PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
DAN ENTITAS ANAK/ *AND ITS SUBSIDIARIES*

Laporan Keuangan Konsolidasian
Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
dan Untuk Tahun-tahun yang
Berakhir pada Tanggal Tersebut

Consolidated Financial Statements
As of December 31, 2020 and 2019
And For the Years Then Ended

PERUM PERUMNAS
DAN ENTITAS ANAKNYA

PERUM PERUMNAS
AND ITS SUBSIDIARIES

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

perumnas

SURAT PERNYATAAN DIREKSI TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2020

DIRECTORS' STATEMENT LETTER REGARDING THE RESPONSBILITY FOR THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS FOR THE PERIOD ENDED DECEMBER 31, 2020

PERUM PERUMNAS DAN ENTITAS ANAK

PERUM PERUMNAS AND SUBSIDIARIES

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

We, the undersigned:

Nama	:	Budi Saddewa Soediro	:	*Name*
Alamat Kantor	:	Jl. D.I. Pandjaitan 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. Pandjaitan 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:

1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian Perum Perumnas dan entitas anaknya ("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 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.

State that:

1. *We are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements of 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, 21 Juni / *June 21, 2021*

Direktur Utama/*President Director*

Direktur Keuangan/ Finance Director

METERAI TEMPEL
DE150AJX058320876

Budi Saddewa Soediro

Muhammad Hanugroho

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

CERTIFIED ISO 9001 UKAS

The original report included herein is in the Indonesian language.

Laporan Auditor Independen/
Independent Auditor's Report

No. : 00218/2.1127/AU.1/11/1505-1/1/VI/2021

Pemegang Saham, Dewan Pengawas dan Direksi
PERUM PERUMNAS

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian Perum Perumnas dan entitas anaknya terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2020, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas konsolidasian untuk 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.

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.

The Shareholders, Board of Supervisory, and Directors
PERUM PERUMNAS

We have audited the accompanying consolidated financial statements of Perum Perumnas and its subsidiaries, which comprise the consolidated statement of financial position as of December 31, 2020, and the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity, and cash flows for the year 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.

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.

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.

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.

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

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

Opini

Opinion

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian Perum Perumnas dan entitas anaknya tanggal 31 Desember 2020, serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of Perum Perumnas and its subsidiaries as of December 31, 2020, and their consolidated financial performance and cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

Hal-hal lain

Other matters

Audit kami atas laporan keuangan konsolidasian Perum Perumnas dan entitas anaknya pada tanggal 31 Desember 2020 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut dilaksanakan dengan tujuan merumuskan suatu opini atas laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

Our audit of the accompanying consolidated financial statements of Perum Perumnas and its subsidiaries as of December 31, 2020, and for year then ended was conducted to form an opinion on the consolidated financial statements taken as a whole.

The original report included herein is in the Indonesian language.

Informasi keuangan tambahan Perum Perumnas (entitas induk), yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2020, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk 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.

The supplementary financial information of Perum Perumnas (parent entity), which comprises the statement of financial position as of December 31, 2020 and the statement of profit or loss and other comprehensive income, the statement of changes in equity, and the statement of cash flows for the year 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.

Laporan keuangan konsolidasian Perum Perumnas dan entitas anaknya pada tanggal 31 Desember 2019 dan untuk tahun yang berakhir pada tersebut diaudit oleh auditor independen lain, yang menyatakan opini wajar tanpa modifikasian atas laporan tersebut pada tanggal 3 Maret 2021.

The consolidated financial statements of 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.

Laporan kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan dan pengendalian internal disampaikan secara terpisah kepada manajemen, masing- masing dalam laporan kami No. AU127/01/ZUL/I/21 dan No. AU128/01/ZUL/I/21 tanggal 21 Juni 2021.

The reports of compliance to certain regulations and internal controls, are submitted to the management, separately in our reports No. AU127/01/ZUL/I/21 and No. AU128/01/ZUL/I/21 dated June 21, 2021.

HENDRAWINATA HANNY ERWIN & SUMARGO

HENDRAWINATA HANNY ERWIN & SUMARGO Registered Public Accountants

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

21 Juni 2021/ *June 21, 2021*

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

PERUM PERUMNAS
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PERUM PERUMNAS
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF
FINANCIAL POSITION
As of December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ *Notes*	2020	2019	
ASET				***ASSETS***
Aset Lancar				***Current Assets***
Kas dan Setara Kas	4, 38	102.091.543.101	1.031.529.332.901	*Cash and Cash Equivalents*
Piutang Usaha	5, 38	75.082.479.702	458.284.384.411	*Trade Receivables*
Piutang Lain-Lain	6, 38	31.621.813.076	72.554.324.013	*Other Receivables*
Persediaan	7	4.937.380.969.499	4.005.383.786.182	*Inventories*
Pajak Dibayar di Muka	24a	120.383.642.423	123.005.482.088	*Prepaid Taxes*
Beban Dibayar Dimuka dan Uang Muka	8	194.253.007.501	282.489.507.074	*Prepaid Expense and Advances*
Tanah Untuk Pengembangan	9	912.110.554.155	953.868.433.116	*Land for Development*
Tanah dalam Pengelolaan Kerjasama	10	59.373.005.108	59.373.005.108	*Land in a Joint Operation*
Aset Keuangan Lancar Lainnya	11	10.898.188.692	--	*Other Current Financial Assets*
Jumlah Aset Lancar		**6.443.195.203.257**	**6.986.488.254.893**	***Total Current Assets***
Aset Tidak Lancar				***Non-Current Assets***
Investasi Jangka Panjang	12	11.144.804.543	30.485.941.361	*Long-Term Investment*
Tanah Untuk Pengembangan	9	193.772.689.487	125.834.237.508	*Land For Development*
Properti Investasi	13	55.450.607.836	58.537.547.731	*Investment Properties*
Piutang Jangka Panjang	14, 38	59.496.514.771	71.580.032.718	*Long-Term Receivables*
Aset Tetap	15	441.942.935.887	408.845.374.746	*Property and Equipment*
Aset Tidak Lancar Lainnya		18.466.186.297	20.519.950.933	*Other Non-Current Assets*
Jumlah Aset Tidak Lancar		**780.273.738.821**	**715.803.084.997**	***Total Non-Current Assets***
JUMLAH ASET		**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.

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

PERUM PERUMNAS
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PERUM PERUMNAS
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF
FINANCIAL POSITION *(Continued)*
As of December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ *Notes*	2020	2019	
LIABILITAS DAN EKUITAS				***LIABILITIES AND EQUITY***
Liabilitas Jangka Pendek				***Current Liabilities***
Pinjaman Jangka Pendek	16, 38	200.000.000.000	100.000.000.000	*Short-Term Loan*
Pendapatan Diterima Dimuka		6.485.034.089	--	*Unearned Revenues*
Liabilitas Kontrak	17	385.641.772.782	814.617.024.003	*Contract Liabilities*
Utang Usaha	18, 38	552.530.184.325	322.436.285.537	*Trade Payables*
Utang Pajak	24b	74.037.491.800	51.002.603.945	*Taxes Payables*
Beban Akrual	19, 38	382.316.374.847	428.340.921.092	*Accrued Expenses*
Utang Lain-Lain	20, 38	11.700.644.133	11.390.375.809	*Other Payables*
Bagian Jangka Pendek dari	22, 38			*Short-Term Portion of*
Utang Bank		459.559.079.598	467.556.707.693	*Bank Loan*
Pinjaman Jangka Menengah		660.000.000.000	1.000.000.000.000	*Medium Term Notes*
Utang RDI		11.064.883.149	7.376.588.766	*RDI Loan*
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		**2.743.335.464.723**	**3.202.720.506.845**	***Total Current Liabilities***
Liabilitas Jangka Panjang				***Non-Current Liabilities***
Liabilitas Kontrak	17	695.392.612.460	131.106.426.639	*Contract Liabilities*
Liabilitas Imbalan Pascakerja	21	8.722.804.128	6.236.327.872	*Post-Employment Benefits Liabilities*
Bagian Jangka Panjang Setelah	22, 38			*Long-Term Portion*
Dikurangi Bagian Jangka Pendek				*Net of Short-Term Portion*
Pinjaman Jangka Menengah		2.005.000.000.000	2.565.000.000.000	*Medium Term Notes*
Utang SUJP		200.000.000.000	--	*SUJP Loan*
Utang Bank		792.841.427.115	639.170.333.027	*Bank Loan*
Utang RDI		36.882.943.830	44.259.532.596	*RDI Loan*
Liabilitas Tidak Lancar Lainnya	23, 38	64.225.637.648	65.225.637.648	*Other Non-Current Liabilities*
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		**3.803.065.425.181**	**3.450.998.257.782**	***Total Non-Current Liabilities***
Jumlah Liabilitas		**6.546.400.889.904**	**6.653.718.764.627**	***Total Liabilities***
EKUITAS				**EQUITY**
Modal Ditempatkan	25	1.000.000.000	1.000.000.000	*Share Capital*
Penyertaan Modal Negara	26	1.960.374.857.888	1.960.374.857.888	*State Equity*
Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas	27	55.036.047.408	55.036.047.408	*Difference of Equity Transaction*
Saldo Laba				*Retained Earnings*
Telah Ditentukan Penggunaannya	28	1.069.172.511.628	1.069.172.511.628	*Appropriated*
Belum Ditentukan Penggunaannya		(2.683.062.629.241)	(2.274.904.911.602)	*Unappropriated*
Komponen Ekuitas Lainnya	29	270.004.898.026	225.969.699.484	*Other Component of Equity*
Jumlah Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk		672.525.685.709	1.036.648.204.806	*Total Equity Attributable to Owner of Parent Entity*
Kepentingan Nonpengendali	30	4.542.366.465	11.924.370.457	*Non-Controlling Interest*
Jumlah Ekuitas		**677.068.052.174**	**1.048.572.575.263**	***Total Equity***
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		**7.223.468.942.078**	**7.702.291.339.890**	***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.

