskan untuk memenuhi beberapa batasan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:

- Rasio Lancar minimum 1 kali;
- Rasio Utang terhadap Ekuitas (DER) maksimum 3,5 kali;
- *Debt Service Coverage* minimal 100% berlaku sejak 2025.
- *Coverage Cashflow Available for Debt Service (CFADS)* minimal 100% berlaku sejak 2021.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 sebesar Rp100.000.000.000.

**Surat Utang Jangka Panjang (SUJP)
PT Sarana Multigriya Finansial**

Berdasarkan Akta No. 28 tanggal 25 November 2020, Notaris Arry Supratno, SH., perihal Perjanjian Penerbitan dan Penunjukan Agen Pemantau Surat Utang Jangka Panjang Perum Perumnas dengan Nilai Pokok SUJP Seri A sebesar Rp200.000.000.000 dengan Wali Amanat PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk (Bank BJB) yang diterbitkan pada tanggal 30 November 2020 dengan bunga 6% dan akan dilunaskan pada tanggal 30 November 2027.

21. LONG TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk
(Continued)**

Restructuring I (Continued)

- b. *The Company is required to comply with several restrictions to maintain financial ratios as follows:*

- *Current Ratio minimum 1 time;*
- *Debt to Equity Ratio (DER) maximum 3.5 times;*
- *Debt Service Coverage minimum 100% valid since 2025.*
- *Coverage Cashflow Available for Debt Service (CFADS) minimum 100% valid since 2021.*

The loan balance as of December 31, 2021, 2020, and 2019 amounted to Rp100,000,000,000.

**Long-Term Notes (SUJP)
PT Sarana Multigriya Finansial**

Based on Notarial Deed No. 28 on November 25, 2020, Notary Arry Supratno, SH, about Issuance Agreement and Appointment of Perum Perumnas Long-Term Debt Securities Monitoring Agent with a Principal Value of SUJP Series A amounted Rp200,000,000,000 with PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk (Bank BJB) as Board of Trustee issued on November 30, 2020, with the interest of 6% and will be paid in full on November 30, 2027.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

**Surat Utang Jangka Panjang (SUJP)
PT Sarana Multigriya Finansial (Lanjutan)**

Berdasarkan Akta No. 20 tanggal 11 Juni 2021, Notaris Arry Supratno, SH., Addendum I Perjanjian Penerbitan dan Penunjukan Agen Pemantau Surat Utang Jangka Panjang melalui Penawaran Terbatas Perum Perumnas dengan Nilai Pokok SUJP Seri B sebesar Rp450.000.000.000 yang diterbitkan pada tanggal 30 November 2021 dengan bunga 6% per tahun dan akan dilunaskan pada tanggal 30 November 2027.

Perusahaan diharuskan untuk mematuhi beberapa batasan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:

- *Debt to Equity Ratio* maksimal 233% di tahun 2025 dengan asumsi mendapat PMN di tahun 2022 senilai Rp2.000.000.000.000; dan
- *Current Ratio* diatas 200% di tahun 2025 dengan asumsi mendapat PMN di tahun 2022 senilai Rp2.000.000.000.000.

Posisi saldo pinjaman Seri A per 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp200.000.000.000, Rp200.000.000.000 dan nihil.

Posisi saldo pinjaman Seri B per 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp450.000.000.000, nihil dan nihil.

Pinjaman Seri A dan Seri B akan jatuh tempo pada tanggal 30 November 2027.

21. LONG TERM LOANS (Continued)

**Long-Term Notes (SUJP)
PT Sarana Multigriya Finansial (Continued)**

Based on Notarial Deed No. 20 on June 11, 2021, Notary Arry Supratno, SH, about Addendum I Agreement and Appointment of Perum Perumnas Long-Term Debt Securities Monitoring Agent with a Principal Value of SUJP Series B amounted Rp450,000,000,000 issued on November 30, 2020, with the interest of 6% per annum and will be paid in full on November 30, 2027.

The Company is required to comply with several restrictions to maintain financial ratios as follows:

- *Debt to Equity Ratio* maximum 233% with assumption that PMN will obtained in 2022 with amount Rp2,000,000,000,000; and
- *Current Ratio* above 200% with assumption that PMN will obtained in 2022 with amount Rp2,000,000,000,000.

The loan Series A balance as of December 31, 2021, 2020 and 2019 amounted to Rp200,000,000,000, Rp200,000,000,000 and nil respectively.

The loan Series B balance as of December 31, 2021, 2020 and 2019 amounted to Rp450,000,000,000, nil and nil respectively.

The loan Series A and B will mature on November 30, 2027.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Rekening Dana Investasi (RDI)

1. AMA-174/RDI-368/DSMI

Pinjaman Konversi dari Pemerintah RI sesuai surat Menteri Keuangan RI No.S-296/MK.017/1999 tanggal 21 Juli 1999 tentang Restrukturisasi Keuangan Perusahaan yang selanjutnya dituangkan dalam dokumen Perjanjian Pinjaman No.RDI-368/DP3/1999 tanggal 11 Agustus 1999 dan terakhir diadendum dengan perjanjian perubahan (Amendemen) No. AMA-131/RDI-368/DP3/2004 tanggal 21 Januari 2004.

Dalam perjanjian dan amendemen tersebut ditegaskan bahwa plafon pinjaman pokok adalah sejumlah Rp145.405.466.667. Jangka waktu perjanjian adalah sepuluh (10) tahun termasuk masa tenggang lima (5) tahun terhitung mulai tanggal Surat Menteri Keuangan tanggal 21 Juli 1999.

Pengembalian pokok pinjaman dilakukan dalam sepuluh (10) kali angsuran semesteran dalam jumlah yang sama pada setiap tanggal 11 Februari dan 11 Agustus yang dimulai tanggal 11 Februari 2005 dan berakhir 11 Agustus 2009. Tingkat bunga pinjaman adalah 5% per tahun.

Tunggakan non-pokok sesuai dengan Berita Acara Rekonsiliasi Perusahaan No. BA: OST-I- 0488/PB.4.1/2013 tanggal 2 Juli 2013 kewajiban tunggakan non-pokok sebesar Rp49.159.093.846 sehingga total pinjaman RDI Konversi sebesar Rp194.564.560.513.

21. LONG TERM LOANS (Continued)

Investment Fund Accounts

1. AMA-174/RDI-368/DSMI

Conversion loan from the government of the Republic of Indonesia pursuant to letter of the Minister of the Republic of Indonesia No. S-296/MK.017/1999 dated July 21, 1999 concerning Financial Restructuring of the Company which is then included in loan agreement No. RDI-368/DP3/1999 dated August 11, 1999 and lastly stated in amendment agreement No. AMA-131/RDI-368/DP3/2004 dated January 21, 2004.

In the agreement and amendment thereof expressly stated that loan plafond is in the amount of Rp145,405,466,667. Agreement period shall be ten (10) years including five (5) years grace period as of date of Letter of the Minister of Finance dated July 21, 1999.

Repayment of the principal is made within ten (10) times term installment at the same amount, every February 11, and August 11, commencing on February 11, 2005, and ending on August 11, 2009. The loan interest rate shall be 5% per year.

Non-principal arrears in accordance with the Minutes of Reconciliation the Company No. BA: OST-I 0488/PB.4.1/2013 dated July 2, 2013, the obligation of non-principal arrears amounted Rp49,159,093,846, so that the total Conversion RDI loan amounted Rp194,564,560,513.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Rekening Dana Investasi (RDI) (Lanjutan)

1. AMA-174/RDI-368/DSMI (Lanjutan)

Sampai dengan 31 Desember 2021, Perusahaan telah melakukan pembayaran atas pinjaman RDI Konversi tersebut sebesar Rp27.856.819.846 dan jumlah utang RDI yang dikonversi menjadi PMN sesuai dengan PP No. 85 tahun 2016 sebesar Rp145.405.467.000, sehingga saldo pinjaman RDI Konversi pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp21.302.274.000, Rp21.302.274.000 dan Rp22.940.910.461.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 30 September 2026.

2. AMA-175/RDI-369/DSMI

Pinjaman Modal Kerja dari Pemerintah RI sesuai surat Menteri Keuangan RI No. S-296/MK.017/1999 tanggal 21 Juli 1999 tentang Restrukturisasi Keuangan Perusahaan yang selanjutnya dituangkan dalam dokumen Perjanjian Pinjaman nomor RDI-369/DP3/1999 tanggal 11 Agustus 1999 dengan plafon Rp100.000.000.000. Jangka waktu pinjaman adalah delapan (8) tahun termasuk masa tenggang tiga (3) tahun sejak tanggal ditandatangani perjanjian.

Kewajiban tunggakan non-pokok sesuai dengan Berita Acara Rekonsiliasi Perusahaan No. BA: OST-I-0485/PB.4.1/2013 tanggal 2 Juli 2013, adalah sebesar Rp61.489.737.643 sehingga total tagihan RDI Modal Kerja sebesar Rp151.489.737.643. Tingkat bunga pinjaman adalah 12% per tahun.

21. LONG TERM LOANS (Continued)

Investment Fund Accounts (Continued)

1. AMA-174/RDI-368/DSMI (Continued)

As of December 31, 2021, the Company has paid the Convertible RDI loan amounting to Rp27,856,819,846 and the total RDI debt converted into PMN in accordance with PP No. 85 of 2016 amounted to Rp145,405,467,000, so the balance of the Convertible RDI loan on December 31, 2021, 2020, and 2019 amounted to Rp21,302,274,000, Rp21,302,274,000 and Rp22,940,910,461, respectively

The loan will mature on September 30, 2026.

2. AMA-175/RDI-369/DSMI

The working capital loan from the Government of the Republic of Indonesia pursuant to letter of the Minister of Finance of the Republic of Indonesia number S-296/MK.017/1999 dated July 21, 1999, concerning Restructuring finance of the Company which is then included in the document of Loan Agreement No. RDI-369/DP3/1999 dated August 11, 1999 with of Rp100,000,000,000. The loan period shall be eight (8) years including a grace period of three (3) years as of the date of signing of the agreement.

The Company No. BA: OST-I-0485/PB.4.1/2013 dated July 2, 2013, amounted to Rp61,489,737,643, so that the total bill for RDI of Working Capital is Rp151,489,737,643. The loan Interest rate shall be 12% per year.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Rekening Dana Investasi (RDI) (Lanjutan)

2. AMA-175/RDI-369/DSMI (Lanjutan)

Sampai dengan 31 Desember 2021, Perusahaan telah melakukan pembayaran atas pinjaman RDI Modal Kerja tersebut sebesar Rp34.844.184.664 dan jumlah utang RDI yang dikonversi menjadi PMN sesuai dengan PP No. 85 tahun 2016 sebesar Rp90.000.000.000, sehingga saldo pinjaman RDI Modal Kerja pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp 26.645.552.979, Rp26.645.552.979 dan Rp28.695.210.900

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 30 September 2026.

21. LONG TERM LOANS (Continued)

Investment Fund Accounts (Continued)

2. AMA-175/RDI-369/DSMI (Continued)

Until December 31, 2021, the Company made payments on the loan for working capital RDI amounting to Rp34,844,184,664 and the balance of loan's RDI that converted to PM as PP No. 85 the year 2016 amounted Rp90,000,000,000, so the loan balance RDI conversion on December 31, 2021, 2020 and 2019 amounted to Rp26,645,552,979, Rp26,645,552,979 and Rp28,695,210,900, respectively.

The loan will mature on September 30, 2026.

22. LIABILITAS TIDAK LANCAR LAINNYA

22. OTHER NON-CURRENT LIABILITIES

	2021	2020	2019	<i>Loan of Dana Pembangunan Semesta Others Total</i>
Utang Dana Pembangunan Semesta	60.225.637.648	61.225.637.648	62.225.637.648	
Lainnya	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	
Jumlah	63.225.637.648	64.225.637.648	65.225.637.648	

Utang Dana Pembangunan Semesta merupakan liabilitas Perusahaan jangka panjang terkait Dana Pembangunan Semesta (DPS) dari pembagian laba Perusahaan sebagai berikut:

Loan of Dana Pembangunan Semesta pertains to long term liabilities of the Company relating to Dana Pembangunan Semesta (DPS) from distribution of earnings of the Company as follows:

	2021	2020	2019	<i>DPS 1993 DPS 1994 DPS 1995 DPS 1996 DPS 1997 DPS 1998 Total</i>
DPS 1993	2.326.837.648	3.326.837.648	4.326.837.648	
DPS 1994	7.538.800.000	7.538.800.000	7.538.800.000	
DPS 1995	14.000.000.000	14.000.000.000	14.000.000.000	
DPS 1996	14.370.000.000	14.370.000.000	14.370.000.000	
DPS 1997	13.740.000.000	13.740.000.000	13.740.000.000	
DPS 1998	8.250.000.000	8.250.000.000	8.250.000.000	
Jumlah	60.225.637.648	61.225.637.648	62.225.637.648	

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

**22. LIABILITAS TIDAK LANCAR LAINNYA
(Lanjutan)**

Atas liabilitas DPS tersebut Perusahaan mengajukan permohonan perubahan status liabilitas DPS menjadi tambahan Penyertaan Modal Pemerintah (PMP) atau Penyertaan Modal Negara (PMN) melalui surat No. Dirut/611/3/VIII/98 tanggal 11 Agustus 1998, surat No. Dirut/689/3/IX/98 tanggal 10 September 1998 dan surat No. Dirut/053/10/11/2004 tanggal 6 Februari 2004.

Perusahaan telah menyampaikan data pendukung untuk permohonan perubahan status DPS menjadi PMN/PMP melalui surat No. Dirut/160/10/III/2004 tanggal 11 Maret 2004.

Berdasarkan rapat pembahasan penyelesaian tunggakan pembayaran Dana Pembangunan Semesta antara Perusahaan dengan Departemen Keuangan RI, Direktorat Penerimaan Negara Bukan Pajak tertanggal 12 Mei 2009, Perusahaan bersedia membayar angsuran pertama DPS paling lambat 30 Juni 2011 minimal sebesar Rp500.000.000 dan bersedia ditinjau kembali setiap tahun besarnya angsuran sesuai dengan kemampuan keuangan Perusahaan.

**22. OTHER NON-CURRENT LIABILITIES
(Continued)**

The Company proposed to change the status of the DPS liabilities mentioned above to become additional government capital participation or State Capital Participation through letter No. Dirut/611/3/VIII/98 dated August 11, 1998, Letter No. Dirut/689/3/IX/98 dated September 10, 1998 and Letter No. Dirut/053/10/11/2004 dated February 6, 2004.

The Company has submitted supporting data for application of change of DPS status to become PMN/PMP through letter number Dirut/160/10/ III/2004 dated March 11, 2004.

Based on meeting of discussion of settlement of payment in arrears of Dana Pembangunan Semesta between the Company and the Ministry of Finance of the Republic of Indonesia, Directorate of Non-Tax State Income dated May 12, 2009, the Company is willing to pay the first installment DPS not later than June 30, 2011 minimum amounting to Rp500,000,000 and willing to be reviewed every year the amount of installment in accordance with financial capability of The Company.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. PERPAJAKAN

a. Pajak Dibayar Dimuka

Akun ini terdiri dari:

	2021	2020	2019	
Perusahaan				The Company
Pajak Pertambahan Nilai	102.423.603.754	112.113.556.768	114.347.316.399	Value Added Tax
Pajak Penghasilan				Income Tax
Pasal 4 (2)	8.724.585.339	7.619.904.089	8.272.344.476	Article 4 (2)
Pasal 22	--	3.507.652	--	Article 22
Pasal 23	12.693.466	67.427.893	5.963.034	Article 23
Sub Jumlah	<u>111.160.882.559</u>	<u>119.804.396.402</u>	<u>122.625.623.909</u>	Sub Total
Entitas Anak				Subsidiaries
Pajak Pertambahan Nilai	650.398.732	579.246.021	379.858.179	Value Added Tax
Pajak Penghasilan				Income Tax
Pasal 25	1.130.140	--	--	Article 25
Sub Jumlah	<u>651.528.872</u>	<u>579.246.021</u>	<u>379.858.179</u>	Sub Total
Jumlah	<u>111.812.411.431</u>	<u>120.383.642.423</u>	<u>123.005.482.088</u>	Total

b. Utang Pajak

Akun ini terdiri dari:

	2021	2020	2019	
Perusahaan				The Company
Pajak Pertambahan Nilai	9.854.358.627	33.449.576.834	1.795.620.286	Value Added Tax
Pajak Penghasilan				Income Tax
Pasal 4 (2)	15.673.395.661	17.055.925.957	9.743.786.511	Article 4 (2)
Pasal 21	5.966.363.253	2.769.582.011	1.566.469.075	Article 21
Pasal 22	7.453.309	4.664.525	19.631.657	Article 22
Pasal 23	342.874.948	166.402.237	63.163.250	Article 23
Pajak Bumi dan Bangunan	6.162.378.506	--	--	Land and Building Tax
Sub Jumlah	<u>38.006.824.304</u>	<u>53.446.151.564</u>	<u>13.188.670.779</u>	Sub Total
Entitas Anak				Subsidiaries
Pajak Pertambahan Nilai	9.930.166.892	--	35.654.788.811	Value Added Tax
Pajak Hotel	350.476.253	8.381.623.397	--	Hotel Tax
Pajak Penghasilan				Income Tax
Pasal 4 (2)	810.491.361	9.268.116.792	2.068.004.137	Article 4 (2)
Pasal 21	867.851.870	82.980.716	72.597.652	Article 21
Pasal 23	9.297.245.795	81.217.772	18.542.566	Article 23
Pasal 26	406.221.657	387.125.839	--	Article 26
Pasal 29	1.753.588.526	2.390.275.720	--	Article 29
Sub Jumlah	<u>23.416.042.354</u>	<u>20.591.340.236</u>	<u>37.813.933.166</u>	Sub Total
Jumlah	<u>61.422.866.658</u>	<u>74.037.491.800</u>	<u>51.002.603.945</u>	Total

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

23. PERPAJAKAN (Lanjutan)

c. Pajak Final

Akun ini terdiri dari:

	2021	2020	2019	Final Tax
Pajak Penghasilan Final :				
Penjualan	12.010.299.681	10.827.428.824	16.261.774.989	Sales
Sewa dan Jasa Pelayanan	1.569.313.475	1.714.056.579	1.543.714.147	Rental and Service Charge
Jumlah	13.579.613.156	12.541.485.403	17.805.489.136	Total

Grup menyampaikan pajak tahunan atas perhitungan sendiri ("Self Assessment") sesuai dengan perubahan terakhir atas Undang-Undang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan yang berlaku mulai tanggal 1 Januari 2008. Kantor Pajak dapat menetapkan atau mengubah besarnya liabilitas pajak dalam batas waktu lima (5) tahun sejak tanggal terutangnya pajak.