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

PERUM PERUMNAS
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-tahun yang berakhir pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PERUM PERUMNAS
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
For the Years Ended December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ *Notes*	2020	2019	
PENDAPATAN BERSIH	31	**694.280.090.284**	**600.974.979.284**	***NET REVENUES***
BEBAN POKOK PENDAPATAN	32	**(504.126.981.592)**	**(408.737.093.368)**	***COST OF REVENUES***
LABA BRUTO		**190.153.108.692**	**192.237.885.916**	***GROSS PROFIT***
BEBAN USAHA	33			***OPERATING EXPENSE***
Beban Penjualan		(10.762.965.039)	(11.220.809.131)	*Selling Expenses*
Beban Umum dan Administrasi		(284.750.887.839)	(260.034.226.758)	*General and Administrative Expenses*
Pajak Final	24c	(12.541.485.403)	(17.805.489.136)	*Final Tax*
JUMLAH BEBAN USAHA		**(308.055.338.281)**	**(289.060.525.025)**	***TOTAL OPERATING EXPENSES***
RUGI OPERASIONAL		**(117.902.229.589)**	**(96.822.639.109)**	***LOSS FROM OPERATIONS***
PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN				***OTHER INCOME (EXPENSE)***
Beban Keuangan		(352.495.492.456)	(261.403.794.780)	*Finance Expense*
Pendapatan Keuangan		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	61.854.797.263	(299.568.750.854)	*Others - Net*
JUMLAH BEBAN LAIN-LAIN		(295.230.327.393)	(546.169.125.158)	***TOTAL OTHER EXPENSES***
BEBAN PAJAK KINI	24d	(2.390.275.720)	--	***CURRENT TAX EXPENSE***
RUGI BERSIH TAHUN BERJALAN		**(415.522.832.702)**	**(642.991.764.267)**	***NET LOSS FOR THE YEAR***
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				***OTHER COMPREHENSIVE INCOME***
Pos yang Tidak akan Direklasifikasikan ke Laba Rugi				***Item that will not be Reclassified to Profit and Loss***
Pengukuran Kembali atas Program Imbalan Pascakerja		(2.467.865.262)	(864.783.722)	*Remeasurement on Employee Benefits Program*
Surplus Revaluasi	15	46.486.174.875	--	*Revaluation Suprlus*
Penghasilan Komprehensif Lain Setelah Pajak		44.018.309.613	(864.783.722)	***Other Comprehensive Income After Tax***
JUMLAH RUGI KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		**(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		(408.157.717.639)	(642.550.465.497)	*Owner of the Parent Company*
Kepentingan Nonpengendali		(7.365.115.063)	(441.298.770)	*Non-Controlling Interests*
		(415.522.832.702)	**(642.991.764.267)**	
Jumlah Rugi Komprehensif yang Dapat Diatribusikan Kepada:				***Total Comprehensive Loss Attributable To:***
Pemilik Entitas Induk		(364.122.519.097)	(643.415.249.219)	*Owner of the Parent Company*
Kepentingan Nonpengendali		(7.382.003.992)	(441.298.770)	*Non-Controlling Interests*
Jumlah		**(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.

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

PERUM PERUMNAS
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PERUM PERUMNAS
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
For the Years Ended December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Ekuitas Induk/ *Equity Attributable to Owners of the Parent Entity*									
	Modal Ditempatkan/ *Capital Issued*	Pernyertaan Modal Negara/ *State Equity*	Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas/ *Difference of Equity Transactions*	Telah Ditentukan Penggunaanya/ *Appropriated*	Belum Ditentukan Penggunaanya/ *Unappropriated*	Komponen Ekuitas Lainnya/ *Other Components of Equity*	Jumlah / *Total*	Kepentingan Nonpengendali/ *Non-Controlling Interest*	Jumlah Ekuitas/ *Total Equity*	
SALDO PER 31 DESEMBER 2018	**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**	***BALANCE AS OF DECEMBER 31, 2018***
Cadangan	--	--	--	244.663.368.842	(244.663.368.842)	--	--	--	--	*Reserves*
Dividen	--	--	--	--	(61.165.842.210)	--	(61.165.842.210)	--	(61.165.842.210)	*Dividends*
Rugi Tahun Berjalan	--	--	--	--	(642.550.465.497)	--	(642.550.465.497)	(441.298.770)	(642.991.764.267)	*Loss for the Year*
Rugi Aktuaria dari Imbalan Kerja	--	--	--	--		(864.783.722)	-- (864.783.722)	--	(864.783.722)	*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**	***BALANCE AS OF DECEMBER 31, 2019***
Rugi Tahun Berjalan	--	--	--	--	(408.157.717.639)	--	(408.157.717.639)	(7.365.115.063)	(415.522.832.702)	*Loss for the Year*
Rugi Aktuaria dari Imbalan Kerja	--	--	--	--	--	(2.450.976.333)	(2.450.976.333)	(16.888.929)	(2.467.865.262)	*Actuarial Loss from Employee Benefit*
Surplus Revaluasi	--	--	--	--	--	46.486.174.875	46.486.174.875	--	46.486.174.875	*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**	***BALANCE AS OF DECEMBER 31, 2020***

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

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

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

PERUM PERUMNAS
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN ARUS KAS
KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-tahun yang berakhir pada Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PERUM PERUMNAS
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF
CASH FLOWS
For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	2020	2019	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			***CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES***
Penerimaan Penjualan	197.825.068.650	213.028.896.881	*Receipts from Sales*
Penerimaan Piutang dan Retensi	398.314.608.962	886.598.813.620	*Receipts from Customers and Retention*
Penerimaan Uang Muka Penjualan	238.522.123.843	185.823.856.437	*Receipts from Advance Sales*
Penerimaan Sewa dan Iuran Pemeliharaan Air Minum	41.921.750.564	15.276.356.896	*Receipts from Rents and Maintenance Fees Water*
Penerimaan Pengelolaan Gedung dan Jasa Lainnya	20.296.977.098	21.011.082.346	*Receipts from Building Management and Other Services*
Penerimaan Bunga	11.809.379.437	21.075.533.866	*Interest Receipt*
Penerimaan Lain-lain	58.272.492.631	84.753.117.270	*Others Receipt*
Kas yang Dihasilkan dari Operasi	966.962.401.185	1.427.567.657.316	*Cash Generated from Operating*
Pembayaran Beban Langsung	(639.259.947.703)	(817.566.787.267)	*Payment of Direct Costs*
Pembayaran Beban Usaha	(537.983.767.886)	(700.294.214.517)	*Payment of Operating Expenses*
Beban Bunga	(146.184.370.690)	(388.968.754.177)	*Interest Expense*
Pembayaran Kepada Negara	(97.003.924.401)	(130.197.709.711)	*Payments to Government*
Arus Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Operasional	**(453.469.609.495)**	**(609.459.808.356)**	***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)	(156.213.411.848)	*Purchase of Land for Development*
Penambahan Investasi	(1.808.814.955)	(8.254.558.527)	*Addition of Investment*
Arus Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(27.989.387.973)	(164.467.970.375)	***Net Cash Flows Used in Investing Activities***
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			***CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES***
Penerimaan dari Pinjaman Bank dan Non-Bank	705.790.397.556	2.452.134.669.337	*Proceeds from Bank and Non-Bank Borrowings*
Pembayaran Pinjaman Bank dan Non-Bank	(1.148.941.456.138)	(1.296.033.260.370)	*Payment of Bank Loan/ Non-Bank*
Pembayaran Dividen	(1.000.000.000)	(62.165.842.210)	*Payment of Dividend*
Pembayaran Angsuran RDI	(3.693.294.383)	(7.376.588.765)	*Payment of Installement RDI*
Dana PKBL dan BL BUMN	(134.439.367)	(3.102.120.215)	*PKBL and BL BUMN Fund*
Arus Kas Bersih Diperoleh (Digunakan Untuk) dari Aktivitas Pendanaan	**(447.978.792.332)**	**1.083.456.857.777**	***Net Cash Flows Provided (Used in) by Financing Activities***
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS	**(929.437.789.800)**	**309.529.079.046**	***NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND EQUIVALENTS***
SALDO KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	**1.031.529.332.901**	**722.000.253.855**	***CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF THE YEAR***
SALDO KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	**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.

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum

Perum Perumnas ("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 Umum Pembangunan Perumahan Nasional (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

Perum Perumnas (the Company) is a State-Owned Enterprise (BUMN) 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 year 1974 which was revised by the Government Regulation No. 12 year 1988, replaced by the Government Regulation No. 15 year 2004, the last revised by the Government Regulation No. 83 year 2015 about Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (the Company), the characteristics, aims and objectives of tha 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 providing services for the public benefit based on the principle of the management of the healthy Company.

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 prasarananya; dan

3. Pengelolaan tanah yang dikuasai dengan kewenangan perencanaan dan peruntukkan untuk keperluan usaha Perusahaan, dapat dilakukan penyerahan atau pemindahtanganan (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;

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 dmaksud 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 fulfil 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 single house, row house; apartment;
d. Managing leased apartment and special apartment;
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 companies, as determined by the Minister.*

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 kawasa 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)*

Scope the Company are in all over Republic of Indonesia which comprise to branch that are supported by projects or units.

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

Based on 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 deed of Natory 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.

1. UMUM (Lanjutan)

b. Susunan Pengurus Perusahaan

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

1) Dewan Pengawas

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

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

1. GENERAL *(Continued)*

b. Management of the Company

The Company's management as of December 31, 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, SK-125/MBU/7/2017 on July 6, 2017 and Decision Letter of Board of Supervisory No. Ketua Dewas/07/KPTS/XI/2017 on November 05, 2020.

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

Ketua	:	Rildo Ananda Anwar	:	*Chairman*
Anggota	:	Bambang Riswanda	:	*Member*
Anggota	:	Achmad Khadafi Munir	:	*Member*
Anggota	:	Erna Witoelar	:	*Member*
Sekretaris	:	Komarudin	:	*Secretary*

2) Dewan Direksi

Berdasarkan Surat Keputusan Menteri BUMN No. SK-158/MBU/07/2016 tanggal 26 Juli 2016, No. SK-234/MBU/10/2017 tanggal 27 Oktober 2017, No. SK-140/MBU/05/2020 tanggal 06 Mei 2020 dan SK-320/MBU/10/2020 tanggal 09 Oktober 2020.

2) Board of Directors

Based on the Decision Letter of the Minister of BUMN No. SK-158/MBU/07/2016 dated July 26, 2016, No.SK-234/MBU/10/2017 dated October 27, 2017, No. SK-140/MBU/05/2020 dated May 06, 2020, No. SK-320/MBU/10/2020 dated October 09, 2020.

1. UMUM (Lanjutan)

b. Susunan Pengurus Perusahaan (Lanjutan)

2) Dewan Direksi (Lanjutan)

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

1. GENERAL *(Continued)*

b. Management of the Company *(Continued)*

2) Board of Directors (Continued)

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

Direktur Utama	:	Budi Saddewa Soediro	:	*President Director*
Wakil Direktur Utama	:	Oni Febriarto Rahardjo	:	*Vice Director*
Direktur Keuangan	:	Muhammad Hanugroho	:	*Finance Director*
Direktur Pemasaran	:	Tambok Parulian Setyawati Simanjuntak	:	*Marketing Director*
Direktur Pertanahan, Hukum dan SDM	:	Muchlis Abbas	:	*Land, Legal and HR Director*
Direktur Produksi	:	Wahyu Abbas Sudrajat	:	*Production Director*

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 dan No. KEP-02/VIII/2018 tanggal 31 Agustus 2018.

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

3) Audit Commitee

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 and No. KEP-02/VIII/2018 dated August 31, 2018.

Composition of the Audit Committee of the Company in December 31, 2020 and 2019 are as follows:

Ketua	:	Miftah Faqih	:	*Chairman*
Anggota	:	Mas Dharmawan Suryadi	:	*Member*
Anggota	:	Tri Restu Ramadhan Putra	:	*Member*

4) Komite Perencanaan dan Pemantauan Risiko

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Pengawas Perusahaan No. KEP-03/IX/2018 tanggal 27 September 2018, No. KEP-02/VIII/2018 tanggal 31 Agustus 2018, Ketua Dewas/01/KPTS/IX/2017 tanggal 30 November 2017.

4) Planning and Risk Monitoring Committee

Based on the Decision Letter of the Board of Commissioners of the Company's, No. KEP-03/IX/2018 on September 27, 2018, No. KEP-02/VIII/2018 on August 31, 2018, Ketua Dewas/01/KPTS/IX/2017 on November 30, 2017.

1. UMUM (Lanjutan)

b. Susunan Pengurus Perusahaan (Lanjutan)

4) Komite Perencanaan dan Pemantauan Risiko (Lanjutan)

Susunan Komite Perencanaan dan Risiko Usaha Perusahaan pada 31 Desember 2020 dan 2019 sebagai berikut:

1. GENERAL *(Continued)*

b. Management of the Company *(Continued)*

4) Planning and Risk Monitoring Committee (Continued)

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

Ketua	:	Hary Noegroho Soelistianto	:	*Chairman*
Sekretaris merangkap anggota	:	Winarno	:	*Secretary and Concurrent member*
Anggota	:	Agus Sumagiarto	:	*Member*

5) Komite Organisasi dan SDM

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Pengawas Perusahaan No. Ketua Dewas/04/KPTS/VIII/2020 tanggal 19 Agustus 2020, susunan Komite Organisasi dan SDM Perusahaan pada 31 Desember 2020 dan 2019 sebaga berikut:

5) Organizational and Human Resource Committee

Based on the Decision Letter of the Board of Commissioners of the Company's, No. Ketua Dewas/04/KPTS/VIII/ 2020 on August 19, 2020, the composition of the Organizational and Human Resource Committees of the Company in December 31, 2020 and 2019 are as follows:

Ketua	:	Rildo Ananda Anwar	:	*Chairman*
Anggota	:	Irwan Rei	:	*Member*
Anggota	:	Bambang Riswanda	:	*Member*

Lihat Catatan 41b untuk perubahan susunan Dewan Pengawas, Komite Audit, Komite Perencanaan dan Pemantauan Risiko, dan Dewan Direksi

Refer to Note 41b for the changes of composition of the Company's Supervisory Board, Audit Committee, Planning and Risk Monitoring Committee, and Board of Directors.

1. UMUM (Lanjutan)

c. Organisasi Perum Perumnas

Berdasarkan Keputusan Direksi No. Dirut/1531/KPTS/10/2020 tanggal 30 September 2020, tentang penetapan dan klasifikasi proyek Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) 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 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 Perum Perumnas

Based on the Director Decision No. Dirut/1531/KPTS/10/2020 on September 30, 2020, about determination and project classification of the Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas), 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, 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.

1. UMUM (Lanjutan)

c. Organisasi Perum Perumnas

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

Kepemilikan Langsung

PT Propernas Griya Utama

PT Propernas Griya Utama 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.

PT Propernas Griya Utama 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.

Pemegang saham PT Propernas Griya Utama adalah Perushaan (98,70%), PT Artha Citra Lestari (0,80%) dan Kopkar Perusahaan Bina Sejahtera (0,50%). Modal dasar PT Propernas Griya Utama adalah Rp50.000.000.000. Sedangkan modal ditempatkan dan disetor penuh sampai dengan tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp50.000.000000.

1. GENERAL *(Continued)*

c. Organization of Perum Perumnas

3. Property Management Business Unit

Branch Batam, Branch Jakarta I, Branch Jakarta II.

4. Precast Perumnas Business Unit

Dramaga – Bogor, Parung Panjang.

d. Subsidiaries

Direct Ownership

PT Propernas Griya Utama

PT Propernas Griya Utama 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.

PT Propernas Griya Utama *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.*

Shareholders of PT Propernas Griya Utama 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 up to the date December 31, 2020 amounting to Rp50,000,000,000.

1. UMUM (Lanjutan)

d. Entitas Anak (Lanjutan)

Kepemilikan Langsung (Lanjutan)

PT Propernas Nusa Dua

PT Propernas Nusa Dua 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.

PT Propernas Nusa Dua 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.

Modal dasar PT Propernas Nusa Dua 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.

PT Propernas Nusa Dua berkedudukan di Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, bergerak dibidang pembangunan perumahan komersial, perdagangan dan jasa konsultasi pembangunan.

1. GENERAL *(Continued)*

d. Subsidiaries *(Continued)*

Direct Ownership *(Continued)*

PT Propernas Nusa Dua

PT Propernas Nusa Dua 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.

PT Propernas Nusa Dua 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.

The authorized capital of PT Propernas Nusa Dua 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 equivalen with 51% domiciled ownership.

PT Propernas Nusa Dua, based in Deli Serdang North Sumatra, focusing in commercial housing development, trading and consulting services.

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 (Rupiah), yang juga merupakan mata uang fungsional Grup.

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

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 konsolidasioan 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

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 (SFAS).