The Group submits an annual tax on its own calculation ("Self Assessment") in accordance with recent changes to the Law of the General Provisions and Tax Procedures which effective date on January 1, 2008. Tax Office may set or change the amount of tax liability within the limit of five (5) years from the date the tax becomes due.

d. Beban Pajak Kini

Beban pajak kini merupakan beban pajak atas penghasilan nonfinal dari entitas anak yaitu PGU terkait pendapatan hotel dan konstruksi.

d. Current Tax Expense

Current tax expense represents tax expense on non-final income of the subsidiary, namely PGU, related to hotel and construction revenues.

	2021	2020	2019	Current Tax
Pajak Kini				
Perusahaan	--	--	--	The Company
Entitas anak	173.861.314	2.390.275.720	--	Subsidiaries
Jumlah	173.861.314	2.390.275.720	--	Total
	2021	2020	2019	
Laba Nonfinal Sebelum Pajak	897.611.913	2.047.372.453	--	Non Final Profit Before Tax
Laba Nonfinal Sebelum Pajak Periode Sebelumnya	--	8.605.165.710		Non Final Profit Before Tax Prior Period
Dikurangi				Deduction
Perbedaan Tetap	--	--	--	Permanent Difference
Laba Kena Pajak	897.611.913	10.652.538.163	--	Taxable Income
Beban Pajak Kini	173.861.314	2.390.275.720	--	Current Tax Income

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

23. PERPAJAKAN (Lanjutan)

d. Beban Pajak Kini (Lanjutan)

Berdasarkan Pasal 5 ayat (3) Undang Undang Nomor 2 Tahun 2020 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 1 Tahun 2020 tentang Kebijakan Keuangan Negara dan Stabilitas Sistem Keuangan untuk Penanganan Pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) dan/atau dalam Rangka Menghadapi Ancaman yang Membahayakan Perekonomian Nasional dan/atau Stabilitas Sistem Keuangan menjadi Undang-undang Menetapkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 30 tahun 2020 pasal 2 mengenai penurunan tarif pajak penghasilan kena pajak bagi Wajib Pajak badan dalam negeri dan bentuk usaha tetap adalah sebesar, 22% yang berlaku pada tahun pajak 2020 dan tahun pajak 2021.

24. MODAL SAHAM

Modal

Jumlah modal ditempatkan masing-masing sebesar Rp1.000.000.000 pada 31 Desember 2021, 2020 dan 2019. Jumlah tersebut merupakan modal pendirian Perusahaan dari Pemerintah Republik Indonesia yang ditetapkan berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 13/KMK/0611978 tanggal 12 Januari 1978.

Dividen

Berdasarkan surat dari Menteri BUMN No. S-398/MBU/06/2019 tanggal 14 Juni 2019 dividen tunai ditetapkan sebesar Rp61.165.842.210.

23. TAXATION (Continued)

d. Current Tax (Continued)

In accordance with the Article 5 paragraph (3) of Law Number 2 of 2020 concerning Establishment of Government Regulations in Lieu of Law Number 1 year 2020 are State Financial Policy and Financial System Stability for Handling Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) and / or in Framework for Dealing with Threats Harm National Economy and / or Financial System Stability into Laws. Establish Government Regulation of the Republic of Indonesia No. 30 of 2020 article 2, regarding the reduction of the taxable income tax rate for domestic corporate taxpayers and permanent establishments is 22% applicable to the tax year 2020 and 2021.

24. SHARE CAPITAL

Capital

Capital issued respectively Rp1,000,000,000 as of December 31, 2021, 2020 and 2019. The amount represents establishment capital of the Company from the Government of Republic Indonesia which is determined based on Deed of the Minister of Finance No. 13/KMK/0611978 dated January 12, 1978.

Dividend

Based on letter of Minister of BUMN No. S-398/MBU/06/2019 dated June 14, 2019 cash dividend stated amounting to Rp61,165,842,210.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

25. PENYERTAAN MODAL NEGARA

Akun ini terdiri dari:

25. STATE EQUITY

This account consists of:

	2021	2020	2019	
Peraturan Pemerintah (PP)				<i>Government Regulation (GR)</i>
PP No.15 Tahun 2004	430.673.246.588	430.673.246.588	430.673.246.588	GR No. 15 of 2004
PP No.45 Tahun 2009	39.227.709.700	39.227.709.700	39.227.709.700	GR No. 45 of 2009
PP No.90 Tahun 2015	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000	GR No. 90 of 2015
Belum ditetapkan	5.068.434.600	5.068.434.600	5.068.434.600	Not Determined
PP No.65 Tahun 2016	250.000.000.000	250.000.000.000	250.000.000.000	GR No. 65 of 2016
PP No.85 Tahun 2016	235.405.467.000	235.405.467.000	235.405.467.000	GR No. 85 of 2016
Jumlah	1.960.374.857.888	1.960.374.857.888	1.960.374.857.888	Total

- a. Penyertaan modal negara sesuai PP No. 15 Tahun 2004 sejumlah Rp430.673.246.588, terdiri dari:

- a. *State capital participation in accordance with the government regulation No. 15 of 2004 amounting to Rp430,673,246,588, consists of:*

	2021	2020	2019	
Tambahan Modal melalui APBN Jumlah tersebut berasal dari APBN	212.090.765.190	212.090.765.190	212.090.765.190	<i>Additional Capital Through APBN The amount raised from the state budget</i>
Tanah Jumlah tersebut merupakan penyertaan pemerintah berupa tanah di Depok seluas 112.977 Ha sesuai Surat Menteri Keuangan No. 383/MK/6/1975 tanggal 4 Juni 1975 sebesar Rp 671.739.192. Di Klender seluas 150 Ha dan di Cengkareng seluas 144 Ha sesuai Surat Menteri Keuangan No. 8382/MK/6/1975 tanggal 1 Juni 1975 senilai Rp 2.476.681.086.	3.148.420.178	3.148.420.178	3.148.420.178	<i>Land Participation in the form of land in Depok with area of 112,977 acres pursuant to Letter of the Minister of Finance No. 383/MK/6/1975 dated 4 June 1975 in the amount of 671,739,192. In Klender with area 150 Ha and In Cengkareng with area of 144 Ha pursuant to Letter of the Minister of Finance No.8382/MK/6/1975 dated 1 June 1975 in the amount of Rp 2,476,681,086.</i>
Eks-Konsultan Jumlah tersebut merupakan penyertaan modal Negara (PMN) berupa bantuan konsultan dari pinjaman penerusan pemerintah Republik Indonesia yang dibayar oleh Pemerintah. Eks UPK Semarang dan Suriakancana Jumlah tersebut merupakan PMN berupa kekayaan di UPK Semarang dan UPK Suriakancana dan Grant dari Belgia sesuai PP No. 01/07/1988.	3.658.072.126	3.658.072.126	3.658.072.126	<i>Ex-Consultant Such amount is the state capital participation (PMN) in the form of consultant assistance from channelling loan of the government of the Republic of Indonesia paid by the Government. Ex-UPK Semarang and Suriakancana Such amount is PMN in the form of asset in UPK Semarang and UPK Suriakancana and Grant from Belgium pursuant to the government regulation No. 01/07/1988.</i>
	4.800.000.000	4.800.000.000	4.800.000.000	

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

25. PENYERTAAN MODAL NEGARA (Lanjutan)

- a. Penyertaan modal negara sesuai PP No. 15 Tahun 2004 sejumlah Rp430.673.246.588, terdiri dari:

	2021	2020	2019	
Eks NV Volkhuisingvesting Jumlah tersebut merupakan tambahan modal dari hasil pembagian perjualan rumah-rumah eks NV Volkhuisingvesting sesuai surat Menteri Keuangan No. S-927/MK.011/1984 tanggal 29 Agustus 1984 dan Surat Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No. 16/KPTS/1990 tanggal 13 Januari 1990	8.080.565.400	8.080.565.400	8.080.565.400	Ex-NV Volkhuisingvesting Such amount is additional capital from result of distribution of selling houses ex, NV Volkhuisingvesting pursuant to letter of the Minister of Finance No. S-927/MK.011/1984 dated 29 August 1984 and Decree of the Minister of Public Work No. 16/KPTS/1990 dated 13 January 1990.
Tanah di Bekasi Jumlah tanah di Bekasi tersebut merupakan PMN eks tanah milik Departemen Pekerjaan Umum di Bekasi.	4.564.654.000	4.564.654.000	4.564.654.000	Land in Bekasi The amount of land in Bekasi is PMN ex, land of the Ministry of Public Work in Bekasi.
Rumah Susun Sewa Merupakan tambahan modal dari APBN untuk membangun rumah susun sewa	194.330.769.594	194.330.769.594	194.330.769.594	Apartment Additional capital from the State Budget and Expenditure For developing lease apartment

- b. Penyertaan modal negara sesuai PP No. 45 Tahun 2009 sejumlah Rp39.227.709.700, terdiri dari:

	2021	2020	2019	
Tanah dan bangunan Rusunawa di Pasar Jum'at Jumlah tersebut merupakan penyertaan pemerintah berupa tanah dan bangunan Rusunawa terletak di Jl. Sapta Taruna Raya, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan terdiri dari Tanah seluas 3.704 m ² senilai Rp 15.334.560.000 dan bangunan seluas 852,02 m ² senilai Rp 3.138.570.000 yang pengadaannya berasal dari dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Tahun Anggaran 1998/1999 dan Tahun Anggaran 1999/2000.	18.473.130.000	18.473.130.000	18.473.130.000	Land and apartment in Pasar Jumat Such amount is the government participation in the form of land and apartment building located at Jl. Sapta Taruna Raya, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, South Jakarta consists of land with area of 3,704 m ² in the amount of Rp 15,334,560,000 and building with area of 852,02 m ² in the amount of Rp 3,138,570,000 which procurement from state budget and expenditure of budget year 1998/1999 and budget year 1999/2000.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

25. PENYERTAAN MODAL NEGARA (Lanjutan)

- b. Penyertaan modal negara sesuai PP No. 45 Tahun 2009 sejumlah Rp39.227.709.700, terdiri dari: (Lanjutan)

25. STATE EQUITY (Continued)

- b. State capital participation in accordance with the government regulation No. 45 of 2004 amounting to Rp39,227,709,700, consists of: (Continued)

	2021	2020	2019	
Tanah dan Bangunan di Semarang Jumlah Tersebut Merupakan Penyertaan Pemerintah Berupa Tanah dan Bangunan Terletak di Jl. Ki Mangunsarkoro No. 36 Semarang, Terdiri dari Tanah Seluas 5.560 m ² Senilai Rp 20.038.250.700 dan Bangunan Seluas 2.560 m ² Senilai Rp 716.329.000 yang Tercatat dalam Buku inventaris Barang Milik Negara Departemen Pekerjaan Umum Sejak Tahun 1952	20.754.579.700	20.754.579.700	20.754.579.700	<i>Land and building in Semarang Such Amount is the Government Participation in the Form of Land and Building Located at Jl. Ki Mangunsarkoro No. 36 Semarang, Consists of Land with Area of 5,560 m² in the Amount of Rp 20,038,250,700 and building with area of 2,560 m² in the amount of Rp 716,329,000, recorded in the State's Goods Inventory Book at the Ministry of Public Work Since 1952</i>

- c. Penyertaan modal negara sesuai PP No. 90 Tahun 2015 adalah:

- c. The state capital participation in Government Regulation No.90 of 2015 is:

	2021	2020	2019	
Tambahan Modal Melalui APBN: Jumlah tersebut Merupakan Modal yang Berasal dari APBN	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000	<i>Additional Capital from State Budget: The Amount Represents Capital From the State Budget</i>

- d. Penyertaan modal negara sesuai PP No. 65 Tahun 2016 adalah:

- d. The state capital participation in Government Regulation No. 65 of 2016 is:

	2021	2020	2019	
Tambahan Modal Melalui APBN: Jumlah Tersebut Merupakan Modal yang Berasal dari APBN	250.000.000.000	250.000.000.000	250.000.000.000	<i>Additional capital from State Budget: The amount represents Capital from the State Budget</i>

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

25. PENYERTAAN MODAL NEGARA (Lanjutan)

- e. Penyertaan modal negara sesuai PP No. 85 Tahun 2016 adalah:

	2021	2020	2019	
Tambahan Modal Melalui APBN: Jumlah Tersebut Merupakan Modal yang Berasal dari Konversi Utang Pokok Rekening Dana Investasi RDI Perusahaan pada Pemerintah Berdasarkan Perjanjian Pinjaman No. RDI- 368/DP3/1999 dan No. RDI- 369/DP3/1999 tanggal 11 Agustus 1999.	235.405.467.000	235.405.467.000	235.405.467.000	<i>Supplemental Capital from State Budget: The Amount Represents the Capital Arising from the Conversion of Principal Debt Investment Fund Account RDI The Company on the Government by the Loan - Agreement No. RDI-368 / DP3 / 1999 and No. RDI- 369 / DP3 / 1999 Dated 11 August 1999.</i>

**26. SELISIH TRANSAKSI PERUBAHAN
EKUITAS**

Jumlah selisih transaksi perubahan ekuitas adalah sebesar Rp55.036.047.408 pada 31 Desember 2021, 2020 dan 2019. Selisih transaksi perubahan ekuitas berasal dari kenaikan nilai penyertaan Perusahaan di Konsorsium Kawasan Siap Bangun (KASIBA) Driyorejo akibat pergantian mitra konsorsium (sekarang PT Rukun Pilar Sentosa) berdasarkan Akta Notaris No. 246, Notaris Martin Roeslamy SH., tanggal 19 September 2003 tentang Perjanjian Pengelolaan dan Pembangunan KASIBA Driyorejo.

25. STATE EQUITY (Continued)

- e. The state capital participation in Government Regulation No. 85 of 2016 is:

26. DIFFERENCE OF EQUITY TRANSACTION

The amount of difference of equity transaction is Rp55,036,047,408 as of December 31, 2021, 2020 and 2019. Difference of the equity transactions derived from the increase in value of investment of the Company in Ready-to-Build Area Consortium (KASIBA) Driyorejo due to change of the consortium partners (now PT Rukun Pilar Sentosa) based on the Notarial Deed No.246, Notary Martin Roeslamy SH., on September 19, 2003 about the Management Agreement and Development KASIBA Driyorejo.

**27. SALDO LABA TELAH DITENTUKAN
PENGGUNAANYA**

Mutasi saldo laba yang telah ditentukan penggunaanya adalah sebagai berikut:

27. APPROPRIATED RETAINED EARNINGS

The movement of appropriated retained earnings as follow:

	2021	2020	2019	
Saldo Awal	1.069.172.511.628	1.069.172.511.628	824.509.142.786	
Pembentukan Cadangan	--	--	244.663.368.842	
Saldo Akhir	1.069.172.511.628	1.069.172.511.628	1.069.172.511.628	<i>Beginning Balance Reclassification Reserves Ending Balance</i>

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

**27. SALDO LABA TELAH DITENTUKAN
PENGGUNAANYA (Lanjutan)**

Berdasarkan surat dari Menteri BUMN No. S-398/MBU/06/2019 tanggal 14 Juni 2019, Perusahaan mencadangkan saldo laba sebagai cadangan umum sebesar Rp244.663.368.842 untuk tahun buku 2019.

**27. APPROPRIATED RETAINED EARNINGS
(Continued)**

Based on Letter No. S-398/MBU/06/2019 from Ministry State-Owned Enterprises dated June 14, 2019, the Company reserves its retained earnings amounting to Rp244,663,368,842 for 2019 financial year.

28. KOMPONEN EKUITAS LAINNYA

Akun ini terdiri dari:

28. OTHER COMPONENT OF EQUITY

This account consists of:

	2021	2020	2019	
Saldo Awal	270.004.898.026	225.969.699.484	226.834.483.206	<i>Beginning Balance</i>
Pos-pos yang Tidak Akan Direklasifikasi ke Laba Rugi:				<i>Items that Will not be Reclassified to Profit or Loss:</i>
Surplus Revaluasi	--	46.486.174.875	--	<i>Revaluation Surplus</i>
Pengukuran Kembali atas Program Imbalan Pasti	193.190.748	(2.450.976.333)	(864.783.722)	<i>Remeasurement of Defined Benefit Programs</i>
Saldo Akhir	270.198.088.774	270.004.898.026	225.969.699.484	<i>Ending Balance</i>

29. KEPENTINGAN NONPENGENDALI

Akun ini terdiri dari:

29. NON-CONTROLLING INTERESTS

This account consists of:

	2021	2020	2019	
PT Propernas Nusa Dua	6.434.591.512	5.994.353.456	10.302.275.639	<i>PT Propernas Nusa Dua</i>
PT Propernas Griya Utama	(4.760.752.260)	(1.451.986.991)	1.622.094.818	<i>PT Propernas Griya Utama</i>
Jumlah	1.673.839.252	4.542.366.465	11.924.370.457	Total

30. PENDAPATAN BERSIH

Akun ini terdiri dari:

30. NET REVENUES

This account consists of:

	2021	2020	2019	
Rumah Tinggal dan Ruko	647.072.198.552	482.388.274.656	366.035.395.657	<i>Residential Houses and Shophouses</i>
Unit Apartemen	65.730.017.433	140.975.605.602	132.645.101.243	<i>Apartment Units</i>
Kavling Tanah Matang (KTM)	31.421.356.955	24.455.241.174	36.755.851.030	<i>Matured Land Lot (KTM)</i>
Pengelolaan Gedung dan Sewa	30.421.329.877	32.077.339.895	31.257.589.646	<i>Building Management and Rent Income</i>
Hotel	20.070.848.031	14.383.628.957	34.281.041.708	<i>Hotel</i>
Lainnya	889.725.455	--	--	<i>Others</i>
Jumlah	795.605.476.303	694.280.090.284	600.974.979.284	Total

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

31. BEBAN POKOK PENDAPATAN

Akun ini terdiri dari:

	2021	2020	2019	
Rumah Tinggal dan Ruko	299.939.177.825	358.959.720.903	253.554.834.414	<i>Residential Houses and Shophouses</i>
Unit Apartemen	55.287.414.837	111.416.785.330	94.471.736.478	<i>Apartment Units</i>
Pengelolaan Gedung dan Sewa	18.736.157.357	20.187.082.145	21.200.717.351	<i>Building Management and Rent</i>
Hotel	16.159.642.887	1.732.997.681	22.907.187.215	<i>Hotel</i>
Kavling Tanah Matang (KTM)	10.843.646.566	4.188.770.742	16.602.617.910	<i>Matured Land Lot (KTM)</i>
Lainnya	25.891.635.340	7.641.624.791	--	<i>Others</i>
Jumlah	426.857.674.812	504.126.981.592	408.737.093.368	Total

31. COST OF REVENUES

This account consists of:

32. BEBAN USAHA

Akun ini terdiri dari:

	2021	2020	2019	
Beban Penjualan	7.044.889.811	10.762.965.039	11.220.809.131	<i>Sales Expenses</i>
Beban Umum dan Administrasi				<i>General and Administrative Expenses</i>
Gaji dan Tunjangan	206.454.821.825	200.429.000.599	189.585.316.480	<i>Salary and Allowance</i>
Beban Konsultan	34.384.818.158	14.725.965.527	--	<i>Consultant Expenses</i>
Beban Umum	29.018.667.071	21.939.551.144	30.890.657.168	<i>General Expenses</i>
Beban Kantor	18.759.350.318	25.291.356.630	15.426.205.712	<i>Office Expenses</i>
Beban Perjalanan dan Pengangkutan	11.190.888.875	17.154.147.116	20.556.249.118	<i>Travel and Transportation Expenses</i>
Pendidikan dan Pelatihan	2.761.483.602	5.210.866.823	3.575.798.280	<i>Education and Training</i>
Jumlah Beban Umum dan Administrasi	302.570.029.849	284.750.887.839	260.034.226.758	<i>Total General and Administrative Expenses</i>
Jumlah Beban Usaha	309.614.919.660	295.513.852.878	271.255.035.889	Total Operating Expenses

33. BEBAN KEUANGAN

33. FINANCE EXPENSES

	2021	2020	2019	
Bunga PJM	269.118.960.306	350.058.051.432	260.896.976.722	<i>Interest Expenses of MTN</i>
Bunga Pinjaman Jangka Pendek	53.043.181.069	--	--	<i>Interest of Short-Term Loans</i>
Bunga Utang SUJP	15.250.000.000	--	--	<i>Interest of SUJP Loan</i>
Bunga Utang Bank	5.804.313.522	2.437.441.024	506.818.058	<i>Interest Expenses of Bank Loans</i>
Jumlah	343.216.454.897	352.495.492.456	261.403.794.780	Total

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

34. LAIN-LAIN-BERSIH

Akun ini terdiri dari:

34. OTHERS-NET

This account consists of:

	2021	2020	2019	Other Income
Pendapatan Lain-lain				<i>Recoveries of Impairment</i>
Pemulihan Penurunan Piutang	54.244.845.619	215.042.762.064	21.026.903.693	<i>Gain on Sale Investment</i>
Laba Penjualan Investasi Asosiasi	13.131.028.374	--	--	<i>in Associate</i>
Pemulihan Penurunan Nilai dan Persediaan Usang	6.856.146.615	--	--	<i>Recoveries for Impairment and</i>
Pendapatan Lain-lain	9.713.401.553	48.477.416.106	23.115.587.070	<i>Obsolescence of Inventory</i>
Sub Jumlah	<u>83.945.422.161</u>	<u>263.520.178.170</u>	<u>44.142.490.763</u>	<i>Other Income</i>
				<i>Sub Total</i>
Beban Lain-lain				Other Expenses
Beban Penurunan Piutang	(50.854.164.294)	(93.490.412.079)	(69.965.608.335)	<i>Loss of Impairment</i>
Beban Administrasi PJM	(6.781.197.687)	(11.250.214.252)	(27.629.318.043)	<i>MTN Administration Expense</i>
Penyisihan Penurunan Nilai dan Persediaan Usang	--	(73.266.708.029)	(226.531.432.884)	<i>Provision for Impairment and</i>
Penghapusan Uang Muka	(43.043.745.484)	--	--	<i>Obsolescence of Inventory</i>
Beban Lain-lain	(49.300.525.902)	(23.658.046.547)	(19.584.882.355)	<i>Advance Payment Write-Off</i>
Sub Jumlah	<u>(149.979.633.367)</u>	<u>(201.665.380.907)</u>	<u>(343.711.241.617)</u>	<i>Other Expense</i>
Jumlah	<u>(66.034.211.206)</u>	<u>61.854.797.263</u>	<u>(299.568.750.854)</u>	<i>Sub Total</i>
				Total

35. TRANSAKSI PIHAK BERELASI

Transaksi antara pihak berelasi dalam Grup telah dieliminasi dalam laporan keuangan konsolidasian dan tidak disajikan dalam catatan ini. Rincian transaksi antara Grup dan pihak berelasi lainnya disajikan dibawah ini.

35. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

Transactions between related parties within the Group have been eliminated in the consolidated financial statements and are not presented in this note. Details of transactions between the Group and other related parties are presented below.

Hubungan dan sifat saldo akun dan transaksi dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

The relationship and nature of account balances or transactions with related parties are described as follows:

No.	Pihak Berelasi/ Related Parties	Sifat Hubungan/ Nature of Relationship	Jenis Akun atau Transaksi/ Account's Category or Transaction
1.	Pemerintah Republik Indonesia/ The Government of Republic Indonesia	Pemegang Saham/ Shareholder	Perpajakan, Utang RDI, Modal Saham/ Taxation, RDI Loan, Share Capital
2.	PT Nusa Dua Bekala	Entitas Asosiasi/ Associates	Investasi Jangka Panjang/ Long Term Investment
3.	PT Perumnas IID Group	Entitas Asosiasi/ Associates	Investasi Jangka Panjang/ Long Term Investment
4.	PT Perkebunan Nusantara II	BUMN/ State Owned Enterprise	Pinjaman Jangka Pendek/ Short-Term Loan
5.	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	BUMN/ State Owned Enterprise	Kas dan Setara Kas, Aset Keuangan Lancar Lainnya/ Cash and Cash Equivalent, Other Current Financial Assets
6.	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	BUMN/ State Owned Enterprise	Kas dan Setara Kas, Aset Keuangan Lancar Lainnya, Pinjaman/ Cash and Cash Equivalent, Other Current Financial Assets
7.	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	BUMN/ State Owned Enterprise	Kas dan Setara Kas, Aset Keuangan Lancar Lainnya, Pinjaman/ Cash and Cash Equivalent, Other Current Financial Assets, Bank Loans
8.	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	BUMN/ State Owned Enterprise	Kas dan Setara Kas, Aset Keuangan Lancar Lainnya, Pinjaman/ Cash and Cash Equivalent, Other Current Financial Assets, Bank Loans
9.	PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk	BUMN/ State Owned Enterprise	Kas dan Setara Kas, Aset Keuangan Lancar Lainnya/ Cash and Cash Equivalent, Other Current Financial Assets
10.	PT Brantas Abipraya (Persero)	BUMN/ State Owned Enterprise	Utang Usaha/ Trade Payables
11.	PT Adhi Karya (Persero) Tbk	BUMN/ State Owned Enterprise	Utang Usaha/ Trade Payables
12.	PT Hutama Karya (Persero)	BUMN/ State Owned Enterprise	Utang Usaha/ Trade Payables
13.	Kasiba Kota Baru Driyorejo	Operasi Bersama/ Joint Operation	Tanah Dalam Pengelolaan Kerjasama/ Land In Joint Operation

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
**As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended**
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

35. TRANSAKSI PIHAK BERELASI (Lanjutan)

Dalam kegiatan usahanya, Grup melakukan transaksi tertentu dengan pihak berelasi, yang meliputi antara lain:

**35. TRANSACTION WITH RELATED PARTIES
(Continued)**

In the normal course of business, the Group entered into certain transactions with related parties, including the following:

	2021	2020	2019	
Bank				Cash in Banks
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	149.429.686.539	20.571.144.396	120.587.452.103	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	16.222.848.626	23.762.187.609	41.791.376.683	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	9.654.871.516	18.532.832.120	22.867.273.342	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	8.048.296.160	10.786.341.575	26.232.072.267	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara Syariah	378.166.330	1.893.900.398	8.052.095.444	PT Bank Tabungan Negara Syariah
Jumlah Bank	183.733.869.171	75.546.406.098	219.530.269.839	Total Cash in Banks
Deposito Berjangka				Time Deposits
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	--	--	92.100.000.000	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	--	--	60.990.000.000	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	--	--	27.300.000.000	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara Syariah	--	--	20.000.000.000	PT Bank Tabungan Negara Syariah
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	--	--	285.000.000	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
Jumlah Deposito Berjangka	--	--	200.675.000.000	Total Time Deposits
Jumlah	183.733.869.171	75.546.406.098	420.205.269.839	Total
Persentase terhadap total aset konsolidasian	2,58%	1,05%	5,46%	Percentage to consolidated total assets
	2021	2020	2019	
Bank yang Dibatasi Penggunaannya				Restricted Cash in Banks
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	103.403.040	2.000.000	--	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	--	2.905.494.500	--	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	--	639.680.000	--	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	--	2.856.000	--	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
Jumlah Bank yang Dibatasi Penggunaannya	103.403.040	3.550.030.500	--	Total Restricted Cash in Banks
Deposito				Time Deposits
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	790.753.466	--	--	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	--	1.090.000.000	--	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	--	285.000.000	--	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
Jumlah Deposito	790.753.466	1.375.000.000	--	Total Time Deposits
Jumlah Aset Keuangan Lancar Lainnya	894.156.506	4.925.030.500	--	Total Other Current Financial Assets
Persentase terhadap total aset konsolidasian	0,01%	0,07%	0,00%	Percentage to consolidated total assets

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

35. TRANSAKSI PIHAK BERELASI (Lanjutan)

Dalam kegiatan usahanya, Grup melakukan transaksi tertentu dengan pihak berelasi, yang meliputi antara lain: (Lanjutan)

**35. TRANSACTION WITH RELATED PARTIES
(Continued)**

In the normal course of business, the Group entered into certain transactions with related parties, including the following: (Continued)

	2021	2020	2019	
Piutang Usaha				Trade Receivables
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	41.941.409.868	50.049.428.371	54.678.191.050	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	25.918.769.973	23.051.079.086	16.836.489.318	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara Syariah	5.582.745.922	10.816.768.273	7.836.572.089	PT Bank Tabungan Negara Syariah
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	5.429.349.840	5.771.879.761	7.643.973.496	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1.880.361.765	1.805.146.329	1.043.205.882	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
Pihak Ketiga	422.785.110.521	422.636.521.043	953.109.853.070	Third Parties
Dikurangi: Penyisihan Kerugian Kredit Ekspektasian	<u>(354.746.377.213)</u>	<u>(379.551.828.391)</u>	<u>(511.283.867.776)</u>	<i>Less: Allowance For Expected Credit Losses</i>
Jumlah	<u>148.791.370.676</u>	<u>134.578.994.473</u>	<u>529.864.417.129</u>	Total
Persentase terhadap total aset konsolidasian	2,09%	1,89%	7,45%	<i>Percentage to consolidated total assets</i>
	2021	2020	2019	
Utang Usaha				Trade Payables
PT PP (Persero) Tbk	70.260.391.825	133.712.442.258	71.371.583.354	PT PP (Persero) Tbk
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	55.417.560.481	36.819.752.739	--	PT Adhi Karya (Persero) Tbk
PT Brantas Abipraya (Persero)	28.584.016.186	59.943.566.019	33.873.270.285	PT Brantas Abipraya (Persero)
PT Hutama Karya (Persero)	5.567.777.948	--	--	PT Hutama Karya (Persero)
PT Angkasa Pura (Persero)	--	2.505.123.326	2.505.123.326	PT Angkasa Pura (Persero)
Jumlah	<u>159.829.746.440</u>	<u>232.980.884.342</u>	<u>107.749.976.965</u>	Total
Persentase terhadap total liabilitas konsolidasian	2,35%	3,56%	1,62%	<i>Percentage to consolidated total liabilities</i>

36. INFORMASI SEGMENT

Untuk kepentingan manajemen, Grup digolongkan dalam enam (6) divisi operasi yang dilaporkan sebagai berikut:

36. SEGMENT INFORMATION

For management purposes, the Group is organized into six (6) divisions as follows:

a. Rumah Tinggal dan Ruko

Segmen rumah tinggal dan ruko merupakan kegiatan usaha penjualan rumah tapak dan rumah toko.

a. *Residential Houses and Shophouses*

The residential houses and shophouses segment is involved in sale of landed house and shop house.

b. Apartemen

Segmen apartemen merupakan kegiatan usaha penjualan apartemen.

b. *Apartment*

The apartment segment is involved in sale of apartment.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
**As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended**
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

36. INFORMASI SEGMENT

Untuk kepentingan manajemen, Grup digolongkan dalam enam (6) divisi operasi yang dilaporkan sebagai berikut (Lanjutan):

c. Pengelolaan Gedung dan Sewa

Segmen pengelolaan gedung dan sewa merupakan kegiatan usaha jasa pengelolaan gedung dan penyewaan gedung.

d. Kavling Tanah Matang (KTM)

Segmen kavling tanah matang merupakan kegiatan usaha penjualan tanah.

e. Hotel

Segmen hotel merupakan kegiatan usaha penyediaan jasa perhotelan.

f. Lainnya

Segmen lainnya merupakan kegiatan usaha jasa konstruksi.

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen usaha:

36. SEGMENT INFORMATION

For management purposes, the Group is organized into six (6) divisions as follows (Continued):

c. Building Management and Rent Income

The building management and rent income is involved in building management service and building rental.

d. Matured Land Lot (KTM)

The matured land lot (KTM) is involved in sale of land.

e. Hotel

The hotel segment is involved in providing hospitality service.

f. Others

The others segment is involved in construction service.

Following is the segment information based on business segment:

	2021							
	Rumah Tinggal dan Ruko/ Residential Houses and Shophouses	Unit Apartemen/ Apartment	Pengelolaan Gedung dan Sewa/ Building Management and Rent Income	Kavling Tanah Matang (KTM)/ Matured Land Lot (KTM)	Hotel/ Hotel	Lainnya/ Others	Eliminasi/ Elimination	Konsolidasi/ Consolidation
Pendapatan Bersih/Net Revenues	647.072.198.552	65.730.017.433	30.421.329.877	31.421.356.955	20.070.848.031	30.460.747.458	(29.571.022.003)	795.605.476.303
Beban Pokok Pendapatan/ Cost of Revenues	(315.297.223.769)	(55.287.414.837)	(18.736.157.357)	(10.843.646.566)	(16.159.642.887)	(25.891.635.340)	15.358.045.944	(426.857.674.812)
Laba Bruto/Gross Profit	331.774.974.783	10.442.602.596	11.685.172.520	20.577.710.389	3.911.205.144	4.569.112.118	(14.212.976.059)	368.747.801.491
Tidak Dapat Dialokasikan/ Unallocated	--	--	--	--	--	--	--	(323.194.532.816)
Beban Usaha/Operating Expenses	--	--	--	--	--	--	--	
Laba Operasional/ Profit From Operations	331.774.974.783	10.442.602.596	11.685.172.520	20.577.710.389	3.911.205.144	4.569.112.118	(14.212.976.059)	45.553.268.675
Beban Keuangan/Finance Expenses	--	--	--	--	--	--	--	(343.216.454.897)
Pendapatan Keuangan/Finance Income	--	--	--	--	--	--	--	8.023.889.537
Bagian Laba (Rugi) dari Entitas Asosiasi/ Share of Profit (Loss) from Associates	--	--	--	--	--	--	--	
Lain-Lain Bersih/Others - Net	--	--	--	--	--	--	--	(66.034.211.206)
Beban Pajak Kini/Current Tax Expenses	--	--	--	--	--	--	--	(173.861.314)
Rugi Tahun Berjalan/ Loss For the Year	331.774.974.783	10.442.602.596	11.685.172.520	20.577.710.389	3.911.205.144	4.569.112.118	(14.212.976.059)	(355.847.369.205)
Penghasilan Komprehensif Lain/ Other Comprehensive Income	--	--	--	--	--	--	--	198.219.284
Rugi Komprehensif Tahun Berjalan/ Comprehensive Loss For the Year	331.774.974.783	10.442.602.596	11.685.172.520	20.577.710.389	3.911.205.144	4.569.112.118	(14.212.976.059)	(355.649.149.921)
Informasi Lainnya/Other Information	--	--	--	--	--	--	--	
Aset Segmen/Segment Asset	--	--	--	--	--	--	--	7.110.566.234.175
Liabilitas Segmen/Segment Liabilities	--	--	--	--	--	--	--	6.789.147.331.922

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
**As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended**
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

36. INFORMASI SEGMENT (Lanjutan)

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen usaha:

36. SEGMENT INFORMATION (Continued)

Following is the segment information based on business segment:

2020							
Rumah Tinggal dan Ruko/ Residential Houses and Shophouses	Unit Apartemen/ Apartment	Pengelolaan Gedung dan Sewa/ Building Management and Rent Income	Kavling Tanah Matang (KTM)/ Matured Land Lot (KTM)	Hotel/ Hotel	Lainnya/ Others	Eliminasi/ Elimination	Konsolidasi/ Consolidation
Pendapatan Bersih/Net Revenues	482.388.274.656	140.975.605.602	32.077.339.895	24.455.241.174	14.383.628.957	--	-- 694.280.090.284
Beban Pokok Pendapatan/ Cost of Revenues	(358.959.720.903)	(111.416.785.330)	(20.187.082.145)	(4.188.770.742)	(1.732.997.681)	(7.641.624.791)	-- (504.126.981.592)
Laba Bruto/Gross Profit	123.428.553.753	29.558.820.272	11.890.257.750	20.266.470.432	12.650.631.276	(7.641.624.791)	-- 190.153.108.692
<i>Tidak Dapat Dialokasikan/ Unallocated</i>							
Beban Usaha/Operating Expenses	--	--	--	--	--	--	-- (308.055.338.281)
Rugi Operasional/ Loss From Operations	123.428.553.753	29.558.820.272	11.890.257.750	20.266.470.432	12.650.631.276	(7.641.624.791)	-- (117.902.229.589)
Beban Keuangan/Finance Expenses	--	--	--	--	--	--	-- (352.495.492.456)
Pendapatan Keuangan/Finance Income	--	--	--	--	--	--	-- 15.316.084.680
Bagian Laba (Rugi) dari Entitas Asosiasi/ Share of Profit (Loss) from Associates	--	--	--	--	--	--	-- (19.905.716.880)
Lain-Lain Bersih/Others - Net	--	--	--	--	--	--	-- 61.854.797.263
Beban Pajak Kini/Current Tax Expenses	--	--	--	--	--	--	-- (2.390.275.720)
Rugi Tahun Berjalan/ Loss For the Year	123.428.553.753	29.558.820.272	11.890.257.750	20.266.470.432	12.650.631.276	(7.641.624.791)	-- (415.522.832.702)
Penghasilan Komprehensif Lain/ Other Comprehensive Income	--	--	--	--	--	--	-- 44.018.309.613
Rugi Komprehensif Tahun Berjalan/ Comprehensive Loss For the Year	123.428.553.753	29.558.820.272	11.890.257.750	20.266.470.432	12.650.631.276	(7.641.624.791)	-- (371.504.523.089)
<i>Informasi Lainnya/Other Information</i>							
Aset Segmen/Segment Asset	--	--	--	--	--	--	-- 7.223.468.942.078
Liabilitas Segmen/Segment Liabilities	--	--	--	--	--	--	-- 6.546.400.889.904
2019							
Rumah Tinggal dan Ruko/ Residential Houses and Shophouses	Unit Apartemen/ Apartment	Pengelolaan Gedung dan Sewa/ Building Management and Rent Income	Kavling Tanah Matang (KTM)/ Matured Land Lot (KTM)	Hotel/ Hotel	Lainnya/ Others	Eliminasi/ Elimination	Konsolidasi/ Consolidation
Pendapatan Bersih/Net Revenues	366.035.395.657	132.645.101.243	31.257.589.646	36.755.851.030	34.281.041.708	--	-- 600.974.979.284
Beban Pokok Pendapatan/ Cost of Revenues	(253.554.834.414)	(94.471.736.478)	(21.200.717.351)	(16.602.617.910)	(22.907.187.215)	--	-- (408.737.093.368)
Laba Bruto/Gross Profit	112.480.561.243	38.173.364.765	10.056.872.295	20.153.233.120	11.373.854.493	--	-- 192.237.885.916
<i>Tidak Dapat Dialokasikan/ Unallocated</i>							
Beban Usaha/Operating Expenses	--	--	--	--	--	--	-- (289.060.525.025)
Rugi Operasional/ Loss From Operations	112.480.561.243	38.173.364.765	10.056.872.295	20.153.233.120	11.373.854.493	--	-- (96.822.639.109)
Beban Keuangan/Finance Expenses	--	--	--	--	--	--	-- (261.403.794.780)
Pendapatan Keuangan/Finance Income	--	--	--	--	--	--	-- 21.438.422.642
Bagian Laba (Rugi) dari Entitas Asosiasi/ Share of Profit (Loss) from Associates	--	--	--	--	--	--	-- (6.635.002.166)
Lain-Lain Bersih/Others - Net	--	--	--	--	--	--	-- (299.568.750.854)
Beban Pajak Kini/Current Tax Expenses	--	--	--	--	--	--	--
Rugi Tahun Berjalan/ Loss For the Year	112.480.561.243	38.173.364.765	10.056.872.295	20.153.233.120	11.373.854.493	--	-- (642.991.764.267)
Penghasilan Komprehensif Lain/ Other Comprehensive Income	--	--	--	--	--	--	-- (864.783.722)
Rugi Komprehensif Tahun Berjalan/ Comprehensive Loss For the Year	112.480.561.243	38.173.364.765	10.056.872.295	20.153.233.120	11.373.854.493	--	-- (643.856.547.989)
<i>Informasi Lainnya/Other Information</i>							
Aset Segmen/Segment Asset	--	--	--	--	--	--	-- 7.702.291.339.890
Liabilitas Segmen/Segment Liabilities	--	--	--	--	--	--	-- 6.653.718.764.627

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

37. PERJANJIAN PENTING

Kerjasama Bisnis

- a. Kerjasama Bisnis dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero)

- TOD Tanjung Barat

Pada tanggal 27 Desember 2017 telah dilakukan Perjanjian Kerja Sama Usaha antara Perusahaan (Pihak Pertama) dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero) (Pihak Kedua), tentang Pemanfaatan Lahan Kereta Milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Lokasi Tanjung Barat, Jakarta Selatan. No. Pihak Pertama: DIRUT/1727/10/XII/2017 dan No. Pihak Kedua: KL.703/XII/4/KA-2017.

Objek Perjanjian adalah lahan seluas ± 8.343 m² yang berlokasi di Stasiun Tanjung Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan sesuai dengan Sertifikat Hak Pakai No. 50 tahun 1988 seluas 63.265 m² dengan jangka waktu perjanjian selama 30 tahun terhitung sejak dipenuhinya seluruh persyaratan.

- TOD Rawa Buntu

Pada tanggal 1 Agustus 2018 telah dilakukan Perjanjian Kerja Sama Usaha antara Perusahaan dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero) tentang pemanfaatan lahan milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Lokasi Rawa Buntu, Serpong, Tangerang Selatan, Banten.

37. SIGNIFICANT AGREEMENTS

Business Cooperation

- a. Business Cooperation with PT Kereta Api Indonesia (Persero)

- TOD Tanjung Barat

On December 27, 2017, Business Cooperation Agreement was concluded between the Company (First Party) with PT Kereta Api Indonesia (Persero) (Second Party) on a utilization of Land Train owned by PT Kereta Api Indonesia (Persero) in Tanjung Barat, South Jakarta locations. First Party No. DIRUT/1727/10/XII/2017 and Second Party No. KL.703/XII/4/KA-2017.

Object Agreement is land of ± 8,343 m² located in Tanjung Barat Station, Pasar Minggu subdistrict, South Jakarta pursuant to Certificate of Right to Use No. 50 year 1988 of 63,265 m² with term of agreement for a period of 30 years commencing from the fulfillment of all conditions.

- TOD Rawa Buntu

On August 1, 2018, Business Cooperation Agreement was concluded between the Company with PT Kereta Api Indonesia (Persero) on a utilization of land train owned by PT Kereta Api Indonesia (Persero) in located Rawa Buntu, Serpong, South Tangerang, Banten.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

37. PERJANJIAN PENTING (Lanjutan)

Kerjasama Bisnis (Lanjutan)

- a. Kerjasama Bisnis dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero) (Lanjutan)

- TOD Rawa Buntu (Lanjutan)

No. Pihak Pertama: DIRUT/1000/10/VIII/2018 dan No. Pihak Kedua: KL.701/VIII/52/KA-2018. Objek perjanjian adalah lahan seluas ± 8.142 m² yang berlokasi di Stasiun Rawabuntu, Kecamatan Serpong, Tangerang Selatan sesuai dengan Sertifikat Hak Pakai No. 10 tahun 1930 seluas 16.483 m² dengan jangka waktu perjanjian selama 50 tahun terhitung sejak dipenuhinya seluruh persyaratan.

Partisipasi Perusahaan sebesar 75%, berupa investasi modal kerja atas pembangunan di lahan selatan, PT Kereta Api Indonesia (Persero) sebesar 25% berupa nilai partisipasi lahan selatan seluas ± 8.142m² yang nilainya diperhitungkan selama 50 tahun masa kerjasama, serta persentase bagi hasil laba masing-masing pihak sebesar 75% dan 25% yang akan dilakukan setelah dimulainya transaksi penjualan dan beroperasinya kawasan.

37. SIGNIFICANT AGREEMENTS (Continued)

Business Cooperation (Continued)

- a. Business Cooperation with PT Kereta Api Indonesia (Persero) (Continued)

- TOD Rawa Buntu (Continued)

First-Party No. DIRUT/1000/10/VIII/2018 and Second Party No. KL.701/VIII/52/KA-2018. Object agreement is land ± 8,142 m² located in Rawabuntu Station, Serpong subdistrict, South Tangerang pursuant to Certificate of Right to Use No. 10 the year 1930 of 16,483 m² with a term of the agreement for a period of 50 years commencing from the fulfillment of all conditions.

Participation of the Company amounted 75%, in the form of working capital investment for development in southern land, and PT Kereta Api Indonesia (Persero) amounted 25% in the form of participation value of southern land amounted ± 8,142m², the value of which is calculated over 50 years of cooperation, and percentage profit-sharing for each party of 75% and 25% after the commencement of sales and opening commercial area.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

37. PERJANJIAN PENTING (Lanjutan)

Kerjasama Bisnis (Lanjutan)

- a. Kerjasama Bisnis dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero) (Lanjutan)
- TOD Pondok Cina

Pada tanggal 5 April 2017 telah dilakukan Perjanjian Kerja Sama Usaha antara Perusahaan dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero), tentang Pemanfaatan Lahan Kereta Milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Lokasi Pondok Cina, Depok, Jawa Barat. No. Pihak Pertama: DIRUT/0472/10/IV/2017 dan No. Pihak Kedua: KL.701/IV/1/KA-2017.

Objek perjanjian yaitu lahan atau aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) seluas ± 17.617 m² yang berlokasi di Stasiun Pondok Cina, Kelurahan Pondok Cina, Kecamatan Beji, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat. Jangka Waktu Perjanjian selama 30 tahun terhitung sejak dipenuhinya seluruh persyaratan.

Sampai dengan tanggal 31 Desember 2021, proyek TOD Tanjung Barat, Rawa Buntu dan Pondok Cina belum membukukan pendapatan.

- b. Kerjasama Bisnis dengan PT Cahaya Subur Lestari (*member of BSA Land*) di Lokasi Parung Panjang Sektor IV

Pada tanggal 23 Desember 2014 telah dilakukan Perjanjian Kerja Sama Operasi antara Perusahaan dengan PT Cahaya Subur Lestari tentang Pembangunan dan Pemasaran Rumah dan Bangunan Komersial Lainnya di Lokasi Perum Perumnas Parung Panjang Sektor IV.

37. SIGNIFICANT AGREEMENTS (Continued)

Business Cooperation (Continued)

- a. *Business Cooperation with PT Kereta Api Indonesia (Persero) (Continued)*
- *TOD Pondok Cina*

On April 5, 2017, a Business Cooperation Agreement was concluded between the Company with PT Kereta Api Indonesia (Persero) on utilization of Land Train owned by PT Kereta Api Indonesia (Persero) in located Pondok Cina, Depok, West Java. First-Party No. DIRUT/0472/10/IV/2017 and Second Party No. KL.701/IV/1/KA-2017.

Object agreement is the land or assets of the PT Kereta Api Indonesia (Persero) of ± 17,617 m² located at Jalan Station Pondok Cina, Beji Sub-district, Depok City, Province West Java. Term of Agreement for a period of 30 years commencing from the fulfillment of all conditions.

As of December 31, 2021, the Tanjung Barat, Rawa Buntu and Pondok Cina TOD projects have not yet recorded revenue.

- b. *Business Cooperation with PT Cahaya Subur Lestari (*member of BSA Land*) at Parung Panjang Sektor IV*

On December 23, 2014, has made Business Cooperation Agreement between the Company with PT Cahaya Subur Lestari on the Construction of and Marketing House and Other Commercial Building at Perum Perumnas Parung Panjang Sektor IV.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

37. PERJANJIAN PENTING (Lanjutan)

Kerjasama Bisnis (Lanjutan)

- b. Kerjasama Bisnis dengan PT Cahaya Subur Lestari (*member of BSA Land*) di Lokasi Parung Panjang Sektor IV (Lanjutan)

No. Pihak Pertama: DIRUT/1252/10/XII/2014 dan No. Pihak Kedua: 04/CSL/12/2014.

Berdasarkan Adendum IV tanggal 13 Maret 2020. No. Pihak Pertama: DIRKORBIS/0260/10/III/2020 dan No. Pihak Kedua: 001/CSL/III/2020. Para Pihak sepakat untuk memperpanjang waktu Perjanjian KSO di atas tanah seluas \pm 495.638 m² di Lokasi Sektor II, III & IV Desa Kebasiran, Kecamatan Parung Panjang, Kabupaten Bogor terhitung sejak tanggal 1 Januari 2020 sampai dengan tanggal 31 Desember 2022.

- c. Kerjasama Bisnis dengan PT Bhanda Ghara Reksa (Persero)

Pada tanggal 15 November 2019 telah dilakukan Perjanjian Kerja Sama Usaha antara Perusahaan dengan PT Bhanda Ghara Reksa (Persero) tentang rencana kerjasama optimalisasi lahan strategis milik PT Bhanda Ghara Reksa (Persero). No. Pihak Pertama: DIRUT/1595/10/XI/2019 dan No. Pihak Kedua: 0371.1/4/SPN/XI/2019.

Objek Perjanjian adalah lahan atau aset PIHAK KEDUA seluas \pm 62.347 m² yang berlokasi di Jalan Boulevard BGR No.1, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Administrasi Jakarta Utara yang akan diterbitkan Sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) atas nama PIHAK KEDUA.

37. SIGNIFICANT AGREEMENTS (Continued)

Business Cooperation (Continued)

- b. *Business Cooperation with PT Cahaya Subur Lestari (member of BSA Land) at Parung Panjang Sektor IV (Continued)*

First-Party No. DIRUT/1252/ 10/XII/2014 and Second Party No. 04/CSL/12/ 2014.

Based on Addendum IV dated March 13, 2020. No. First Party: DIRKORBIS / 0260/10 / III / 2020 and No. Second Party: 001 / CSL / III / 2020. The Parties agree to extend the term KSO agreement on a land of \pm 495 638 m² in the Location Sector II, III & IV Kebasiran Village, District Parung Panjang, Bogor starting from January 1, 2020 to December 31, 2022.

- c. *Business Cooperation with PT Bhanda Ghara Reksa (Persero)*

On November 15, 2019 has made Business Cooperation Agreement between the Company with PT Bhanda Ghara Reksa (Persero) regarding the planned cooperation in optimizing strategic land owned PT Bhanda Ghara Reksa (Persero) First Party No. DIRUT/1595/10/XI/2019 and Second Party No. 0371.1/4/SPN/XI/2019.

Scope of Cooperation is the land or assets of the SECOND PARTY of \pm 62,347 m² located at Jalan Boulevard BGR No.1, Kelapa Gading Village, Kelapa Gading Sub District, South Jakarta City to be issued Certificate of Right to Manage (HPL) on behalf of FIRST PARTY above Right of Management on behalf of SECOND PARTY.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

37. PERJANJIAN PENTING (Lanjutan)

Kerjasama Bisnis (Lanjutan)

- c. Kerjasama Bisnis dengan PT Bhanda Ghara Reksa (Persero) (Lanjutan)

Jangka waktu Perjanjian ini adalah 50 (lima puluh) tahun di luar masa pembangunan.

- d. Kerjasama Bisnis dengan PT Firajilah Kasih Hutama Group

Pada tanggal 20 Agustus 2018 telah dilakukan Perjanjian Kerja Sama antara Perusahaan dengan PT Firajilah Kasih Hutama Group, tentang pembangunan dan pemasaran rumah di Lokasi Desa Lala, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru, Provinsi Maluku. No. Pihak Pertama: REG.VII/01/3488/VIII/2018 dan No. Pihak Kedua: 37/PT.FKH/VIII/2018.

Objek Perjanjian adalah lahan PT Firajilah Kasih Hutama Group seluas ± 82.000 m² di Lokasi Desa Lala, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru, Provinsi Maluku untuk Pembangunan dan Pemasaran rumah sebanyak 369 unit di atas lahan kerjasama.

Berdasarkan Amendemen tanggal 02 Desember 2019. No. Pihak Pertama: REGVII/01/3705/XII/2019 dan No. Pihak Kedua: 15/PT.FKHG/XII/2019. Para Pihak setuju untuk memperpanjang jangka waktu Perjanjian KSO sampai dengan tanggal 31 Desember 2024.

37. SIGNIFICANT AGREEMENTS (Continued)

Business Cooperation (Continued)

- c. *Business Cooperation with PT Bhanda Ghara Reksa (Persero) (Continued)*

The term of this Agreement is 50 (fifty) years beyond the construction.

- d. *Business Cooperation with PT Firajilah Kasih Hutama Group)*

On August 20, 2018 has made Business Cooperation Agreement between the Company with PT Firajilah Kasih Hutama Group, regarding the construction and marketing of houses in Lala Village, Namlea District, Buru Regency, Maluku Province. First Party No. REG.VII/01/3488/VIII/2018 and Second Party No. 37/PT.FKH/VIII/2018.

The object of the Agreement is the land or PT Firajilah Kasih Hutama Group of ± 82.000 m² located Lala Village, Namlea District, Buru Regency, Maluku Province for the construction and marketing of houses totaling 369 units on the Cooperation Area.

Based on Amendment dated December 02, 2019. No. First Party: REGVII/01/3705/XII/2019 and No. Second Party: 15/PT.FKHG/XII/2019. The Parties agree to extend the term of the KSO Agreement until December 31, 2024.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

37. PERJANJIAN PENTING (Lanjutan)

Kerjasama Bisnis (Lanjutan)

- e. Kerjasama Bisnis dengan PT Cahaya Subur Lestari (*Member of BSA Land Group*)

Pada tanggal 09 Maret 2017 telah dilakukan Perjanjian Kerja Sama Operasi antara Perusahaan dengan PT Cahaya Subur Lestari (*Member of BSA Land Group*) tentang pembangunan dan pemasaran rumah dan bangunan komersial lainnya di Lokasi Desa Moncongloe, Kecamatan Moncongloe, Kabupaten Maros. No. Pihak Pertama: DIRSAR/469/30/III/2017 dan No. Pihak Kedua: 006/CSL/III/2017.

Berdasarkan Amendemen II tanggal 06 Agustus 2020. No. Pihak Pertama: DIRSAR/1077/10/VIII/2020 dan No. Pihak Kedua: 002/CSL/VIII/2020. Para Pihak setuju untuk memperpanjang jangka waktu Perjanjian KSO sampai dengan tanggal 31 Desember 2025.

Objek Perjanjian adalah pembangunan dan pemasaran rumah dan bangunan komersial lainnya serta sarana dan prasarana pendukungnya di atas Tanah KSO seluas ± 392.095 m² di Lokasi Desa Moncongloe, Kecamatan Moncongloe, Kabupaten Maros, Provinsi Sulawesi Selatan.

37. SIGNIFICANT AGREEMENTS (Continued)

Business Cooperation (Continued)

- e. *Business Cooperation with PT Cahaya Subur Lestari (Member of BSA Land Group)*

On 09 March 2017 has made Business Cooperation Agreement between the Company with PT Cahaya Subur Lestari (Member of BSA Land Group) regarding the construction and marketing of houses and other commercial buildings in Moncongloe Village, Moncongloe District, Maros Regency. First-Party No. DIRSAR/469/30/III/2017 and Second Party No. 006/CSL/III/2017.

Based on Amendment II dated August 06, 2020. No. First Party: DIRSAR/1077/10/VIII/2020 and No. Second Party: 002/CSL/VIII/2020. The Parties agree to extend the term of the KSO Agreement until December 31, 2025.

The object of the Agreement is the construction and marketing of houses and other commercial buildings as well as supporting facilities and infrastructure on Cooperation Land covering an area of ± 392,095 m² Located in Moncongloe Village, Moncongloe District, Maros Regency, South Sulawesi Province.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

37. PERJANJIAN PENTING (Lanjutan)

Kerjasama Bisnis (Lanjutan)

- f. Kerjasama Penyediaan Rumah dengan Pemerintah Daerah Provinsi Sumatera Selatan

Pada tanggal 18 Mei 2016 telah dilakukan Perjanjian Kerja Sama antara Pemerintah Provinsi Sumatera Selatan (Pihak Pertama) dengan Perusahaan (Pihak Kedua), tentang pembangunan dan penyediaan Rumah Susun Umum Lokasi Jakabaring-Palembang. No.Pihak Pertama: 279/MOU/BPKAD/2016 dan No. Pihak Kedua: DIRUT/0923/10/V/2016.