The preparation of financial statements in compliance with SFAS 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*

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

a. Dasar Penyusunan (Lanjutan)

- Instrumen Keuangan – tersedia untuk dijual
- Kontinjensi
- Revaluasi Aset tetap
- Liabilitas Imbalan Pasti bersih.
- Liabilitas pembayaran berbasis saham yang diselesaikan dengan kas.

b. Standar Baru, Amandemen, Revisi, Penyesuaian dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan Efektif 1 Januari 2020

Berikut adalah revisi, amandemen dan penyesuaian atas Standar Akuntansi Keuangan (SAK) serta interpretasi atas SAK berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2020, yaitu:

- PSAK 71 "Instrumen Keuangan"
- PSAK 72 "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan"
- PSAK 73 "Sewa"
- PSAK 62 (Amandemen 2017): Kontrak Asuransi tentang Menerapkan PSAK 71: Instrumen Keuangan dengan PSAK 62: Kontrak Asuransi;
- PSAK 15 (Amandemen 2017): Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama tentang Kepentingan Jangka Panjang pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama;
- PSAK 71 (Amandemen 2018): Instrumen Keuangan tentang Fitur Percepatan Pelunasan dengan Kompensasi Negatif;

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

a. Basic of Preparation *(Continued)*

- *Financial instruments – available for sale*
- *Contingency*
- *Revalued Fixed Asset*
- *Net defined benefit liability.*
- *Cash settled share-based payment liabilities.*

b. New Standards, Amendments, Improvements and Interpretations of Financial Accounting Standards Effective from January 1, 2020

The following are revision, amendments and adjustments of standards and interpretation of standard issued by DSAK - IAI and effectively applied for the year starting on or after January 1, 2020, are as follows:

- *SFAS 71 "Financial Instruments"*
- *SFAS 72 "Revenue from contracts with customers"*
- *SFAS 73 "Leases"*
- *SFAS 62 (Amendment 2017): Insurance Contract regarding Applying SFAS 71: Financial Instruments with SFAS 62: Insurance Contract;*
- *SFAS 15 (Amendment 2017): Investment in Associates and Joint Ventures regarding Long-term Interests in Associates and Joint Ventures;*
- *SFAS 71 (Amendment 2018): Financial Instruments regarding Prepayment Features with Negative Compensation;*

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

b. Standar Baru, Amandemen, Revisi, Penyesuaian dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan efektif 1 Januari 2020 (Lanjutan)

- ISAK 35: Penyajian Laporan Keuangan Entitas Berorientasi Nonlaba;
- PSAK 1 (Amendemen dan Penyesuaian Tahunan 2019): Penyajian Laporan Keuangan;
- PSAK 25 (Amendemen 2019): Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan;
- PSAK 102 (Revisi 2019): Akuntansi Murabahah;
- ISAK 101: Pengakuan Pendapatan Murabahah Tangguh Tanpa Risiko Signifikan
- ISAK 102: Penurunan Nilai Piutang Murabahah;
- ISAK 36: Interpretasi atas Interaksi antara Ketentuan Mengenai 18a katas Tanah dalam PSAK 16: Aset Tetap dan PSAK 73: Sewa;
- PPSAK 13: Pencabutan PSAK 45: Pelaporan Keuangan Entitas Nirlaba; dan
- Amendemen PSAK 71, Amendemen PSAK 55, Amendemen PSAK 60, tentang Reformasi Acuan Suku Bunga.

Kecuali untuk perubahan yang dijelaskan di bawah ini, implementasi dari standar-standar tersebut tidak menghasilkan perubahan substansial terhadap kebijakan akuntansi Grup dan tidak memiliki dampak yang material terhadap laporan keuangan di tahun berjalan atau tahun sebelumnya.

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

b. New Standards, Amendments, Improvements and Interpretations of Financial Accounting Standards Effective from January 1, 2020 *(Continued)*

- *IFAS 35: Presentation of Non-profit oriented entity Financial Statements;*
- *SFAS 1 (Amendment and Improvement 2019): Presentation of Financial Statements regarding Title of Financial Statements;*
- *SFAS 25 (Amendment 2019): Accounting Policies, Changes in Accounting Estimatesand Errors;*
- *SFAS 102 (Revised 2019): Accounting for Murabahah;*
- *IFAS 101: Revenue Recognition on Deferred Murabahah without Significant Risk related to Inventories Ownership;*
- *IFAS 102: Impairment on Murabahah Receivable;*
- *IFAS 36: Interpretation of the Interaction between the Provisions Regarding Land Rights in SFAS 16: Fixed Assets and SFAS 73: Leases;*
- *PPSAK 13: Revocation of SFAS 45: Non-profit Entity Financial Reporting; and*
- *Amendment SFAS 71, Amendment SFAS 55, Amendment SFAS 60 regarding Interest Rate Benchmark Reform*

Except for the changes described below, the implementation of these standards did not result in a substantial change in the Group accounting policies and had no material impact on the financial statements of the current year or previous year.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

b. Standar Baru, Amandemen, Revisi, Penyesuaian dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan efektif 1 Januari 2020 (Lanjutan)

- PSAK 71 "Instrumen Keuangan"
  Penyataan ini bertujuan untuk menetapkan prinsip untuk pelaporan keuangan atas aset keuangan dan liabilitas keuangan untuk melakukan penilaian terhadap jumlah, waktu dan ketidakpastian arus kas masa depan Perusahaan.

- PSAK 72 "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan"
  Penyataan ini bertujuan untuk menetapkan prinsip yang diterapkan Perusahaan untuk melaporkan informasi yang berguna kepada pengguna laporan keuangan tentang sifat, jumlah, waktu dan ketidakpastian pendapatan dan arus kas yang timbul dari kontrak dengan pelanggan.

- PSAK 73 "Sewa"
  Pernyataan ini bertujuan untuk memastikan bahwa penyewa dan pesewa memberikan informasi relevan dengan cara yang mempresentasikan dengan tepat transaksi tersebut. Informasi tersebut memberikan dasar bagi pengguna laporan keuangan untuk menilai dampak sewa terhadap posisi keuangan, kinerja keuangan dan arus kas Perusahaan.

- Amandemen PSAK 1 "Penyajian Laporan keuangan" dan PSAK 25 "Kebijakan akuntansi, perubahan estimasi akuntansi dan kesalahan.

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

b. New Standards, Amendments, Improvements and Interpretations of Financial Accounting Standards Effective from January 1, 2020 *(Continued)*

- *SFAS 71 "Financial Instruments"*
  This statement to establish principles for financial liabilities that will present relevant and useful information for uses of financial statements to make an assessment of the amount, time and uncertainty of the Company's future cash flow.

- *SFAS 72 "Revenue from contracts with customers"*
  This statements to establish the principles applied by Company to report useful information to users of financial statements about nature, amount, time and uncertainty of revenues and cash flows arising from contracts with customers.

- *SFAS 73 "Leases"*
  This statements to ensure that lease and leasor relevant information that present the transactions appropriately. This information provides a basis for users of financial statements to asses the impact of leases on the Company's financial statements, financial performance and cash flow.

- *Amendment to SFAS 1 "Presentation of financial statement" and SFAS 25 "Accounting policies, changes in accounting estimates and errors";*

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

b. Standar Baru, Amandemen, Revisi, Penyesuaian dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan efektif 1 Januari 2020 (Lanjutan)

Amandemen tersebut mengklarifikasi beberapa susunan kata dan definisi material dengan tujuan untuk menyelaraskan definisi yang digunakan dalam kerangka konseptual dan beberapa PSAK yang relevan.

Atas PSAK yang terdampak efektif 1 Januari 2019, Grup melakukan penerapan dini PSAK 71 "Instrumen Keuangan" dan PSAK 72 "Pendapatan Kontrak dari Pelanggan". Grup menerapkan standar ini secara retrospektif penuh untuk setiap periode pelaporan sebelumnya yang disajikan sesuai PSAK 25 "Kebijakan Akuntansi", Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan". Sehingga, informasi komparatif pada tanggal 31 Desember 2018 dan 1 Januari 2018, serta informasi komparatif untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2018 telah disajikan kembali.

Untuk penerapan dini yang mengakibatkan penyajian kembali dan pengungkapan atas ini tidak tersaji dalam laporan keuangan konsolidasian ini.

Grup telah mengadopsi PSAK 73 Sewa pada 1 Januari 2020. Adopsi atas PSAK 73 tidak memiliki dampak terhadap laporan posisi keuangan, laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain Grup atau pada arus kas operasi, investasi dan pendanaan. Tidak ada penyesuaian yang diakui pada saldo laba per 1 Januari.2020.

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

b. New Standards, Amendments, Improvements and Interpretations of Financial Accounting Standards Effective from January 1, 2020 *(Continued)*

The amendment clarifies several wording and material definitions in order to align with the definitions used in the conceptual framework and some relevant SFAS.

For effected SFAS are effective on January 01, 2019, the Group implement early adoption of SFAS 71 "Financial Instruments" and SFAS 72 "Revenue from Contract with Customers". The Group applies this standard full retrospective for each of the accordance with SFAS 25 "Accounting Policies, Change in Accounting Estimates and Errors". Thus, the comparative information for the year ended December 31, 2018 and January 01, 2018, as well as comparative information for the year ended December 31, 2018 have been restated.

For early adoption that resulted restatement and disclosure is not presented and disclosed in the consolidated financial statements.

The Group has adopted SFAS 73 Leases on January 1, 2020. The adoption of SFAS 73 did not have impact on the Group's financial position, profit or loss and other comprehensive income or on its operating, investing and financing cash flows. There were no adjustments recognized to the opening balance of retained earnings as at January 1,2020.

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.

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.

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 ovet 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 arragements; and*
3. *The Group's voting rights and potential voting rights*

The Group re-assesses whether or not it controls an investee if facts and circumstances indicate that there are changes to one or more of the three elements of control.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

c. Prinsip-prinsip Konsolidasian (Lanjutan)

Entitas anak dikonsolidasi secara penuh sejak tanggal pengendalian dialihkan ke Grup dan dihentikan untuk dikonsolidasi sejak tanggal pengendalian ditransfer keluar dari Grup.

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.

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.

Seluruh aset dan liabilitas, ekuitas, pendapatan, beban dan arus kas dalam intra Grup terkait dengan transaksi antar entitas dalam Grup dieliminasi seluruhnya dalam konsolidasi.

Jika kehilangan pengendalian atas suatu entitas anak, maka Grup:

1. Menghentikan pengakuan aset (termasuk setiap *goodwil*) dan liabilitas entitas anak;

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

c. Principles of Consolidation *(Continued)*

Subsidiaries are fully consolidated from the date control is transferred to the Group and cease to be consolidated from the date control is transferred out of the Group.

Assets, liabilities, income and expenses of a subsidiary acquired or disposed of during the year are included in the statement of income from the date the Group gains control until the date the Group ceases to control the subsidiary.

Profit or loss and each component of other comprehensive income are attributed to the equity holders of the parent of the Group and to the non-controlling interests, even if this results in the non-controlling interests having a deficit balance. When necessary, adjustments are made to the financial statements of subsidiaries to bring their accounting policies into line with the Group's accounting policies.

All intra-group assets and liabilities, equity, income expenses and cash flows relating to transactions between members of the Group are eliminated in full on consolidation.

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

1. Derecognizes the assets (including goodwill) and liabilities of the subsidiary;

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

c. Prinsip-prinsip Konsolidasian (Lanjutan)

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)*

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 suplus 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.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

c. Prinsip-prinsip Konsolidasian (Lanjutan)

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.

d. Transaksi dengan Pihak Berelasi

Grup mengungkap hubungan, transaksi dan saldo pihak-pihak berelasi, termasuk komitmen, dalam laporan keuangan konsolidasian dan lapporan keuangan tersendiri entitas induk, dan juga diterapkan terhadap laporan keuangan secara individual.

Suatu pihak dianggap berelasi dengan Grup adalah orang atau entitas yang terkait dengan entitas menyiapkan laporan keuangannya (dirujuk sebagai "entitas pelapor"), sebagai berikut:

(1) Orang atau anggota keluarga terdekat mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:

a) Memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entias pelapor
b) Memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
c) Personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk entitas pelapor.

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

c. Principles of Consolidation *(Continued)*

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.

d. Transactions with Related Parties

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 indivual financial statements.

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:

(1) A person or family member has relationship with a reporting entity if that person;

a) A has control or joint control over the reporting entity;

b) Has significant influence over the reporting entity; or
c) Key management personnel of the reporting entity or of the parent of the reporting entity.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

d. Transaksi dengan Pihak Berelasi (Lanjutan)

2. Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:

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 diidentifikasikan dalam paragraf 1;

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

d. Transactions with Related Parties *(Continued)*

2. An entity is related to the reporting entity if it meets one of the following:

a) 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);
b) 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;
c) Both entities are joint ventures of the same third party;
d) One entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity;
e) 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;
f) Entities controlled or jointly controlled by a person identified in paragraph 1;

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

d. Transaksi dengan Pihak Berelasi (Lanjutan)

g) Orang yang diidentifikasi dalam sub-paragraf (1) (a) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personil manajemen kunci entitas (atau entias induk dari entitas); dan
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.

Anggota keluarga dekat merupakan individu anggota keluarga yang diharapkan mempengaruhi, atau dipengaruhi oleh orang, dalam hubungan mereka dengan entitas.

Seluruh transaksi dan saldo dengan pihak-pihak berelasi diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian.

e. Instrumen Keuangan

Instrumen keuangan adalah setiap kontrak yang memberikan aset keuangan bagi satu entitas dan liabilitas keuangan atau ekuitas bagi entitas lain.

Aset Keuangan

Pengakuan Awal

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

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

d. Transactions with Related Parties *(Continued)*

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
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

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.

All significant transactions and balances with related parties are disclosed in the notes to consolidated financial statements.

e. Financial Instruments

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.

Financial Assets

Initial Recognition

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

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

Pengakuan Awal (Lanjutan)

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 Perusahaan untuk mengelolanya. Perusahaan 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.

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

Model bisnis Perusahaan untuk mengelola aset keuangan mengacu pada bagaimana Perusahaan 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.

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

e. Financial Instruments *(Continued)*

Initial Recognition *(Continued)*

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 Company's business model for managing them. Companies 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.

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

The Company's business model for managing financial assets refers to how The Company 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.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

Pengakuan Awal (Lanjutan)

Aset keuangan Perusahaan termasuk kas, piutang usaha, piutang yang belum tertagih, piutang bagian yang telah dipesan dan piutang lain-lain. 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).

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 Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2020 terdiri dari aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi.

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

e. Financial Instruments *(Continued)*

Initial Recognition *(Continued)*

The Company's financial assets include cash, trade accounts receivable, uncollectible accounts receivable, portion receivable and other receivables. 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).

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 Company as of December 31, 2020 consists of financial assets at amortized cost.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

Pengukuran Selanjutnya (Lanjutan)

Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi

Kategori ini adalah yang paling relevan dengan Perusahaan. Perusahaan 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.

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

Aset keuangan Perusahaan pada biaya perolehan diamortisasi termasuk kas dan setara kas, piutang usaha dan piutang lain-lain dan asset lancar lain.

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

e. Financial Instruments *(Continued)*

Subsequent Measurement *(Continued)*

Financial assets at amortized cost

This category is the most relevant to the Company. The Company 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.

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

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

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

Pengukuran Selanjutnya (Lanjutan)

Aset keuangan pada nilai wajar melalui OCI (instrumen utang)

Perusahaan 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.

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

Perusahaan tidak memiliki instrumen utang dengan nilai wajar melalui OCI.

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

e. Financial Instruments *(Continued)*

Subsequent Measurement *(Continued)*

Financial assets at fair value through OCI (debt instruments)

The Company 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.

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 Company does not have debt instruments at fair value through OCI.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

Pengukuran Selanjutnya (Lanjutan)

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

Setelah pengakuan awal, Perusahaan 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 Perusahaan 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.

Perusahaan 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.

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

e. Financial Instruments *(Continued)*

Subsequent Measurement *(Continued)*

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

Upon initial recognition, the Company 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 Company 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.

The Company does not have financial asets classified as fair value through OCI equity instruments.

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.

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

Derivatif, 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.

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.

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

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 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.

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

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

Liabilitas Keuangan

Pengukuran Awal

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

Liabilitas keuangan Perusahaan meliputi hutang usaha dan hutang 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.

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.

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

e. Financial Instruments *(Continued)*

Financial Liabilities

Initial Recognition

Financial liabilities are recognised when, and only when, the Company 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 Company determines the classification of its financial liabilities at initial recognition.

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

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

Pengukuran Selanjutnya (Lanjutan)

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

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 Perusahaan yang tidak ditujukan sebagai instrumen lindung nilai.

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.

Perusahaan 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.

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)*

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 Company that are not designated as hedging instruments.

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 Company 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.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

Pengukuran Selanjutnya (Lanjutan)

Liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi (Lanjutan)

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

Utang usaha, utang lain-lain, biaya yang masih harus dibayar, liabilitas jangka pendek lain, liabilitas sewa dan liabilitias jangka panjang 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.

Nilai Wajar Instrumen Keuangan

Hak saling hapus tidak kontinjen 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 Perusahaan atau pihak lawan.

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

e. Financial Instruments *(Continued)*

Subsequent Measurement *(Continued)*

Financial liabilities at amortized cost (Continued)

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

The Company'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.

Fair Value of Financial Instruments

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 Company or the counterparty.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

Nilai Wajar Instrumen Keuangan (Lanjutan)

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 *(Continued)*

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.

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.

Perusahaan 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 kuotasian dalam pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik (Tingkat 1);
2) Input selain harga kuotasian 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 Company 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

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Perusahaan 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 Company 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 instrument

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Keuangan (Lanjutan)

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

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

Perusahaan telah menyusun matriks provisi yang didasarkan pada pengalaman kerugian kredit historis, disesuaikan dengan faktor- faktor berwawasan 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 Company adopts a simplified approach in calculating expected credit losses.

Accordingly, the Company 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 Company 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-trading 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).

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Keuangan (Lanjutan)

Untuk kas dan setara kas, Perusahaan 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 Perusahaan 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 Perusahaan tentang *default* dan data historis tiga tahun untuk *origination*, tanggal jatuh tempo, dan tanggal *default*.

Perusahaan 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 as well as, the Company 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 Company'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 Company's definition of default and three-year historical data for origination, due date, and default date.

The Company 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.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Keuangan (Lanjutan)

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

Menentukan Tahap Penurunan Nilai

Pada setiap tanggal pelaporan, Perusahaan 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. Perusahaan 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 Company may also consider a financial asset to be in default when internal or external information indicates that The Company is unlikely to receive the outstanding contractual amounts in full before taking into account any credit enhancements held by The Company.

Determining the Stage for Impairment

At each reporting date, The Company 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 Company 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.