Objek perjanjian ini adalah pembangunan rumah susun umum beserta fasilitas pendukungnya seluas \pm 51.285 m² di Lokasi Jakabaring Palembang.

Berdasarkan Adendum tanggal 25 Agustus 2017. No. Pihak Pertama: 067/SPK/BPKAD/2017 dan No. Pihak Kedua: DIRUT/1101/10/VIII/2017. Objek Perjanjian adalah rumah susun umum yang akan dibangun sebanyak 1.226 unit dengan rincian sebagai berikut:

- a. Tipe Studio dengan luas semi gross \pm 23,5 m² per unit, sebanyak 396 unit;
- b. Tipe 2 kamar tidur dengan luas semi gross \pm 33 m² per unit, sebanyak 711 unit; dan
- c. Unit usaha, sebanyak 119 unit.

Perjanjian ini berlaku sejak tanggal ditandatangani oleh pra pihak sampai dengan terpenuhinya seluruh hak dan kewajiban para pihak.

37. SIGNIFICANT AGREEMENTS (Continued)

Business Cooperation (Continued)

- f. Provision cooperation with the Local Government South Sumatera Province

On May 18, 2016 has made Cooperation Agreement between the Government of South Sumatera Province (First Party) with Company (Second Party), regarding the construction and provision of houses in Jakabaring-Palembang. First Party No. 279/MOU/BPKAD/2016 and Second Party No. DIRUT/0923/10/V/2016.

The object of the Agreement is the construction of public housing flats with supporting facilities of \pm 51,285 m² Located in Jakabaring Palembang.

Based on Addendum dated August 25, 2017. No. First Party: 067/SPK/BPKAD/2017 and No. Second Party: 002/CSL/VIII/2020. The object of the Agreement is a public house to be built as many as 1,226 units with the following details:

- a. Studio Type with an area of \pm 23.5 m² semi gross per unit, a total of 396 units;
- b. Type 2 bedrooms with an area \pm 33 m² semi gross per unit, a total of 711 units; and
- c. Business Units as many as 119 units.

This agreement valid from the date signed by the parties until all rights and obligations are fulfilled by the parties.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

37. PERJANJIAN PENTING (Lanjutan)

Kerjasama Bisnis (Lanjutan)

- g. Kerjasama Bisnis dengan PT Bakrie Pangripta Loka (PT BPLK)

Pada tanggal 6 Februari 2008 telah dilakukan Perjanjian Kerja Sama Usaha antara Perusahaan, Pihak Pertama, dengan Perseroan Terbatas Bakrieland Development, Tbk (PT BLD), Pihak Kedua, tentang Pembangunan dan Pemasaran Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) yang merupakan Bagian dari Perencanaan dan Pengembangan Kawasan Pulo Gebang dan Sentra Primer Baru Timur, Jakarta Timur. No. Pihak Pertama: DIRUT/089/97/II/2008 dan No. Pihak Kedua: 010A/Perj-Kerjasama/BLD-Perumnas/II/2008.

Objek perjanjian, pembangunan dan pemasaran Rusunami yang rencananya berjumlah kurang lebih 6 tower, yang akan dibangun oleh Para Pihak di atas lahan Pihak Pertama seluas ± 2,8 ha ("Tanah KSU") yang merupakan bagian dari lahan seluas ± 8 ha.

Perbandingan partisipasi/ *equity* masing-masing pihak telah ditentukan sebagai berikut:

37. SIGNIFICANT AGREEMENTS (Continued)

Business Cooperation (Continued)

- g. *Business Cooperation with PT Bakrie Pangripta Loka (PT BPLK)*

On February 6, 2008, a Business Cooperation Agreement has been made between the Company First Party, with Bakrieland Development, Tbk (PT BLD) Second Party on the Construction of and Marketing simple Flats Owned (Rusunami) What is Section of Planning and Development Zone of Pulo Gebang and Sentra Primer Baru Timur, East Jakarta. First Party No.DIRUT/089/97/II/2008 and Second Party: No. 010A/Perj-Kerjasama/ BLD Perumnas/II/2008.

Agreement object, the construction of and marketing Rusunami that plans amounts to approximately 6 towers, to be built by the Parties on the land of the First Party an area of ± 2.8 acres ("Land of KSU") which is part of an area of ± 8 acres.

Comparison of participation/ equity each party has been determined as follows:

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

37. PERJANJIAN PENTING (Lanjutan)

Kerjasama Bisnis (Lanjutan)

- g. Kerjasama Bisnis dengan PT Bakrie Pangripta Loka (PT BPLK) (Lanjutan)

Pembangunan dan pemasaran Rusun dan Bangunan Komersial yang akan dibangun bersama oleh Para Pihak di atas lahan Pihak Pertama yang merupakan bagian dari lahan seluas ± 8 ha sebagai Objek Perjanjian yang termasuk dalam Hak Pengelolaan (HPL) nomor 1/Pulo Gebang, dengan tahapan sebagai berikut:

a. Tahap I A

Pembangunan dan pemasaran Rusun, di atas tanah seluas 17.593 m² (tujuh belas ribu lima ratus sembilan puluh tiga meter persegi) sebanyak 6 (enam) Tower, ("Tanah KSU IA").

b. Tahap I B

Pembangunan, pemasaran, penyewaan dan pengelolaan Rusun dan Bangunan Komersial, di atas tanah seluas 7.441 m² (tujuh ribu empat ratus empat puluh satu meter persegi), ("Tanah KSU IB").

c. Tahap I C

Pembangunan, pemasaran, penyewaan dan pengelolaan Rusun dan Bangunan Komersial, di atas tanah seluas 10.016 m² (sepuluh ribu enam belas meter persegi), ("Tanah KSU IC").

37. SIGNIFICANT AGREEMENTS (Continued)

Business Cooperation (Continued)

- g. *Business Cooperation with PT Bakrie Pangripta Loka (PT BPLK) (Continued)*

The construction and marketing of Lands and Commercial Buildings to be built jointly by the Parties on a land of the First Party hat is part of an area of ± 8 acres as Object of Agreement is included in the Rights of Management (HPL) number 1/Pulo Gebang, with the following stages:

a. *Stage I A*

The construction and marketing flats, on the land area of 17,593 m² (seventeen thousand five hundred and ninety-three square meters) about 6 (six) Flats, ("the Land KSU IA").

b. *Stage I B*

The construction, marketing, leasing and management of the Flats and Commercial Buildings, on the land area of 7,441 m² (seven thousand four hundred and forty one square meter), ("the Land KSU IB").

c. *Stage I C*

The construction, marketing, leasing and management of the Flats and Commercial Buildings, on the land area of 10,016 m² (ten thousand sixteen square meters), ("the Land KSU IC").

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

37. PERJANJIAN PENTING (Lanjutan)

Kerjasama Bisnis (Lanjutan)

- g. Kerjasama Bisnis dengan PT Bakrie Pangripta Loka (PT BPLK) (Lanjutan)
d. Tahap I D

Pembangunan dan pemasaran rusun, di atas tanah seluas 14.750 m² (empat belas ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) sebanyak 5 (lima) Tower, ("Tanah KSU ID").

- e. Tahap I E

Para Pihak setuju dan sepakat tanah seluas 17.899 m² (tujuh belas ribu delapan ratus sembilan puluh sembilan meter persegi) akan diatur dalam Perjanjian Tambahan/Addendum, yang merupakan satu kesatuan dan tidak dapat dipisahkan dari perjanjian KSU ini, ("Tanah KSU I E").

- f. Secara bersama-sama Tanah KSU I A, Tanah KSU I B, Tanah KSU I C, Tanah KSU I D dan Tanah KSU I E selanjutnya disebut "Tanah KSU"

- g. Sedangkan untuk tanah 12.301 m² (dua belas ribu tiga ratus satu meter persegi) yang merupakan Prasarana Utama (jalan dan saluran utama) pembebanannya sudah dikompensasikan ke Tanah KSU IA, IB, IC, ID dan IE, dengan perhitungan BRP (Buku Rencana Proyek).

37. SIGNIFICANT AGREEMENTS (Continued)

Business Cooperation (Continued)

- g. *Business Cooperation with PT Bakrie Pangripta Loka (PT BPLK) (Continued)*

- d. *Stage I D*

The construction and marketing flats, on a land area of 14,750 m² (fourteen thousand seven hundred and fifty square meters) by 5 (five) Flats, ("the Land KSU ID").

- e. *Stage I E*

The Parties agree and agreed a land area of 17,899 m² (seventeen thousand eight hundred and ninety-nine square meters) will be set in the Supplementary Agreement/Addendum, which is an integral and inseparable from the KSU agreement, ("the Land KSU IE").

- f. *Taken together the Land KSU I A, the Land KSU I B, the Land KSU I C , the Land KSU I D, and the Land KSU I E hereafter is called "the Land KSU".*

- g. *Whereas the land of 12,301 m² (twelve thousand three hundred one square meter) which is the main infrastructure (roads and main channel) charging has been compensated to the KSU Land IA, IB, IC, ID and IE, with BRP calculation (Project Plan Book).*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

37. PERJANJIAN PENTING (Lanjutan)

Kerjasama Bisnis (Lanjutan)

- g. Kerjasama Bisnis dengan PT Bakrie Pangripta Loka (PT BPLK) (Lanjutan)

Berdasarkan Surat No: DIRUT/477/10/X/2021 tanggal 29 Oktober 2021 perihal permohonan pandangan/ Review atas pelaksanaan perjanjian Kerjasama operasi antara Perusahaan dengan PT Bakrie Pangripta Loka, manajemen Perusahaan meminta bantuan Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan (BPKP) untuk mereview Kerjasama Operasi pembangunan dan pemasaran Rumah Susun Sederhana (Rusunami) yang merupakan bagian dari perencanaan dan pengembangan Kawasan Pulo Gebang dan Sentra Primer Baru Timur, Jakarta Timur yang telah berakhir pada tanggal 31 Maret 2020. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, proses Review masih berlangsung.

38. TUNTUTAN HUKUM

Perkara Litigasi

Perkara litigasi yang masih berlangsung sampai dengan tanggal 31 Desember 2021, sebagai berikut:

Proyek Lampung

Lokasi: Lampung. No. 24/PDT/2021/PT TJK. Lawan: Al-Azhar Lampung. Objek perkara: Gugatan tanah seluas 850 m² dan 650 m² yang merupakan bagian dari Sertifikat HPL No. 1/Way Halim atas nama Perumnas. Progres perkara: Penggugat mengajukan upaya hukum kasasi. Saat ini masih dalam proses pemeriksaan kasasi di Mahkamah Agung.

37. SIGNIFICANT AGREEMENTS (Continued)

Business Cooperation (Continued)

- g. *Business Cooperation with PT Bakrie Pangripta Loka (PT BPLK) (Continued)*

Based on Letter No: DIRUT/477/10/X/2021 dated October 29, 2021, regarding the request for views/reviews of the implementation of the Joint Operation agreement between the Company and PT Bakrie Pangripta Loka, the Company as requested the assistance of the Financial and Development Supervisory Agency (BPKP) to review the Operational Cooperation for the construction and marketing of Simple Flats (Rusunami) which is part of the planning and development of the Pulo Gebang area and Sentra Primer Baru Timur, East Jakarta which has ended on March 31, 2020. Up to the completion date of the consolidated financial statements, the review process is still ongoing.

38. LITIGATIONS

Litigation Case

Litigation case is still ongoing until the date of Desember 31, 2021, as follows:

Lampung Project

Location: Lampung. No. 24/PDT/2021/PT TJK. Opponent: Al-Azhar Lampung. Object case: The 850 m² and 650 m² land suit which is a part of the HPL Certificate No. 1/Way Halim on behalf of Perumnas. Progress of the case: Plaintiff filed a cassation. Currently it is still in the process of cassation examination at the Mahkamah Agung RI.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

38. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)

Perkara Litigasi (Lanjutan)

Proyek Pulogebang

1. Lokasi: Pulo Gebang. No. 575/PDT/2018/ PT.DKI. Lawan: MURAHIM BIN MERAN. Objek Perkara: Gugatan tanah seluas 1.436 m² yang digunakan untuk *frontage* Terminal Terpadu Pulo Gebang dan uang ganti rugi telah di konsinyasi di PN Jakarta Timur. Progres Perkara: Penggugat mengajukan upaya hukum kasasi. Saat ini masih dalam proses pemeriksaan kasasi.
2. Lokasi: Pulogebang, East Point. No. 184/PDT/2021/PT.DKI. Lawan: HENNY FITRIYANI, DKK. Objek perkara: Perbuatan melawan hukum dalam proses jual beli unit Apartemen East Point Henny Fitriyani, dkk. Progres perkara: Tergugat I (PT Primaland) telah mengajukan banding. Sudah dilakukan *Inzage* (Pemeriksaan berkas oleh para pihak) pada tanggal 22 Juni 2020. Saat ini proses pemeriksaan banding.
3. Lokasi: Pulo Gebang. No. 237/PDT/PT.DKI. Lawan: MARIBUN, dkk. Objek perkara: Gugatan perdata atas tanah seluas 3,8 Ha di atas Seritifikat HPL No.2/Pulo Gebang atas nama Perumnas yang dikuasai oleh MARIBUN,dkk. Progres perkara: Perumnas menang pada tingkat Pengadilan Tinggi. Saat ini menunggu upaya hukum pihak lawan.

38. LITIGATIONS (Continued)

Litigation Case (Continued)

Pulogebang Project

1. Location: Pulo Gebang. No. 575/PDT/2018/ PT.DKI. Opponents: MURAHIM BIN MERAN. Object case: Land suit covering area 1,436 m² was used for frontage of the Pulo Gebang Integrated Terminal and the compensation money has been consigned to East Jakarta District Court. Progress of the case: Plaintiff filed a cassation. Currently it is still in the process of cassation.
2. Location: Pulogebang. East Point. No. 184/PDT/2021/PT.DKI. Opponent: HENNY FITRIYANI, DKK. Object case: Illegal action on trading process of East Point Apartment Unit Henny Fitriyani). Progress case: Defendant I (PT Primaland) has appealed. Inzage (inspection of files by the parties) has been carried out on June, 22, 2020, currently in the process of appealing.
3. Location: Pulo Gebang. No. 237/PDT/PT.DKI. Opponent: MARIBUN, et.al. Object case: Lawsuit civil the land area 3,8 Ha above HPL Certificate No.2/Pulo Gebang on behalf Perumnas that mastered by MARDANIH, etc. Progress of the case: Perumnas won at High Court. Currently waiting for the opponent's legal action.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

38. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)

Perkara Litigasi (Lanjutan)

Proyek Pulogebang (Lanjutan)

4. Lokasi: Pulo Gebang. No. 189/PDT.G/2019/ PN.JKT.TIM. Lawan: EMILE ENGELBERT TAKA.

Objek perkara: Gugatan klaim atas tanah seluas 2.000 m² bagian dari Girik 965 Persil 5 Klas S1 yang diklaim masuk dalam bagian sertifikat HPL No. 2 atas Pengadaan Terminal Pulo Gebang. Progress perkara: Sudah dilakukan *Inzage* (Pemeriksaan berkas oleh para pihak) pada tanggal 22 Juni 2020, saat ini dalam proses pemeriksaan banding.

5. Lokasi: Pulo Gebang. No. 68/PDT/2021/PT DKI. Lawan: RUQOYAH (ahli waris ROHMAH ROMENIH). Objek perkara: Klaim atas tanah seluas + 3.850m² bagian dari Girik No. 1555 Persil 19 Klas S1 atas nama Rohmah Romenih yang terletak di Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari Sertipikat HPL No.1/Pulogebang/1992. Progres perkara: Pihak lawan melakukan upaya hukum kasasi, menunggu pemberitahuan memori kasasi.
6. Lokasi BKT. No. 661/PDT/2019/PT.DKI. Lawan: H. IDI. TAING. Objek perkara: Gugatan peta bidang 309 seluas ± 5.380 m², Proyek BKT Kel. Pondok Kopi (Perumnas Tergugat II). Progres perkara: Penggugat ajukan kasasi. Saat ini sedang dalam proses pemeriksaan kasasi.

38. LITIGATIONS (Continued)

Litigation Case (Continued)

Pulogebang Project (Continued)

4. Location: Pulo Gebang. No. 189/PDT.G/2019/ PN.JKT.TIM. Opponent: EMILE ENGELBERT TAKA.

Object case: Claim lawsuit of land area 2,000 m² which is part of Girik 965 Persil 5 Klas S1 claimed to be in the HPL Certificate No.2 for the Pulo Gebang Terminal Procurement. Progress of the case: Inzage (examination of files by the parties) has been carried out on June 22, 2020, currently in the process of appealing.

5. Location: Pulo Gebang. No. 68/PDT/2021/PT DKI. Opponent: RUQOYAH (heir of ROHMAH ROMENIH). Object case: Claim lawsuit land area + 3,850m² which is part of Girik No.1555 Persil 19 Klas S1 behalf on Rohmah Romenih, located in Pulo Gebang Village, Cakung District, East Jakarta which is an inseparable part of HPL Certificate No. 1/Pulo Gebang/1992. Progress of the case: The opposing party is making an appeal for legal action, waiting for the release of the notice of the cassation memorandum.

6. Location BKT. No. 661/PDT/2019/PT.DKI. Opponent: H. IDI. TAING. Object case: Lawsuit Map Field 309 of land an area ± 5,380 m², BKT Project, Pondok Kopi (Perumnas Defendant II). Progress of the case: The plaintiff appealed cassation. Now, in the process of an appeal.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

38. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)

Perkara Litigasi (Lanjutan)

Revitalisasi Klender

Lokasi: Klender. No. 109/PDT/2021/PT DKI. Lawan: EDDY PARDEDE. Objek perkara: Klaim atas tanah 4.230 m² di atas sertifikat HPL No.1/Malaka diperjualbelikan Napsiah, dkk. Progres perkara: Perumnas menang pada tingkat Pengadilan Tinggi, menunggu upaya hukum pihak lawan.

Proyek Cengkareng

Lokasi: Cengkareng. No. 408/PDT/2020/PT DKI. Lawan: JAYA. Objek perkara: tanah seluas 8.918 m² bagian dari Sertifikat HPL No. 1/Cengkareng Tanah RSUD Cengkareng. Progres perkara: Perumnas menang pada tingkat Pengadilan Tinggi. Penggugat melakukan banding, Kontra Memori banding telah dikirim Perumnas. Saat ini, menunggu upaya hukum kasasi pihak lawan.

Proyek Paseh

Lokasi: Bandung, Nomor perkara: 23/PDT/2021/PT BDG. Lawan: AA SURAHMAN, dkk. Objek perkara: Gugatan melawan hukum tanah seluas 3.920 m² atas nama AA SURAHMAN di lokasi Antapani, Bandung. Progres perkara: Penggugat mengajukan upaya hukum kasasi pada tanggal 4 Mei 2021. Proses Pemeriksaan Kasasi di Mahkamah Agung RI.