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 initialrecognition. Entities are required to recognize 12-month ECL for stage 1 financial instruments. In assessing whether credit risk has increasedsignificantly, entities are required to compare the risk of a default occurring on the financial instrument as at the reporting date, with the risk of adefault 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.

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 mensyarat-kan 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 recognizing12-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.

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

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

Perubahan model bisnis sifatnya harus berdampak secara signifikan terhadap kegiatan operasional Perusahaan seperti memperoleh, melepaskan, atau mengakhiri suatu lini bisnis. Selain itu, Perusahaan 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 Company is allowed to reclassify the financial assets owned if The Company changes the business model for the management of financial assets and The Company is not allowed to reclassify the financial liabilities.

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

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

f. Bagian Partisipasi dalam Operasi Bersama

Laporan keuangan meliputi laporan keuangan Perusahaan dan unit Kerjasama Operasi (KSO) Kawasan Siap Bangun (Kasiba) di Driyorejo.

Seluruh aset, liabilitas, dan ekuitas unit KSO Kasiba Driyorejo dikonsolidasikan dengan nilai 60% sesuai dengan penyertaaan Perusahaan.

Selanjutnya sesuai kesepakatan yang tertuang dalam Berita Acara Pengambilalihan No. DIRUT/125/119/IV/2003 dan No. 06/DUT/BA/SEKPER/4/2003 tanggal 3 April 2003 yang menyatakan seluruh sisa hak dan liabilitas unit KSO Kasiba Driyorejo diambil alih Perusahaan sebagai bagian penyelesaian dan penutupan KSO.

Ketika entitas dalam Grup memiliki aktivitas dalam operasi Bersama, maka Grup sebagai operator Bersama mengakui hal berikut terkait dengan kepentingan dalam operasi bersama:

1) Aset, mencakup bagiannya atas setiap aset yang dimiliki bersama;
2) Liabilitas, mencakup bagiannya atas liabilitas yang terjadi bersama;
3) Pendapatan dari penjualan bagiannya atas *output* yang dihasilkan dari operasi bersama;
4) Bagiannya atas pendapatan dari penjualan *output* oleh operasi bersama; dan
5) Beban, mencakup bagiannya atas setiap beban yang terjadi secara bersama-sama.

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

f. Interest in Joint Operation

Financial statements include Financial Statements of the Company and Joint Operating Unit (KSO) in Ready Built Area (Kasiba) in Driyorejo.

All assets, liabilities and equities of the KSO are consolidated with value of 60% of the Company's interest share.

Then, in accordance to Minutes of Taking Over No. DIRUT/125/119/IV/2003 and No. 06/DUT/BA/SEKPER/4/2003 dated April 03, 2003 which states all of remaining rights and obligations of KSO Kasiba Driyorejo taken over by the Company as part of finalization and closing of the KSO.

When a Group entity undertakes its activities under joint operations, the Group as a joint operator recognizes in relation to its interest in a joint operation:

1) Its assets, including its share of any assets held jointly;
2) Its liabilities, including its share of any liabilities incurred jointly;
3) Its revenue from the sale of its share of the output arising from the joint operation;
4) its share of the revenue from the sale of the output by the joint operations; and
5) Its expenses, including its share of any expenses incurred jointly.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

f. Bagian Partisipasi dalam Operasi Bersama (Lanjutan)

Ketika entitas dalam Grup melakukan transaksi dengan operasi bersama dimana Grup bertindak sebagai salah satu operator bersamanya, Grup melakukan transaksi dengan pihak lain dalam operasi bersama dan, dengan demikian, Grup mengakui keuntungan atau kerugian yang dihasilkan dari transaksi tersebut dalam laporan keuangan konsolidasian hanya sebatas kepentingan para pihak lain dalam operator bersama.

Ketika entitas dalam Grup melakukan transaksi dengan operasi bersama yang entitas dalam Grup tersebut bertindak sebagai salah satu operator bersamanya, Grup tidak mengakui bagian keuntungan atau kerugiannya sampai Grup menjual kembali aset tersebut kepada pihak ketiga.

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

f. Interest in Joint Operation *(Continued)*

When a Group entity transacts with a joint operation in which the Group is a joint operator the Group conducting the transaction with the other parties to the joint operation and, thus, gains or losses resulting from the transactions are recognized in the Group's consolidated financial statements only to the extent of other parties' interests in the joint operation.

When a Group entity transacts with a joint operation in which a Group entity is a joint operator, the Group does not recognize its share of the gains and losses until it resells those assets to a third party.

g. Pinjaman Penerusan melalui Pemerintah RI

Utang pokok yang berasal dari penerusan pinjaman luar negeri melalui Pemerintah Republik Indonesia (*sub loan*) ditetapkan berdasarkan nilai tukar (kurs) yang berlaku pada saat penarikan pinjaman oleh Perusahaan.

Hal tersebut berkaitan dengan liabilitas Perusahaan untuk membayar kembali pinjamannya sebesar nilai rupiah yang telah ditarik.

g. Sub-loan through Government of the Republic of Indonesia

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.

It relates to obligations of the Company to pay the loan in the amount of rupiah value withdrawn.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

h. Kas dan Setara Kas

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.

i. Investasi pada Entitas Asosiasi

Hasil usaha dan aset dan liabilitas entitas asosiasi adicatat 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. Jika bagian Grup atas rugi entitas asosiasi adalah sama dengan atau melebihi kepentingannya pada entitas asosiasi maka Grup menghentikan pengakuannya 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.

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

h. Cash and Cash Equivalents

Cash and cash equivalent 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.

i. Investment in Associate

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 statement 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. 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.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

i. Investasi pada Entitas Asosiasi (Lanjutan)

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.

j. Persediaan

Persediaan *Real Estate*

Persediaan *real estate*, terdiri dari rumah tinggal yang siap dijual, apartemen, tanah yang belum dibangun, tanah untuk pengembangan, 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 prapengembangan dan biaya perolehan tanah. Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan dipindahkan ke akun tanah yang sedang dikembangkan pada saat pengembangan tanah telah dimulai atau dipindahkan ke akun bangunan yang sedang dibangun pada saat tanah tersebut siap untuk dikembangkan.

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

i. Investment in Associate *(Continued)*

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.

j. Inventories

Real Estate Inventories

Real estate assets, which consist of residential buildings units ready for sale, apartment, land not yet developed, land under development 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 when the development of the land has started or is transferred to the buildings under construction account when the land is ready for development.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

j. Persediaan (Lanjutan)

Persediaan *Real Estate* (Lanjutan)

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.

Biaya pengembangan *real estate* yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan *real estate* adalah sebagai berikut:

1) Biaya praperolehan tanah;
2) Biaya perolehan tanah;
3) Biaya langsung proyek;
4) Biaya yang dapat diatribusikan ke aktivitas pembangunan; dan
5) Biaya bunga.

Biaya pengembangan *real estate* yang dikapitalisasi ke proyek pembagunan *real estate*.

1) Biaya praakusisi tanah yang tidak berhasil diperoleh;
2) Kelebihan biaya atas hasil yang diantisipasi pada penjualan atau transfer fasilitas umum, sehubungan dengan penjualan unit.

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

j. Inventories *(Continued)*

Real Estate Inventories *(Continued)*

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.

The real estate development costs which are capitalized to the real estate development project are:

1) Land pre-acquisition costs;
2) Land acquisition costs;
3) Project direct costs;
4) Costs that are attributable to real estate development activities; and
5) Borrowing costs.

The real estate development costs which are capitalized to the real estate development project are:

1) Pre-acquisition costs of land which is not successfully acquired; and
2) Excess of costs over anticipated proceeds on the sale or transfer of commercialized public utilities, in connection with the sale of units.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

j. Persediaan (Lanjutan)

Persediaan *Real Estate* (Lanjutan)

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.

Biaya dikapitalisasi ke proyek pembagunan *real estate* dialokasi ke setiap unit *real estate* menggunakan metode indentifikasi yang spesifik.

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 direalokasi.

Beban yang tidak berhubungan dengan proyek *real estate* dibebankan ke laba rugi pada saat terjadinya

Persediaan Lainnya

Persediaan lainnya dinyatakan berdasarkan biaya atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah (*the lower of cost and net realizable value*). 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.

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

j. Inventories *(Continued)*

Real Estate Inventories *(Continued)*

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.

Costs capitalized to real estate project development are allocated to each real estate unit using the specific identification method.

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.

Expenses which are not related to the development of real estate are charged to profit or loss when incurred.

Other Inventories

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.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

k. Aset Tetap

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.

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.

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

k. Property and Equipment

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.

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.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

k. Aset Tetap (Lanjutan)

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.

Beban pemeliharaan dan perbaikan lainnya dibebankan ke laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian 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:

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

k. Property and Equipment *(Continued)*

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.

The cost of repairs and maintenance is charged to the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income as incurred.

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

	Masa Manfaat/ *Useful Lives* (Tahun/ *Years*)	
Tanah	Tidak Disusutkan / *Not Depreciated*	*Land*
Bangunan	25 – 40 tahun / years	*Building*
Peralatan Teknik	10 tahun / *years*	*Technical Equipment*
Kendaraan Dinas	5 tahun / *years*	*Office Vehicles*
Peralatan Kantor	5 tahun / *years*	*Office Equipments*
Instalasi	40 tahun / *years*	*Installation*
Inventaris Lainnya	5 tahun / *years*	*Other Equipment*

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).

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).

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

k. Aset Tetap (Lanjutan)

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.

Aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau saat tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya.

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.

l. 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.

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

k. Property and Equipment *(Continued)*

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

An item of property and equipment is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal.

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 cocts 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.

l. 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.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

I. Properti Investasi (Lanjutan)

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

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.

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

I. Investment Properties *(Continued)*

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

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.

	Masa Manfaat/ *Useful Lives* (Tahun/ *Years*)	
Tanah	Tidak Disusutkan / *Not Depreciated*	*Land*
Bangunan	25 Tahun / *Years*	*Building*

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 penggunaannya 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.

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.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

l. Properti Investasi (Lanjutan)

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.

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.

m. Perpajakan

Beban pajak kini dihitung berdasarkan laba kena pajak periode yang bersangkutan berdasarkan tarif pajak yang berlaku. Untuk periode setelah tangga 1 Januari 2009, penghasilan yang diperoleh Perusahaan dikenakan pajak penghasilan yang bersifat final.

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

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

l. Investment Properties *(Continued)*

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 commentcement of a property sale plan.

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

m. 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.

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

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

m. Perpajakan (Lanjutan)

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) 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.

n. Liabilitas Imbalan Pascakerja

Perusahaan memberikan liabilitas imbalan Pascakerja karyawan berdasarkan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 dan PSAK No. 24 (Revisi 2018), "Imbalan Pascakerja"

Liabilitas imbalan kerja jangka panjang merupakan imbalan pascakerja 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)*

m. Taxation *(Continued)*

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 Amendement Act No. 7 of 1983 on Income Tax;

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.

n. Post-Employement Benefits Liabilities

The Company provides post employment benefits for employees according to Manpower Law No. 13/2003 and SFAS No. 24 (Revised 2018), "Employment Benefits".

Long-term employee benefits liability represents 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.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

n. 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 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 besamya 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)*

n. Post Employement 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 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 Grup 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 at 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.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

n. Liabilitas Imbalan Pascakerja (Lanjutan)

a. Santunan Purna Bhakti (Lanjutan)

Perusahaan berdasarkan UU No. 24 Tahun 2011 tentang badan penyelenggara jaminan sosial (BPJS) No. 3 tahun 1992 tentang Jaminan Sosial Tenaga Kerja memberikan Jaminan Hari Tua (JHT), Jaminan Kecelakaan Kerja (JKK) dan Jaminan Kematian (JK) kepada seluruh karyawan melalui program Asuransi Tenaga Kerja Jamsostek.

b. Jasa Produksi

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

o. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pengakuan Pendapatan

Grup mengadopsi PSAK 72 pada 1 Januari 2019 menggunakan metode retrospektif dengan mengakui efek kumulatif dari awal penerapan PSAK 72 sebagai penyesuaian terhadap saldo awal ekuitas pada 1 Januari 2019.

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

n. Post Employement Benefits Liabilities *(Continued)*

a. Past Service Cost (Continued)

The Company pursuant to Law No. 24 of 2011 concerning social security organizer bodies (BPJS) No. 3 of 1992 concerning Worker's social security program to give Old Age Security (JHT), Occupational Accident Security (JKK) and Death Security (JK) to all employees through worker's social security program (Jamsostek).

b. Production Services

Production service is determined based on estimation of management to profit that will be obtained which is contained in RKAP The Company 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.

o. Revenue and Expense Recognition

Revenue Recognition

The Group adopted SFAS 72 as at January 1, 2019 using the modified retrospective method by recognising the cumulative effect of initially applying PSAK 72 as an adjustment to the opening balance of equity at January 1, 2019.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

o. Pengakuan Pendapatan dan Beban (Lanjutan)

Pengakuan Pendapatan (Lanjutan)

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 pelangggan

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)*

o. Revenue and Expense Recognition *(Continued)*

Revenue Recognition *(Continued)*

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.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

o. 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)*

o. 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.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

o. 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 estat 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)*

o. 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 basis 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.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

o. 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 "biaya dibayar dimuka". 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*).

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

o. 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).

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

o. Pengakuan Pendapatan dan Beban (Lanjutan)

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 survey oleh pemberi kerja atas pekerjaan yang telah dilaksanakan.

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

Pendapatan Diluar Cakupan PSAK 72

Pendapatan sewa

Pendapatan sewa dari sewa operasi diakui sebagai pendapatan dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

Beban diakui pada saat terjadinya, dengan menggunakan dasar akrual.

p. Biaya Pinjaman

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

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

o. Revenue and Expense Recognition *(Continued)*

Construction Services

Constract revenue and contract costs associated with the cosntruction 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 performed.

When it is probable that total contract costs will exceed total contract revenue, the expected loss shall be recognized as an expense immediately.

Revenue Outside The Scope SFAS 72

Rental Income

Rental income from operating leases is recognized as revenue on a straight line basis over the term of lease.

Expenses are recognized as incurred on an accruals basis.

p. 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.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

p. Biaya Pinjaman (Lanjutan)

Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada saat terjadi. Biaya pinjaman dapat mecakup 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 kualifikasian agar dapat digunakan atau dijual sesuai dengan intensinya telah selesai.

q. Program Kemitraan dan Bina Lingkungan (PKBL)

Program Kemitraan dan Bina Lingkungan (PKBL) yang dilaksanakan oleh Perusahaan dalam rangka melaksanakan Surat Keputusan Menteri BUMN No. KEP-236/MBU/2003 tanggal 17 Juni 2003 dan SE No. 433/MBU/2003 tanggal 16 September 2003 sebagai pengganti PUKK, Jo. Peraturan Menteri Negara BUMN No. PER-05/MBU/2007 tanggal 27 April 2007, No. PER-02/MBU/07/2017 tanggal 5 Juli 2017 tentang Program Kemitraan dan Program Bina Lingkungan Badan Usaha Milik Negara.

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

p. Borrowing Cost *(Continued)*

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.

q. Partnership and Environmental Development Program (PKBL)

Partnership and Community Development Program (PKBL) conducted by the Company in the context of implementing the Decree of the Minister of BUMN No. KEP-236/MBU/2003 dated June 17, 2003 and SE No. 433/MBU/2003 dated September 16, 2003 as handling PUKK, Jo. Ministerial regulation BUMN No. PER-05/MBU/ 2007 date April 27, 2007 No. PER-02/MBU/ 07/2017 date July 05, 2017 concerning the Partnership Program and the Environmental Development Program of State-Owned Enterprises.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

q. Program Kemitraan dan Bina Lingkungan (PKBL) (Lanjutan)

Pembinaan Usaha Kecil dan Koperasi (PUKK) dibentuk sebagai perwujudan Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 316/KMK.016/1994 tanggal 27 Juni 1994 tentang Pedoman Pembinaan Usaha Kecil dengan cara memisahkan dana dari kas Perusahaan dan dibukukan ke dalam rekening kas dana dan disimpan pada rekening giro bank sendiri.

Dana PUKK ini berasal dari penyisihan laba Perusahaan yang besarnya 1% - 3% atas laba setelah pajak untuk dana Program Kemitraan dan maksimal 1% untuk dana Program Bina Lingkungan.

Dengan keluarnya Peraturan Menteri Negara BUMN No. PER-05/MBU/2007 tanggal 27 April 2007, maka penyisihan untuk dana PKBL masing-masing maksimal 2 % dari laba setelah pajak. Dengan keluarnya Peraturan Menteri Negara BUMN No. PER-09/MBU/07/2015 tanggal 3 Juli 2015, maka penyisihan untuk dana PKBL masing-masing maksimal 4 % dari laba setelah pajak tahun buku sebelumnya.

Disamping dana tersebut sumber lainnya adalah dari pengembalian pinjaman dari Mitra Binaan, hasil pengembangan dana tersebut yang diakumulasi sebagai tambahan dana PKBL.

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

q. Partnership and Environmental Development Program (PKBL) *(Continued)*

Small-scale and Cooperative Development (PUKK) was formed as realization of Letter of Decision of the Minister of Finance No. 316/KMK.016/1994 dated June 27, 1994 concerning small-scale business development in manner separating funds from the Company cash and booked into funds cash account and saved at self-bank account.

This PUKK funds are from provision of profit of The Company which amount 1% - 3% over profit after taxes for the funds of partnership program and maximal 1% for Environmental Development Program Funds.

With issuance of Regulation of the State-Owned Minister No. PER-05/ MBU/2007 dated April 27, 2007, then provisions for PKBL funds respectively maximum 2% of profits after taxes. With the regulations of the Minister of BUMN No. PER-09/MBU/07/2015 dated July 3, 2015, the allowance for funds PKBL each of a maximum of 4% of profit after tax of the previous financial year.

Besides these funds, other sources are from loan repayments from Development Partners, the result of the development of these funds were accumulated as additional funds PKBL.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

r. 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)*

r. 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.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

s. 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.

t. 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.

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

s. 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.

t. 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. 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.

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.

3. SUMBER KETIDAKPASTIAN ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING (Lanjutan)

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.

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 Perusahaan dan entitas anak seperti yang dijelaskan pada Catatan 2e.