38. LITIGATIONS (Continued)

Litigation Case (Continued)

Klender Revitalization

Location: Klender. No. 109/PDT/2021/PT DKI. JKT.TIM. Opponent: EDDY PARDEDE. Object case: Claim lawsuit of land area 4,230 m² above HPL Certificate No. 1/Malaka merchantability Napsiah, dkk. Progress of the case: Perumnas won at the High Court level, pending legal action by the opposing party.

Cengkareng Project

Location: Cengkareng. No. 408/PDT/2020/PT DKI. Opponent: JAYA. Object case: the land area of 8,918 m² part of HPL Certificate No. 1/Cengkareng Land Cengkareng Hospital. Progress of the case: Perumnas won at the High Court level. The Plaintiff filed an appeal, the Counter Memorandum of Appeal was sent by Perumnas. Currently, waiting for the opposing party's cassation.

Paseh Project

Location: Bandung. Case number: 23/PDT/2021/PT BDG. Opponent: AA SURAHMAN, etc. Object case: Lawsuit illegal action land area 3,920 m² on behalf of AA SURAHMAN at Antapani, Bandung. Progress of the case: Plaintiff filed a cassation. Currently, it is still in the process of cassation on May 4, 2021. The Cassation examination process at the Mahkamah Agung RI.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

38. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)

Perkara Litigasi (Lanjutan)

Proyek Semarang I

1. Lokasi: Semarang. Nomor perkara: 822 K/PDT/2019. Lawan: AAN BUDI SANTOSO. Objek perkara: Gugatan atas tanah seluas 360.000 m², dimana sebagian tanah seluas 43.000 m² merupakan tanah Perumnas sesuai Sertifikat HGB No. 6675. Progres perkara: Dalam Proses pemeriksaan PK di Mahkamah Agung RI.
2. Lokasi: Semarang. Nomor perkara: 1825 K/PDT/2019. Lawan: CHRISNO INDIANTO. Objek perkara: Gugatan tanah seluas 1.806 m² dengan Girik C No. 2943 yang terletak di jalan Arteri Soekrano Hatta, Kelurahan Tlogosari Kulon Kota Semarang (Tanah Pemberian Hasil Putusan Tipikor). Progres perkara: Putusan inkrah, menunggu upaya hukum PK dari pihak Penggugat.

Proyek Kalimantan Selatan

1. Lokasi: Banjarmasin. Nomor Perkara: 1414 K/PDT/2020. Lawan: SURIANI LILI O. Objek perkara: Gugatan perdata (wanprestasi) karena sertifikat konsumen yang belum diserahkan. Progres perkara: Perusahaan mengajukan Upaya Hukum Peninjauan Kembali.
2. Lokasi: Banjarmasin. Nomor Perkara: 37/PDT/2020/PN.BJM. Lawan: LIDYA LINGARTI. Objek perkara: Gugatan perdata (wanprestasi) karena sertifikat konsumen yang belum diserahkan. Progres perkara: Perusahaan mengajukan Upaya Hukum Kasasi saat ini dalam proses pemeriksaan Kasasi.

38. LITIGATIONS (Continued)

Litigation Case (Continued)

Semarang I Project

1. Location: Semarang. Case number: 822 K/PDT/2019. Opponent: ANN BUDI SANTOSO. Object case: Lawsuit on land of 360,000 m², of which some of the land area of 43,000 m² is a Perumnas land according to the HGB Certificate No. 6675. Progress of the case: In the process of examining the PK at the Mahkamah Agung RI.
2. Location: Semarang. Case number: 1825 K/PDT/2019. Opponent: CHRISNO INDIANTO. Object case: lawsuit on land area at 1,806 m² with Girich C No. 2943 located at Arteri Soekarno Hatta, Sub District Tlogosari Sulon, Semarang City (Land Grating the Rights of Corruption Decision). Progress of the case: The inkraht verdict, awaits PK legal action from the Plaintiff.

South Kalimantan Project

1. Location: Banjarmasin. Case number: 1414 K/PDT/2020. Opponent: SURIANI LILI O. Object case: civil lawsuit (default) because a consumer certificate has not been submitted. Progress of the case: the Company submits Judicial Review.
2. Location: Banjarmasin. Case number: 37/PDT/2020/PN.BJM. Opponent: LIDYA LINGARTI. Object case: civil lawsuit (default) because a consumer certificate has not been submitted. Progress of the case: the Company filed a Cassation Legal Effort is currently in the process of hearing the Cassation.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

38. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)

Perkara Litigasi (Lanjutan)

Proyek Sulsel I

1. Lokasi: Makasar. Nomor perkara: 55/PDT/2020/PT MKS. Lawan: ALIMUDDIN (ahli waris Alm. Sapo). Objek perkara: Gugatan perbuatan melawan hukum terhadap ahli waris Sdr. Sapo atas tanah milik Penggugat seluas 428 m². Progres perkara: Proses Pemeriksaan Kasasi di Mahkamah Agung RI.
2. Lokasi: Makasar. Nomor perkara: 360/PDT/2020/PT.MKS. Lawan: ABDULLAH TAWANG SYAMSUDDIN. Objek perkara: Gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Sdr. Abdullah Tawang Syamsuddin, atas klaim tanah Seluas 21.417 m² di Lokasi Antang Manggala. Progres perkara: Penggugat ajukan kasasi. Saat ini sedang dalam proses pemeriksaan kasasi.
3. Lokasi: Makasar. Nomor perkara: 2/PDT/2021/PT MKS. Lawan: SAWEDI BIN PADU. Objek perkara: Gugatan perbuatan melawan hukum, atas klaim tanah Seluas 4.050 m² di Lokasi Sudiang. Progres perkara: Penggugat ajukan kasasi. Saat ini sedang dalam proses pemeriksaan kasasi.
4. Lokasi: Makasar. Nomor perkara: 70/PDT/1999/PT.Uj.Pdg. Lawan: NUMBA BIN SAWEDI. Objek perkara: Gugatan perbuatan melawan hukum, atas klaim tanah Seluas 9.400 m² di Lokasi Sudiang. Progres perkara: Pemeriksaan Peninjauan Kembali.

38. LITIGATIONS (Continued)

Litigation Case (Continued)

Sulsel I Project

1. Location: Makasar. Case number: 348/PDT.G/ 2018/PN.MKS Opponent: ALIMUDDIN (heir of Sapo). Object case: Lawsuit illegal action behalf on ALIMUDDIN (heirs Alm Sapo) on the plaintiff's land area of 428 m². Progress of the case: The Cassation examination process at the Mahkamah Agung RI.
2. Location: Makasar. Case number: 360/PDT/2020/PT.MKS. Opponent: ABDULLAH TAWANG SYAMSUDDIN. Object case Lawsuit illegal action behalf on Abdullah Tawang Syamsuddin on the claim land area of 21,417 m² in the Antang Manggala location. Progress of the case: The plaintiff appealed casation. Now, in the process of an appeal.
3. Location: Makasar. Case number: 2/PDT/2021/PT MKS. Opponent: SAWEDI BIN PADU. Object case: Lawsuit claim illegal action land area 4,050m². Progress of the case: The plaintiff appealed casation. Now, in the process of an appeal.
4. Location: Makasar. Case number: 70/PDT/1999/PT.Uj.Pdg. Opponent: NUMBA BIN SAWEDI. Object case: Lawsuit claim illegal action land area 9,400 m² at Sudiang. Progress of the case: Judicial Review examination.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

38. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)

Perkara Litigasi (Lanjutan)

Proyek Sulsel I (Lanjutan)

5. Lokasi: Makasar. Nomor perkara: 232/PDT.G/2020/PN.MKS. Lawan: DG Halima, dkk. Objek perkara: Gugatan perbuatan melawan hukum, atas klaim tanah Seluas 9.400 m² di Lokasi Sudiang. Progres perkara: Putusan Pengadilan Negeri menyatakan Perumnas menang, menunggu upaya hukum pihak lawan.
6. Lokasi: Makasar. Nomor perkara: 228/PDT.G/2021/PN.MKS. Lawan: Hawa Binti Talebe. Objek perkara: Gugatan tanah Persil 70 SI C 659 Seluas 7.100 m² (Eks Terminal Toddopuli Makassar). Progres perkara: Agenda siding duplik/replik.

Proyek Karawang

Lokasi: Karawang (Grand Sentraland). Nomor perkara: 46/Pdt.G/2021/PN.KWG. Lawan: HATOGUAN NAPITUPULU. Objek perkara: Gugatan Wansprestasi atas penjualan 1 Unit Ruko seluas typa 112/65 seluas 65m². Progres perkara: Agenda siding Pemeriksaan Setempat (PS).

39. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Kebijakan manajemen risiko keuangan Grup bertujuan untuk mengidentifikasi dan menganalisis risiko-risiko keuangan yang dihadapi Grup, menetapkan batasan risiko dan pengendalian yang sesuai serta untuk mengawasi kepatuhan terhadap batasan yang telah ditetapkan.

38. LITIGATIONS (Continued)

Litigation Case (Continued)

Sulsel I Project (Continued)

5. Location: Makasar. Case number: 232/PDT.G/2020/PN.MKS. Opponent: DG Halima, dkk. Object case: Lawsuit claim illegal action land area 9,400 m² at Sudiang. Progress of the case: The District Court's decision declares Perumnas to win, pending the opposing party's legal efforts.
5. Location: Makasar. Case number: 228/PDT.G/2021/PN.MKS. Opponent: Hawa Binti Talebe. Object case: Persil land claim 70 SI C 659 with an area of 7,100 m² (Former Toddopuli Terminal Makassar). Progress of the case: Duplicate/replik trial agenda.

Karawang Project

Location: Karawang (Grand Sentraland). Case number: 46/Pdt.G/2021/PN.KWG. Opponent: HATOGUAN NAPITUPULU. Object case: Default lawsuit for the sale of 1 Ruko Unit with an area of type 112/65 with an area of 65 m². Progress of the case: Local Examination Session Agenda.

39. FINANCIAL RISK MANAGEMENT

The Group's financial risk management policies aim to identify and analyze the financial risks faced by the Group, set appropriate risk limits and controls, and oversee compliance with the limits established.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

39. MANAJEMEN	RISIKO	KEUANGAN	39. FINANCIAL	RISK	MANAGEMENT
<i>(Lanjutan)</i>			<i>(Continued)</i>		
		Dewan Direksi memiliki tanggung jawab keseluruhan untuk menetapkan dan mengawasi kerangka manajemen risiko. Dewan Direksi telah menetapkan fungsi keuangan yang bertanggung jawab untuk mengembangkan dan memantau kebijakan manajemen risiko Grup.		<i>The Board of Directors has overall responsibility for setting and overseeing the risk management framework. The board of Directors has set a financial function that is responsible for developing and monitoring the Group's risk management policy.</i>	
		Sedangkan fungsi internal audit memiliki tanggung jawab untuk memantau kepatuhan terhadap kebijakan dan prosedur manajemen risiko dan untuk menelaah kecukupan kerangka manajemen risiko yang terkait dengan risiko-risiko yang dihadapi oleh Grup dengan memberikan laporannya kepada Dewan Direksi.		<i>While the internal audit function has the responsibility to monitor compliance with risk management policies and procedures and to review the adequacy of risk management framework related to the risks faced by the Group to provide its report to the Board of Directors.</i>	
		Risiko keuangan yang paling signifikan terhadap Grup dijelaskan di bawah ini.		<i>The most significant financial risks to which the Group is exposed are described below.</i>	
a.	Risiko Kredit		a.	Credit Risk	
		Risiko kredit adalah risiko bahwa salah satu pihak instrumen keuangan akan menyebabkan kerugian keuangan pihak lain dengan tidak melepaskan kewajiban. Karena aktivitas operasi Grup terkena kredit terkait potensi kerugian yang mungkin terjadi sebagai akibat dari pihak ketiga, individu atau penerbit tidak mampu atau tidak mau untuk menghormati kewajiban kontrak.		<i>Credit risk is the risk that one party to a financial instrument will cause a financial loss for the other party by failing to discharge an obligation. Due to the Group operating activities, the Group is exposed to the potential credit-related losses that may occur as a result of an individual, counterparty, or issuer being unable or unwilling to honor its contractual obligations.</i>	
		Eksposur risiko kredit Grup terutama adalah dalam mengelola piutang usaha.		<i>The Group's exposure to credit risk arises primarily from managing trade receivables.</i>	

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

39. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

a. Risiko Kredit (Lanjutan)

Grup melakukan pengawasan kolektibilitas piutang sehingga dapat diterima penagihannya secara tepat waktu dan juga melakukan penelaahan atas masing-masing piutang pelanggan secara berkala untuk menilai potensi timbulnya kegagalan penagihan dan membentuk pencadangan berdasarkan hasil penelaahan tersebut.

Dalam mengelola penagihan piutang agar tepat waktu, maka Grup melakukan pengawasan secara intensif, dengan mengirimkan surat penagihan berkala kepada konsumen sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP) yang telah ditetapkan. Atas keterlambatan pembayaran dari konsumen/ pelanggan, maka Grup akan mengenakan denda.

Pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 eksposur maksimum Grup terhadap risiko kredit sebagai berikut:

	2021	2020	2019	
Kas dan Setara Kas	204.222.243.812	102.091.543.101	1.031.529.332.901	Cash and Cash Equivalents
Piutang Usaha	148.791.370.676	134.578.994.473	529.864.417.129	Trade Receivables
Piutang Lain-lain	216.394.650	31.621.813.076	72.554.324.013	Other Receivables
Aset Keuangan Lancar Lainnya	<u>992.343.859</u>	<u>10.898.188.692</u>	<u>--</u>	Other Current Financial Assets
Jumlah	<u>354.222.352.997</u>	<u>279.190.539.342</u>	<u>1.633.948.074.043</u>	Total

b. Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas timbul apabila Grup mengalami kesulitan dalam mewujudkan asetnya atau mengumpulkan dana untuk memenuhi komitmen terkait dengan kewajiban keuangannya.

39. FINANCIAL RISK MANAGEMENT

a. Credit Risk (Continued)

The Group monitors receivables collectibility so that these can be collected in a timely manner and also conducts reviews each individual customer's receivables on a regular basis to assess the potential for uncollectability and forms a provision based on the result of the reviews.

In managing the timely collection of receivables, the Group monitors these intensively by sending invoices on a timely basis to the customers based on Standard Operational Procedures (SOP) that have been set. The Group charges penalties to customers for late payment.

As of December 31, 2021, 2020 and 2019, Group's maximum exposure of the credit risk as follows:

b. Liquidity Risk

Liquidity risk arises when the Group encounters difficulty in realizing its assets or otherwise raising funds to meet commitments associated with its financial liabilities.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

KONSOLIDASIAN (Lanjutlan)
Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

39. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

b. Risiko Likuiditas (Lanjutan)

Eksposur risiko likuiditas Grup timbul terutama dari penempatan dana dari kelebihan penerimaan kas setelah dikurangkan dari penggunaan kas untuk mendukung kegiatan usaha Grup.

Grup mengelola risiko likuiditas dengan menjaga kecukupan arus kas dan Fasilitas bank dengan terus memonitor arus kas perkiraan dan aktual. Grup juga menerapkan manajemen risiko likuiditas yang berhati-hati dengan mempertahankan saldo kas yang cukup yang berasal dari penagihan hasil penjualan dan menempatkan kelebihan dana kas dalam instrumen keuangan dengan tingkat risiko yang rendah namun memberikan imbal hasil yang memadai serta memperhatikan reputasi dan kredibilitas lembaga keuangan.

Grup menerapkan manajemen risiko likuiditas dengan menetapkan saldo kas yang memadai yang berasal dari penagihan piutang konsumen atau sumber lainnya.

Tabel di bawah ini merupakan jadwal jatuh tempo liabilitas keuangan Grup berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak didiskontokan pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019:

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

FINANCIAL RISK MANAGEMENT

(Continued)

b. Liquidity Risk (Continued)

The Group exposure to liquidity risk arise primarily from the placement of funds in excess of those used to support the business activities of the Group.

The Group manages liquidity risk by maintaining sufficient cash flows and bank facilities and continuously monitoring projected cash flows and availability of funds. The Group also implements prudent liquidity risk management to maintain sufficient cash balances arising from revenue collection, places the excess cash in low risk financial instruments that provide adequate returns, and pay close attention to the reputation and credibility of financial institutions.

The Group applies liquidity risk management by establishing sufficient cash balances from collection of customers receivables or other sources.

The table below summarizes the maturity schedule of the Group financial liabilities based on undiscounted contractual payments as of December 31, 2021, 2020 and 2019:

	2021				
	Tahun/ Less Than 1 Years	1 s/d 5 Tahun/ 1 to 5 Years	Lebih dari 5 Tahun/ More than 5 years	Jumlah/ Total	
Liabilitas Keuangan					Financial Liabilities
Utang Usaha	275.281.426.850	--	--	275.281.426.850	Trade Payables
Pinjaman Jangka Pendek	514.990.556.440	--	--	514.990.556.440	Short-Term Loans
Liabilitas Keuangan					Other Current
Jangka Pendek Lainnya	54.559.477.966	--	--	54.559.477.966	Financial Liabilities
Beban Akrual	309.334.043.573	--	--	309.334.043.573	Accrued Expense
Liabilitas Keuangan					Other Non Current
Jangka Panjang Lainnya	499.320.177.915	3.872.452.047.682	--	4.371.772.225.597	Financial Liabilities
Liabilitas Tidak Lancar Lainnya	--	63.225.637.648	--	63.225.637.648	Other Non Current Liabilities
Jumlah	1.653.485.682.744	3.935.677.685.330	--	5.589.163.368.074	Total

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
**As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended**
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**39. MANAJEMEN
(Lanjutan)**

b. Risiko Likuiditas (Lanjutan)

	2020				Total
	Tahun/ Less Than 1 Years	1 s/d 5 Tahun/ 1 to 5 Years	Lebih dari 5 Tahun/ More than 5 years	Jumlah/ Total	
Liabilitas Keuangan					
Utang Usaha	410.715.063.970	--	--	410.715.063.970	Financial Liabilities
Pinjaman Jangka Pendek	202.700.000.000	--	--	202.700.000.000	Trade Payables
Liabilitas Keuangan					Short-Term Loans
Jangka Pendek Lainnya	163.481.343.794	--	--	163.481.343.794	Other Current
Beban Akrual	369.650.795.541	--	--	369.650.795.541	Financial Liabilities
Liabilitas Keuangan					Accrued Expense
Jangka Panjang Lainnya	1.130.623.962.747	3.034.724.370.945	--	4.165.348.333.692	Other Non Current
Liabilitas Tidak Lancar Lainnya	--	64.225.637.648	--	64.225.637.648	Financial Liabilities
Jumlah	2.277.171.166.052	3.098.950.008.593	--	5.376.121.174.645	Other Non Current Liabilities

	2019				Total
	Tahun/ Less Than 1 Years	1 s/d 5 Tahun/ 1 to 5 Years	Lebih dari 5 Tahun/ More than 5 years	Jumlah/ Total	
Liabilitas Keuangan					
Utang Usaha	218.835.847.108	--	--	218.835.847.108	Financial Liabilities
Pinjaman Jangka Pendek	100.000.000.000	--	--	100.000.000.000	Trade Payables
Liabilitas Keuangan					Short-Term Loans
Jangka Pendek Lainnya	78.589.083.002	--	--	78.589.083.002	Other Current
Beban Akrual	464.742.652.328	--	--	464.742.652.328	Financial Liabilities
Pinjaman Jangka					Accrued Expense
Panjang	1.474.933.296.459	3.248.429.865.623	--	4.723.363.162.082	Long-Term Loans
Liabilitas Tidak Lancar Lainnya	--	65.225.637.648	--	65.225.637.648	Other Non Current Liabilities
Jumlah	2.337.100.878.897	3.313.655.503.271	--	5.650.756.382.168	

c. Manajemen Permodalan

Tujuan utama dari pengelolaan modal Grup adalah untuk memastikan bahwa dipertahankannya peringkat kredit yang kuat dan rasio modal yang sehat agar dapat mendukung kelancaran usahanya dan memaksimalkan nilai dari pemegang saham.

Grup mengelola struktur modalnya dan membuat penyesuaian-penyesuaian sehubungan dengan perubahan kondisi ekonomi dan karakteristik dari risiko usahanya. Agar dapat menjaga dan menyesuaikan struktur modalnya, Grup akan menyesuaikan jumlah dari pembayaran dividen kepada para pemegang saham atau tingkat pengembalian modal.

c. Capital Management

The main objective of the Group capital management is to ensure that it maintains a strong credit rating and healthy capital ratios in order to support its business and maximize shareholder value.

The Group manages its capital structure and makes adjustments with respect to changes in economic conditions and the characteristics of its business risks. In order to maintain and adjust its capital structure, the Group may adjust the amount of dividend payments to shareholders or return capital structure.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

**39. MANAJEMEN
(Lanjutan)**

c. Manajemen Permodalan (Lanjutan)

Grup memonitor penggunaan modal menggunakan *gearing ratio*, yaitu utang bersih dibagi dengan total ekuitas.

Utang bersih terdiri dari pinjaman jangka pendek, pinjaman bank jangka panjang, RDI konversi, RDI modal kerja, Utang SUJP dan Pinjaman Jangka Menengah/ PJM dikurangi dengan kas dan setara kas. Grup memastikan kepatuhan dengan *gearing ratio* minimal seperti yang dipersyaratkan oleh kreditor.

Gearing ratio pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

**39. FINANCIAL
(Continued)**

c. Capital Management (Continued)

The Group monitors capital using the gearing ratio, which is net debt divided by total equity.

Net debt is composed of short- term loans, long- term bank loans, RDI conversion and RDI working capital, SUJP Loan and Medium Term Notes/ MTN net off cash and cash equivalents. The Group ensures compliance with minimum gearing ratio as required by the creditors.

Gearing ratio as of December 31, 2021, 2020 and 2019 are as follows:

	2021	2020	2019	
Pinjaman Jangka Pendek	514.990.556.440	202.700.000.000	100.000.000.000	<i>Short-Term Loans</i>
Pinjaman Jangka Panjang yang Jatuh Tempo dalam Satu Tahun:				<i>Long-Term Loans- Current maturities</i>
Pinjaman Jangka Menengah/ PJM	480.000.000.000	660.000.000.000	1.000.000.000.000	<i>Medium Term Notes/ MTN</i>
Utang Bank	878.706.000	459.559.079.598	467.556.707.693	<i>Bank Loan</i>
Utang RDI	18.441.471.915	11.064.883.149	7.376.588.766	<i>RDI Loan</i>
Pinjaman Jangka Panjang Setelah Dikurangi Bagian yang Jatuh tempo dalam Satu Tahun:				<i>Long-Term Loans- Net of Current Maturities</i>
Pinjaman Jangka Menengah/ PJM	1.760.000.000.000	2.005.000.000.000	2.565.000.000.000	<i>Medium Term Notes/ MTN</i>
Utang Bank	1.432.945.692.618	792.841.427.115	639.170.333.027	<i>Bank Loan</i>
Utang SUJP	650.000.000.000	200.000.000.000	--	<i>SUJP Loan</i>
Utang RDI	29.506.355.064	36.882.943.830	44.259.532.596	<i>RDI Loan</i>
Sub Jumlah Dikurangi:	4.886.762.782.037	4.368.048.333.692	4.823.363.162.082	<i>Sub Total Deduction</i>
Kas dan Setara Kas	(204.222.243.812)	(102.091.543.101)	(1.031.529.332.901)	<i>Cash and Cash Equivalents</i>
Jumlah Liabilitas-Bersih	4.682.540.538.225	4.265.956.790.591	3.791.833.829.181	<i>Total Liabilitas - Net</i>
Jumlah Ekuitas	321.418.902.253	677.068.052.174	1.048.572.575.263	<i>Total Equity</i>
Gearing Ratio	1457%	630%	362%	<i>Gearing Ratio</i>

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

40. INFORMASI TAMBAHAN ARUS KAS

Grup melakukan transaksi nonkas operasional dan investasi yang tidak mempengaruhi kas dan tidak termasuk dalam laporan arus kas konsolidasian dengan rincian sebagai berikut:

	2021	2020	2019	
Penurunan Piutang Melalui Konversi Utang	2.700.000.000	--	--	<i>Decrease Receivables Through Payable Convetion</i>
Pembayaran Utang Melalui Utang Bank	26.785.000.000	--	--	<i>Payment of Payable Through Bank Loans</i>
Penurunan Persediaan Melalui Konversi Utang	--	52.539.300.000	--	<i>Decrease Inventory Through Payable Convetion</i>
Pendapatan atas Penghapusan Utang Laba ke Mitra	--	18.559.980.375	--	<i>Revenue from Profit Sharing Write off</i>
Penambahan Aset Tetap Melalui Koreksi	--	3.610.000.000	--	<i>Increase in Fixed Asset Through Correction</i>
Jumlah	29.485.000.000	74.709.280.375	--	Total

Tabel berikut menjelaskan perubahan pada liabilitas Grup yang timbul dari aktivitas pendanaan, yang meliputi perubahan terkait kas dan nonkas:

The Group entered into non-cash operating and investing activities which are not reflected in the consolidated statement of cash flows with details as follows:

The table below details changes in the Group's liabilities arising from financing activities, including both cash and non-cash changes:

	2021				
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Arus Kas/ Cash Flows	Perubahan Non-Kas/Non-Cash Changes	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Pinjaman Jangka Pendek	202.700.000.000	312.290.556.440	--	514.990.556.440	Short-Term Loan
Pinjaman Jangka Menengah	2.565.000.000.000	(425.000.000.000)	--	2.140.000.000.000	Medium-Term Notes
Utang Bank	1.352.400.506.711	81.423.891.905	--	1.433.824.398.616	Bank Loans
Pinjaman Jangka Panjang	247.947.826.980	550.000.000.000	--	797.947.826.980	Long-Term Loans
Jumlah	4.368.048.333.691	518.714.448.345	--	4.886.762.782.036	Total

	2020				
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Arus Kas/ Cash Flows	Perubahan Non-Kas/Non-Cash Changes	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Pinjaman Jangka Pendek	100.000.000.000	102.700.000.000	--	202.700.000.000	Short-Term Loan
Pinjaman Jangka Menengah	3.565.000.000.000	(1.000.000.000.000)	--	2.565.000.000.000	Medium-Term Notes
Utang Bank	1.106.727.040.720	245.673.465.991	--	1.352.400.506.711	Bank Loans
Pinjaman Jangka Panjang	51.636.121.363	196.311.705.617	--	247.947.826.980	Long-Term Loans
Jumlah	4.823.363.162.083	(455.314.828.392)	--	4.368.048.333.691	Total

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

40. INFORMASI TAMBAHAN ARUS KAS
(Lanjutan)

Tabel berikut menjelaskan perubahan pada liabilitas Grup yang timbul dari aktivitas pendanaan, yang meliputi perubahan terkait kas dan nonkas: (Lanjutan)

40. SUPPLEMENTARY CASH FLOW INFORMATION (Continued)

The table below details changes in the Group's liabilities arising from financing activities, including both cash and non-cash changes: (Continued)

	2019			<i>Perubahan Non-Kas/Non-Cash Changes</i>	<i>Saldo Akhir/Ending Balance</i>
	<i>Saldo Awal/ Beginning Balance</i>	<i>Arus Kas/ Cash Flows</i>	<i>Penambahan Aset Tetapi/ Addition of Property and Equipment</i>	<i>Perubahan Nilai Wajar/ Fair Value Changes</i>	
Pinjaman Jangka Pendek	75.716.874.750	24.283.125.250	--	--	100.000.000.000
Pinjaman Jangka Menengah	2.360.000.000.000	1.205.000.000.000	--	--	3.565.000.000.000
Utang Bank	1.160.771.499.000	(54.044.458.280)	--	--	1.106.727.040.720
Pinjaman Jangka Panjang	59.012.710.128	(7.376.588.765)	--	--	51.636.121.363
Jumlah	3.655.501.083.878	1.167.862.078.205	--	--	4.823.363.162.083

*Short-Term Loans
Medium-Term Notes
Bank Loans
Long-Term Loans
Total*

41. REKLASIFIKASI AKUN

Beberapa angka perbandingan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020 telah direklasifikasi agar sesuai dengan penyajian laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2021.

41. RECLASSIFICATION OF ACCOUNTS

Certain comparative figures in the consolidated statements of financial position as of December 31, 2020 have been reclassified to conform with the presentation of the consolidated statements of financial position as of December 31, 2021.

	31 Desember 2020/ 31 December 2020		<i>Consolidated Statements of Financial Position</i>
	<i>Sebelum Reklasifikasi/ Before Reclassification</i>	<i>Setelah Reklasifikasi/ After Reclassification</i>	
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian			
Piutang Usaha - Bersih	75.082.479.702	134.578.994.473	<i>Trade Receivables - Net</i>
Piutang Jangka Panjang - Bersih	59.496.514.771	--	<i>Long-Term Receivables - Net</i>
Pinjaman Jangka Pendek	200.000.000.000	202.700.000.000	<i>Short-Term Loan</i>
Utang Usaha	552.530.184.325	410.715.063.970	<i>Trade Payables</i>
Utang Lain-lain	11.700.644.133	163.481.343.794	<i>Other Payables</i>
Beban Akrual	382.316.374.847	369.650.795.541	<i>Accrued Expenses</i>

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

42. KELANGSUNGAN USAHA

Grup mengalami akumulasi rugi pada tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp1.967 miliar, Rp1.614 miliar dan Rp1.206 miliar. Hal ini menimbulkan ketidakpastian atas kelangsungan usaha Perusahaan dalam memenuhi kewajibannya.

Untuk mengatasi permasalahan ini, manajemen akan mengambil langkah-langkah berikut:

- a. Restrukturisasi & peningkatan kinerja keuangan
 - Peningkatan pendapatan usaha
 - Efisiensi biaya usaha dan operasional;
 - Peningkatan sumber pendanaan;
 - Penurunan beban bunga pinjaman;
 - Pembayaran utang jangka panjang dan pendek;
 - Penguatan struktur keuangan & sistem manajemen risiko.
- b. Reposisi *customer value proposition*
 - Peningkatan citra Perusahaan;
 - Peningkatan kepuasan pelanggan;
 - Peningkatan strategi kemitraan (*Partnership*);
 - Pengembangan bisnis berfokus kebutuhan pelanggan;
 - Penguatan model bisnis Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

42. GOING CONCERN

The Group incurred accumulated losses as of December 31, 2021, 2020 and 2019 amounting to Rp1,967 billion, Rp1,614 billion and Rp1,206 billion. This creates uncertainty over the Company's business continuity in fulfilling its obligations.

To address this issue, management will take the following steps:

- a. *Financial restructuring & performance improvement*
 - Increasing operating income;
 - Efficiency business and operating costs;
 - Increasing source of funds;
 - Reduction loan interest expense;
 - Payment long and short term debt;
 - Strengthening of financial structure & risk management system
- b. *Reposition customers value proposition*
 - Corporate image enhancement;
 - Improving customers satisfaction;
 - Improving partnership strategy (*Partnership*);
 - Customer needs business development;
 - Business model strengthening for Low-income Community (MBR).

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

42. KELANGSUNGAN USAHA (Lanjutan)

Untuk mengatasi permasalahan ini, manajemen akan mengambil langkah-langkah berikut:

- c. Peningkatan efektifitas & efisiensi model bisnis
 - Peningkatan kualitas desain & kelayakan bisnis;
 - Peningkatan konsep desain Kawasan terpadu;
 - Efektifitas dan efisiensi penjualan dan pemasaran;
 - Efisiensi biaya produksi;
 - Peningkatan kapasitas produksi;
 - Peningkatan QHSE & ketepatan waktu proyek;
 - Efektifitas proses pengadaan.
- d. Ekosistem bisnis perumahan Masyarakat Bepenghasilan Rendah (MBR) yang berkelanjutan
 - Peningkatan jumlah lahan produktif;
 - Efisiensi akuisisi lahan;
 - Penguatan struktur biaya proyek & sumber pendanaan proyek;
 - Advokasi dukungan regulasi ke Pemerintah.

42. GOING CONCERN (Continue)

To address this issue, management will take the following steps:

- c. *Improving effectiveness & efficiency of business models*
 - *Improving design and quality & business feasibility;*
 - *Improving concept design of integrated area development;*
 - *Effectiveness and efficiency of sales and marketing;*
 - *Efficiency production cost;*
 - *Increasing production capacity;*
 - *Improved QHSE & project timeliness*
 - *Effectiveness of procurement process*
- d. *Sustainable Low-income Community (MBR) housing business ecosystem*
 - *Increasing the amount of productive land;*
 - *Efficiency land acquisition;*
 - *Strengthening of project cost structure and project funding sources;*
 - *Advocacy for regulatory support to the Government.*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

**43. PERISTIWA SETELAH PERIODE
PELAPORAN**

- a. Penerbitan Surat Utang Jangka Panjang
(Obligasi dan/atau Sukuk)

Berdasarkan Surat No: S-109/MBU/02/2022 tanggal 14 Februari 2022, Pemilik Modal menyetujui penerbitan Obligasi dan/atau Sukuk, dengan ketentuan sebagai berikut:

- Jumlah pokok total Obligasi dan/atau Sukuk sebesar Rp 1.000.000.000.000.
- Jangka waktu Obligasi dan/atau Sukuk selama 3 (tiga), 5 (lima) dan 7 (tujuh) tahun.
- Penjaminan Pemerintah atas seluruh pokok dan kupon/bagi hasil Obligasi dan/atau Sukuk berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 211/PMK/08/2020.
- Indikasi kupon/bagi hasil sebesar 5,6% untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun, 6,4% untuk jangka waktu 5 (lima) tahun, dan 7,2% untuk jangka waktu 7 (tujuh) tahun.

- b. Pembiayaan *Murabahah* oleh PT BPRS Sukowati Sragen

Berdasarkan Surat Persetujuan Kredit No. 003/BSS-GRO/SP3/MRA/MDK/II/2022 tanggal 4 Februari 2022 yang tertuang dalam Akta No. 91 tanggal 17 Februari 2022, Notaris Hadi Suwignyo, SH., M.Kn., Notaris di Grobongan perihal Perjanjian Kredit Akad Pembiayaan *Murabahah* dengan rincian obyek pembiayaan sebagai berikut:

43. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD

- a. *Issuance of Long-Term Debt Instruments (Bonds and/or Sukuk)*

Based on Letter No: S-109/MBU/02/2022 dated February 14, 2022, Shareholder approved the issuance of Bond and/or Sukuk, with the following conditions:

- *Total principal amount of Bond and/or Sukuk is Rp 1,000,000,000,000.*
- *The term of Bond and/or Sukuk is 3 (three), 5 (five) and 7 (seven) years.*
- *Government guarantee for all principal and coupon/profit sharing of Bond and/or Sukuk based on Minister of Finance Regulation Number: 211/PMK/08/2020.*
- *The indication of coupon/profit sharing is 5.6% for 3 (three) years, 6.4% for 5 (five) years, and 7.2% for 7 (seven) years.*

- b. *Murabahah Financing by PT BPRS Sukowati Sragen*

Based on approval agreement No. 003/BSS-GRO/SP3/MRA/MDK/II/2022 on February 4, 2022, which contained in Notarial Deed No. 91 on February 17, 2022, Notary Hadi Suwignyo, SH., M.Kn, Notary in Grobongan about the Murabahah Financing with details of the object of financing as follows:

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK**
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**43. PERISTIWA SETELAH PERIODE
PELAPORAN (Lanjutan)**

- b. Pembiayaan *Murabahah* oleh PT BPRS Sukowati Sragen (Lanjutan)

Fasilitas : Kredit Modal Kerja Konstruksi - *Murabahah*
Limit Kredit : Rp425.000.000.000
Jangka Waktu : Dua belas (12) bulan atau sejak tanggal 17 Maret 2022 sampai dengan 17 Februari 2023.
Tujuan : Untuk modal kerja Penggunaan konstruksi perumahan
Tingkat Bunga : 9,50%

Agunan :

1. Sebidang tanah pekarangan beserta bangunan dengan HGB No. 09339 seluas 112 m² atas nama Perusahaan.
2. Sebidang tanah pekarangan beserta bangunan dengan HGB No. 09340 seluas 112 m² atas nama Perusahaan.
3. Sebidang tanah pekarangan beserta bangunan dengan HGB No. 09341 seluas 112 m² atas nama Perusahaan.

- c. KMK Proyek Bukit Kemiling Permai

Berdasarkan Akta Notaris No. 1 tanggal 03 Januari 2022, Notaris Gamal Wahidin, SH., notaris di Kota Jakarta Pusat, terkait persetujuan Pemberian Kredit Modal Kerja Konstruksi dengan rincian obyek pembiayaan sebagai berikut:

**43. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD
(Continued)**

- b. *Murabahah Financing* by PT BPRS Sukowati Sragen (Continued)

Facilities : Construction Working Capital Loans - *Murabahah*
Plafond : Rp425,000,000,000
Time Period : Twelve (12) months or since March 17, 2022 until February 17, 2023

Intended Use : For working capital housing construction
Interest : 9.50%

Collateral :

1. A plot of land with a building with HGB No. 09339 covering an area of 112 m² under the name of the Company.
2. A plot of land with a building with HGB No. 09340 covering an area of 112 m² under the name of the Company.
3. A plot of land with a building with HGB No. 09341 with an area of 112 sqm on behalf of the Company.

- c. KMK Bukit Kemiling Permai Project

Based on Notarial Deed No. 1 on January 03, 2021, Notary Gamal Wahidin, SH, notary in Central Jakarta, regarding approval for the granting Construction Working Capital Credit with details of the object of financing as follows:

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**43. PERISTIWA SETELAH PERIODE
PELAPORAN (Lanjutan)**

c.	KMK Proyek Bukit Kemiling Permai (Lanjutan)
	Fasilitas : Kredit Modal Kerja Konstruksi – Revolving
	Limit Kredit : Rp1.370.000.000 s.d. Rp2.410.000.000
	Jangka Waktu : Dua puluh empat (24) bulan.
	Tujuan Penggunaan : Untuk pembangunan Perumahan Bukit Kemiling Permai sebanyak 23 unit.
	Tingkat Bunga : 8,25%

44. STANDAR AKUNTANSI BARU

Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK-IAI) telah menerbitkan beberapa Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) baru. Standar akuntansi tersebut akan berlaku efektif atau diterapkan pada laporan keuangan konsolidasian Grup yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2022:

- Amendemen PSAK 22 “Bisnis Kombinasi” tentang referensi ke kerangka konseptual;
- Amendemen PSAK 57: Provisi, Liabilitas Kontinjenji, dan Aset Kontinjenji tentang Kontrak Memberatkan—Biaya Memenuhi Kontrak;
- Penyesuaian PSAK 69: Agrikultur;
- Penyesuaian PSAK 71: Instrumen Keuangan;
- Penyesuaian PSAK 73: Sewa
- PSAK 74: Kontrak Asuransi
- Amandemen PSAK No.1 “Penyajian laporan keuangan”;
- Amendemen PSAK 16 “Aset Tetap” tentang hasil sebelum penggunaan yang diintensikan;

**43. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD
(Continued)**

c.	KMK Bukit Kemiling Permai Project (Continued)
	Facilities : Working Construction Capital Loan – Revolving
	Plafond : Rp1,370,000,000 until Rp2,410,000,000
	Time Period : Twenty-four (24) months.
	Intended Use : For the construction of Bukit Kemiling Permai Housing as many as 23 units.
	Interest : 8.25%

44. NEW ACCOUNTING STANDARDS

The Indonesian Financial Accounting Standards Board (DSAK-IAI) has issued new or amendment to the following Indonesian Financial Accounting Standards (“SFAS”) and Its Interpretation to Financial Accounting Standards (“IFAS”). The accounting standards will be effective or applicable on the Group’s consolidated financial statements for the period beginning on or after January 1, 2022:

- Amendment of SFAS 22 “Business Combination” regarding reference to the conceptual framework;
- Amendment of SFAS 57 “Provisions, Contingent Liabilities, and Contingent Assets on Onerous Contracts—Cost of Fulfilling Contracts”;
- Annual Improvements- SFAS 69 “Agriculture”;
- Annual Improvements- SFAS 71 “Financial Instruments”;
- Annual Improvements- SFAS 73 “Leases”
- SFAS 74 “Insurance Contracts”
- Amendment of SFAS No. 1 “Presentation of financial statements”;
- Amendment of SFAS 16 “Fixed Assets” regarding proceeds before intended use;

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2021, 2020 and 2019 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

44. STANDAR AKUNTANSI BARU (Lanjutan)

Sampai dengan tanggal otorisasi laporan keuangan konsolidasian ini, manajemen Grup masih mengevaluasi dampak potensial terhadap standar dan interpretasi akuntansi yang baru dan direvisi ini terhadap laporan keuangan konsolidasiannya.

**45. TANGGUNG JAWAB MANAJEMEN DAN
PERSETUJUAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian yang di otorisasi oleh Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 13 April 2022.

46. INFORMASI KEUANGAN TAMBAHAN

Informasi keuangan Perusahaan (entitas induk) terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019 serta laporan laba rugi komprehensif, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya (secara kolektif disebut sebagai "Informasi Keuangan Entitas Induk") yang disajikan sebagai informasi tambahan terhadap laporan keuangan konsolidasian, disajikan untuk tujuan analisis tambahan dan bukan merupakan bagian dari laporankeuangan konsolidasian yang diharuskan menurut Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Informasi Keuangan Entitas Induk merupakan tanggung jawab manajemen serta dihasilkan dari dan berkaitan secara langsung dengan catatan akuntansi dan catatan lainnya yang mendasarinya yang digunakan untuk Menyusun laporan keuangan konsolidasian.

**44. NEW ACCOUNTING STANDARDS
(Continued)**

As of authorization date of these consolidated financial statements, the Group's management is still evaluating the potential impact on these new and revised accounting standards and interpretations on its consolidated financial statements.

**45. MANAGEMENT RESPONSIBILITY AND
APPROVAL OF THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

The management of the Company is responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements which were authorized by the Board of Directors for issuance on April 13, 2022.

**46. SUPPLEMENTARY FINANCIAL
INFORMATION**

The accompanying financial information of the Company (parent), which comprises the statements of financial position as of December 31, 2021, 2020 and 2019 and the statement of profit or loss and other comprehensive income, statements of changes equity, and statements of cash flows for the years then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information (collectively referred to as the "Parent Financial Information"), which is presented as a supplementary information to the consolidated financial statements, is presented for the purposes of additional analysis and is not a required part of the consolidated financial statements under Indonesian Financial Accounting Standards. The Parent Financial Information is the responsibility of management and was derived from and relates directly to the underlying accounting and other records used to prepare the consolidated financial statements.

Lampiran I

Appendix I

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
LAPORAN POSISI KEUANGAN
ENTITAS INDUK**

Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION
PARENT ENTITY**

*As of December 31, 2021, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

	2021	2020	2019	
ASET				ASSETS
Aset Lancar				Current Assets
Kas dan Setara Kas	198.996.277.637	95.943.943.944	1.012.567.308.118	<i>Cash and Cash Equivalents</i>
Piutang Usaha - Bersih	165.813.428.494	169.525.642.938	467.311.510.629	<i>Trade Receivables - Net</i>
Piutang Lain-Lain - Bersih	203.935.850	28.490.767.383	31.826.638.742	<i>Other Receivables - Net</i>
Persediaan - Bersih	4.433.569.983.711	4.154.260.060.083	3.148.930.857.217	<i>Inventories - Net</i>
Pajak Dibayar Dimuka	111.160.882.559	119.804.396.402	122.625.623.909	<i>Prepaid Taxes</i>
Beban Dibayar Dimuka dan Uang Muka	61.064.130.102	130.856.495.071	222.054.361.060	<i>Prepaid Expense and Advances</i>
Tanah Untuk Pengembangan	623.674.495.570	910.152.014.576	952.367.943.537	<i>Land For Development</i>
Piutang Subordinasi Jangka Pendek	240.837.515.316	37.367.490.316	78.120.746.569	<i>Short-Term Subordinate Receivables</i>
Tanah dalam Pengelolaan Kerjasama	57.977.046.545	59.373.005.108	59.373.005.108	<i>Land in a Joint Operation</i>
Aset Keuangan Lancar Lainnya	881.088.639	10.794.118.902	--	<i>Other Current Financial Assets</i>
Jumlah Aset Lancar	5.894.178.784.423	5.716.567.934.723	6.095.177.994.889	<i>Total Current Assets</i>
Aset Tidak Lancar				Non-Current Assets
Investasi Jangka Panjang	13.058.548.157	13.570.440.555	124.939.001.093	<i>Long-Term Investment</i>
Tanah Untuk Pengembangan	201.646.797.945	193.772.689.487	125.834.237.508	<i>Land For Development</i>
Piutang Subordinasi Jangka Panjang	116.959.749.873	374.424.916.562	321.750.000.000	<i>Long-Term Subordinate Receivables</i>
Properti Investasi	50.304.402.578	55.450.607.836	58.537.547.731	<i>Investment Properties</i>
Aset Tetap	433.923.780.209	434.777.929.007	407.316.982.099	<i>Property and Equipment</i>
Aset Tidak Lancar Lainnya	11.201.916.676	15.385.784.296	17.439.548.932	<i>Other Non-Current Assets</i>
Jumlah Aset Tidak Lancar	827.095.195.438	1.087.382.367.743	1.055.817.317.363	<i>Total Non-Current Assets</i>
JUMLAH ASET	6.721.273.979.861	6.803.950.302.466	7.150.995.312.252	TOTAL ASSETS
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
Liabilitas Jangka Pendek				Current Liabilities
Pinjaman Jangka Pendek	509.990.556.440	202.700.000.000	100.000.000.000	<i>Short-Term Loan</i>
Pendapatan Diterima Dimuka	6.871.724.956	6.137.220.940	--	<i>Unearned Revenue</i>
Liabilitas Kontrak	533.547.398.135	561.700.906.784	649.194.954.191	<i>Contract Liabilities</i>
Utang Usaha	249.583.178.493	394.504.754.806	188.850.885.593	<i>Trade Payables</i>
Utang Lain-Lain	50.726.492.313	162.369.444.485	66.288.662.790	<i>Other Payables</i>
Beban Akrual	231.900.811.268	311.935.524.197	366.181.682.882	<i>Accrued Expenses</i>
Utang Pajak	38.006.824.304	53.446.151.564	13.207.213.346	<i>Taxes Payables</i>
Bagian Jangka Pendek dari Pinjaman Jangka Menengah	150.000.000.000	660.000.000.000	1.000.000.000.000	<i>Short-Term Portion of Medium Term Notes</i>
Utang Bank	878.706.000	459.559.079.598	460.180.118.927	<i>Bank Loan</i>
Utang RDI	18.441.471.915	11.064.883.149	7.376.588.766	<i>RDI Loan</i>
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	1.789.947.163.824	2.823.417.965.523	2.851.280.106.495	<i>Total Current Liabilities</i>
Liabilitas Jangka Panjang				Non-Current Liabilities
Liabilitas Kontrak	485.566.158.449	384.547.772.782	131.106.426.640	<i>Contract Liabilities</i>
Liabilitas Imbalan Pascakerja	18.278.957.712	6.253.691.974	6.236.327.872	<i>Post-Employment Benefits Liabilities</i>
Bagian Jangka Panjang Setelah Dikurangi Bagian Jangka Pendek				<i>Long-Term Portion</i>
Pinjaman Jangka Menengah	1.760.000.000.000	1.675.000.000.000	2.235.000.000.000	<i>Net of Short-Term Portion</i>
Utang Bank	1.432.945.692.618	792.841.427.115	646.546.921.793	<i>Medium Term Notes</i>
Utang SUJP	650.000.000.000	200.000.000.000	--	<i>Bank Loan</i>
Utang RDI	29.506.355.064	36.882.943.830	44.259.532.596	<i>SUJP Loan</i>
Pinjaman Jangka Panjang	63.225.637.648	64.225.637.648	65.225.637.648	<i>RDI Loan</i>
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	4.439.522.801.491	3.159.751.473.349	3.128.374.846.549	<i>Long-Term Loans</i>
Jumlah Liabilitas	6.229.469.965.315	5.983.169.438.872	5.979.654.953.044	<i>Total Non-Current Liabilities</i>
EKUITAS				EQUITY
Modal Ditempatkan	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	<i>Share Capital</i>
Penyertaan Modal Negara	1.960.374.857.888	1.960.374.857.888	1.960.374.857.888	<i>State Equity</i>
Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas	55.036.047.408	55.036.047.408	55.036.047.408	<i>Difference of Equity Transaction</i>
Saldo Laba				<i>Retained Earnings</i>
Telah Ditentukan Penggunaannya	1.069.172.511.628	1.069.172.511.628	1.069.172.511.628	<i>Appropriated</i>
Belum Ditentukan Penggunaannya	(2.864.877.968.673)	(2.536.089.710.789)	(2.140.212.757.199)	<i>Unappropriated</i>
Komponen Ekuitas Lainnya	271.098.566.295	271.287.157.459	225.969.699.483	<i>Other Component of Equity</i>
Jumlah Ekuitas	491.804.014.546	820.780.863.594	1.171.340.359.208	<i>Total Equity</i>
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	6.721.273.979.861	6.803.950.302.466	7.150.995.312.252	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Lampiran II

Appendix II

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN
ENTITAS INDUK**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal
31 Desember 2021, 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
PARENT ENTITY**

For the Years Ended
December 31, 2021, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	2021	2020	2019	
PENDAPATAN BERSIH	744.412.583.485	639.237.348.749	542.319.839.662	NET REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(378.230.724.440)	(469.945.559.081)	(364.644.845.881)	COST OF REVENUE
LABA BRUTO	366.181.859.045	169.291.789.668	177.674.993.781	GROSS PROFIT
BEBAN USAHA				OPERATING EXPENSE
Beban Penjualan	(6.610.051.661)	(10.754.498.289)	(11.002.000.387)	Selling Expenses
Beban Umum dan Administrasi	(271.819.155.344)	(255.724.761.097)	(253.083.107.444)	General and Administrative Expenses
JUMLAH BEBAN USAHA	(278.429.207.005)	(266.479.259.386)	(264.085.107.831)	TOTAL OPERATING EXPENSES
BEBAN PAJAK FINAL	(12.253.605.314)	(11.800.896.933)	(17.805.489.136)	FINAL TAX EXPENSE
LABA (RUGI) OPERASIONAL	75.499.046.726	(108.988.366.651)	(104.215.603.186)	PROFIT (LOSS) FROM OPERATIONS
PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN				OTHER INCOME (EXPENSE)
Pendapatan Keuangan	38.475.700.406	107.113.712.854	54.599.120.380	Finance Income
Beban Keuangan	(315.647.704.897)	(317.332.333.252)	(261.382.207.186)	Finance Expense
Lain-lain Bersih	(127.115.300.119)	(76.669.966.541)	(319.801.811.281)	Others- Net
JUMLAH BEBAN LAIN-LAIN	(404.287.304.610)	(286.888.586.939)	(526.584.898.087)	TOTAL OTHER EXPENSES
RUGI BERSIH TAHUN BERJALAN	(328.788.257.884)	(395.876.953.590)	(630.800.501.273)	NET LOSS FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Pos yang Tidak akan Direklasifikasikan ke Laba Rugi				<i>Item that Will Not be Reclassified to Profit and Loss</i>
Pengukuran Kembali atas Program Imbalan Pascakerja	(188.591.164)	(1.168.716.900)	(864.783.722)	Remeasurement on Employe Benefits Program
Surplus Revaluasi	--	46.486.174.875	--	Revaluation Surplus
Penghasilan Komprehensif Lain Setelah Pajak	(188.591.164)	45.317.457.975	(864.783.722)	Other Comprehensive Income After Tax
JUMLAH RUGI KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	(328.976.849.048)	(350.559.495.615)	(631.665.284.995)	TOTAL COMPREHENSIVE LOSS FOR THE YEAR

Lampiran III

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)**

LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS ENTITAS INDUK

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)**

LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS ENTITAS INDUK

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2021, 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)**

STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY PARENT ENTITY

For the Years Ended December 31, 2021, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Lampiran IV

Appendix IV

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
LAPORAN ARUS KAS
ENTITAS INDUK**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal
31 Desember 2021, 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
STATEMENTS OF CASH FLOWS
PARENT ENTITY**

For the Years Ended
December 31, 2021, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	2021	2020	2019	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan Penjualan Pembayaran kepada Pemasok, Karyawan dan Lain-lain	1.186.485.551.626 (1.180.799.628.351)	851.672.019.389 (811.673.712.799)	1.241.423.557.923 (1.383.694.267.592)	Receipts from Sales Cash Paid to Suppliers, Employees and Others
Kas yang Dihasilkan dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Operasi	5.685.923.275	39.998.306.590	(142.270.709.669)	Cash Generated from (Used In) Operating Activities
Pembayaran Beban Bunga Pembayaran Pajak	(349.404.173.695) (38.035.907.567)	(411.123.194.331) (51.441.281.934)	(354.211.224.177) (127.450.953.305)	Payment Interest Expense Payments of Taxes Net Cash Flows Used in Operating Activities
Arus Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Operasional	(381.754.157.987)	(422.566.169.675)	(623.932.887.151)	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Pembelian Tanah untuk Pengembangan Penambahan Aset Tetap	-- (1.122.956.665)	(25.722.523.018) (1.808.814.956)	(156.213.411.848) (8.232.608.527)	Purchase of Land for Development Addition of Property and Equipment Net Cash Flows Used in Investing Activities
Arus Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(1.122.956.665)	(27.531.337.974)	(164.446.020.375)	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan Pinjaman Jangka Pendek Penerimaan dari Pinjaman Bank	425.000.000.000 81.052.466.450	100.000.000.000 246.294.505.322	24.283.125.250 255.420.083.783	Proceeds from Short Term Loan Proceeds from Bank Loans
Penerimaan dari Pinjaman Jangka Menengah (PJM)	--	--	--	Proceeds from Medium Term Note (MTN)
Penerimaan dari Pinjaman SUJP	450.000.000.000	200.000.000.000	1.210.000.000.000	Proceeds from SUJP Loan Payment of Short Term Loan
Pembayaran Pinjaman Jangka Pendek	(15.009.443.560) (29.113.574.545)	(7.997.628.097)	(326.473.414.352) --	Payment of Bank Loans Payment of Medium Term Note (MTN)
Pembayaran Pinjaman Bank	(425.000.000.000)	(1.000.000.000.000)	(5.000.000.000)	Payment of RD ^I Loan Payment of Dividend PKBL and BL BUMN Fund Net Cash Flows Provided by (Used In) Financing Activities
Pembayaran Pinjaman Jangka Menengah (PJM)	--	(3.688.294.383)	(7.376.588.766)	
Pembayaran Pinjaman RDI	(1.000.000.000)	(1.000.000.000)	(61.165.842.210)	
Pembayaran Dividen	--	(134.439.367)	(3.102.120.215)	
Dana PKBL dan BL BUMN	(485.929.448.345)	(466.525.856.525)	1.086.585.243.490	
Arus Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Pendanaan	485.929.448.345	(466.525.856.525)	1.086.585.243.490	
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS	103.052.333.693	(916.623.364.174)	298.206.335.964	NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND EQUIVALENTS
SALDO KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE	95.943.943.944	1.012.567.308.118	714.360.972.154	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF PERIOD
SALDO KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE	198.996.277.637	95.943.943.944	1.012.567.308.118	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF PERIOD

PERLUAS AKSES

Mendorong Pertumbuhan Perumahan Nasional

Expanding Access, Promoting National Housing Growth



Perum Perumnas
Wisma Perumnas
Jl. D.I. Pandjaitan Kav. 11
Jakarta Timur 13340 - Indonesia
Phone : (021) 8194807
Fax : (021) 8193825
Email : ktrpusat@perumnas.co.id



www.perumnas.co.id