Penetapan Komponen Pendanaan Signifikan

Grup telah menetapkan bahwa kontrak dengan pelanggan untuk penjualan tanah dan bangunan serta tanah dan *strata title* pada tahun 2020 memiliki komponen pendanaan yang signifikan mengingat jangka waktu antara pembayaran uang muka penjualan oleh pelanggan dan waktu pengalihan kendali atas persediaan *real estate*, yang mana lebih dari satu tahun.

3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY AND CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS *(Continued)*

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.

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 Company and subsidiaries 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 2020 have significant financing component considering the period between the customer's payment of sales advance and time of the transfer of control over the real estate inventories, which is more than one year.

3. SUMBER KETIDAKPASTIAN ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING (Lanjutan)

Pertimbangan (Lanjutan)

Penetapan Komponen Pendanaan Signifikan (Lanjutan)

Dalam menentukan tingkat bunga yang akan diterapkan pada jumlah imbalan, Grup menyimpulkan bahwa tingkat suku bunga adalah tingkat bunga rata-rata pinjaman jangka panjang Grup yang disesuaikan dengan selisih tingkat hasil (*credit spread*) untuk mencerminkan risiko kredit pelanggan yang sebanding dengan tingkat bunga yang tercermin dalam transaksi terpisah yang mengandung komponen pendanaan antara Grup dan pelanggan pada awal kontrak.

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.

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.

3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY AND CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS *(Continued)*

Judgments *(Continued)*

Determination of Significant Financing Component (Continued)

In determining the interest to be applied to the amount of consideration, the Group concluded that the interest rate is the average interest rate on the Group's long-term borrowings adjusted with credit spread to reflect the customer credit risk that is commensurate with the rate that would be reflected in a separate financing transaction between Group and the customer at contract inception

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.

Estimates and Assumptions

Assesment for Estimated Credit Loss (ECL) on Trade Receivable

The Group applying the simplified approach in the computation of ECL, initially uses a provision matrix based on historical default rates for trade receivables.

3. SUMBER KETIDAKPASTIAN ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING (Lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (Lanjutan)

Penilaian Ekspetasi Kerugian Kredit (ECL) pada Piutang Dagang (Lanjutan)

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.

Perusahaan 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.

Perusahaan menyesuaikan tarif *default* historis ke tarif *default* berwawasan ke depan dengan menentukan faktor ekonomi terkait yang memengaruhi setiap segmen pelanggan.

Perusahaan 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.

3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY AND CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS *(Continued)*

Estimates and Assumptions *(Continued)*

Assesment for Estimated Credit Loss (ECL) on Trade Receivable (Continued)

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 Company 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.

The Company adjusts historical default rates to forward-looking default rate by determining the closely related economic factor affecting each customer segment.

The Company 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.

3. SUMBER KETIDAKPASTIAN ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING (Lanjutan)

Penilaian Ekspetasi Kerugian Kredit (ECL) pada Piutang Dagang (Lanjutan)

Perusahaan 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.

Ketika menentukan apakah telah terjadi peningkatan risiko kredit yang signifikan, Perusahaan 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.

3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY AND CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS *(Continued)*

Assesment for Estimated Credit Loss (ECL) on Trade Receivable (Continued)

The Company 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.

When determining if there has been a significant increase in credit risk, the Company 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 that resulting from financial difficulty of the borrower.

3. SUMBER KETIDAKPASTIAN ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING (Lanjutan)

Penilaian Ekspetasi Kerugian Kredit (ECL) pada Piutang Dagang (Lanjutan)

Grup telah menilai bahwa ECL atas aset keuangan lainnya kas di bank dan setara kas pada biaya perolehan diamortisasi tidak material karena transaksi yang berkaitan dengan aset keuangan ini dilakukan oleh Grup hanya dengan bank dan Grup terkemuka dengan reputasi kredit yang baik dan relatif. Risiko gagal bayar yang rendah. Oleh karena itu, tidak ada penyisihan untuk ECL atas aset keuangan lainnya sebesar biaya perolehan diamortisasi yang diakui pada tahun 2020.

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.

3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY AND CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS *(Continued)*

Assesment for Estimated Credit Loss (ECL) on Trade Receivable (Continued)

The Group has assessed that ECL over other financial assets, cash in banks and cash equivalents at amortized cost, is immaterial because transactions related to these financial assets are carried out by the Group only with reputable banks and Group with good and relative credit reputations low risk of default. Therefore, there is no provision for ECL for other financial assets at the amortized cost recognized in 2020.

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.

3. SUMBER KETIDAKPASTIAN ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING (Lanjutan)

Cadangan kerugian penurunan nilai persediaan

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.

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.

3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY AND CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS *(Continued)*

Allowance for impairment losses of inventories

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.

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.

3. SUMBER KETIDAKPASTIAN ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING (Lanjutan)

Imbalan Pascakerja (Lanjutan)

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

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.

Grup tidak perlu melakukan penyesuaian apapun terhadap akuntansi untuk aset dimiliki sebagai pesewa dalam sewa operasi sebagai akibat dari penerapan PSAK 73.

3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY AND CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS *(Continued)*

Employee Benefits (Continued)

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

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.

The Group did not need to make any adjusments to the accounting for assets held as lessor under operating leases as a result of the adoption of SFAS 73.

4. KAS DAN SETARA KAS / *4. CASH AND CASH EQUIVALENTS*

Kas dan setara kas terdiri dari: / *Cash and cash equivalents consists of:*

	2020	2019	
Kas	**798.608.052**	**33.477.969.191**	***Cash***
Bank			***Bank***
Pihak Berelasi			***Related Parties***
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	20.571.144.396	120.587.452.103	*PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk*
PT Bank Negara Infonesia (Persero) Tbk	23.762.187.609	41.791.376.683	*PT Bank Negara Infonesia (Persero) Tbk*
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	18.532.832.120	22.867.273.342	*PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	10.786.341.575	26.232.072.267	*PT Bank Mandiri (Persero) Tbk*
PT Bank Pembangunan Daerah	5.994.028.170	264.118.845.283	*PT Bank Pembangunan Daerah*
PT Bank Rakyat Indonesia Syariah	4.711.665.342	1.502.789.729	*PT Bank BRI Syariah*
PT Bank Negara Indonesia Syariah	4.248.530.202	2.365.805.490	*PT Bank BNI Syariah*
PT Bank Tabungan Negara Syariah	1.893.900.398	8.052.095.444	*PT Bank BTN Syariah*
PT Bank Syariah Mandiri	17.469.663	811.236.476	*PT Bank Syariah Mandiri*
Pihak Ketiga			***Third parties***
PT Bank Artha Graha International Tbk	4.728.331.566	31.271.722.085	*PT Bank Artha Graha International Tbk*
PT Bank Bukopin Tbk	3.034.244.142	759.384.428	*PT Bank Bukopin Tbk*
PT Bank Central Asia Tbk	1.306.062.366	226.485.536	*PT Bank Central Asia Tbk*
PT Bank CIMB Niaga Tbk	1.266.198.714	1.158.032.383	*PT Bank CIMB Niaga Tbk*
PT Bank MNC Internasional Tbk	305.133.609	301.104.072	*PT Bank MNC Internasional Tbk*
PT Bank Panin Indonesia Tbk	2.075.378	201.551.517	*PT Bank Panin Indonesia Tbk*
BPR Bulungan	55.640.731	--	*BPR Bulungan*
BPR Solo	35.518.845	--	*BPR Solo*
PT Bank Syariah Bukopin	23.612.314	12.942.957	*PT Bank Bukopin Syariah*
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	18.017.909	18.457.909	*PT Bank Muamalat Indonesia Tbk*
PT Bank CIMB Niaga Syariah	--	97.736.006	*PT Bank CIMB Niaga Syariah*
Jumlah Bank	**101.292.935.049**	**522.376.363.710**	***Total Cash in Bank***
Deposito Berjangka			***Time Deposits***
Pihak berelasi			***Related parties***
PT Bank Pembangunan Daerah	--	200.000.000.000	*PT Bank Pembangunan Daerah*
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 BTN Syariah	--	20.000.000.000	*PT Bank BTN Syariah*
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	--	285.000.000	*PT Bank Mandiri (Persero) Tbk*
Pihak Ketiga			***Third Parties***
PT Bank Bukopin Tbk	--	75.000.000.000	*PT Bank Bukopin Tbk*
Jumlah Deposito	**-**	**475.675.000.000**	***Total Time Deposit***
Jumlah Kas dan Setara Kas	**102.091.543.101**	**1.031.529.332.901**	***Total Cash and Cash Equivalent***

4. KAS DAN SETARA KAS (Lanjutan)

Saldo kas di bank memiliki tingkat bunga mengambang sesuai dengan tingkat penawaran pada masing-masing bank.

Tingkat suku bunga tahunan deposito berjangka adalah sebagai berikut: 4,45% - 8% untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2020 dan 4,75% - 7,85% untuk tahun yang berakhir 31 Desember 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.

Pada tanggal 31 Desember 2020 terdapat kas di bank yang dibatasi penggunaanya oleh Grup yang disajikan Catatan 11.

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS (Continued)

Cash in banks earn interest at floating rates based on the offered rate from each bank.

The annual interest rates for time deposits are as follows: 4.45% - 8% for the year ended December 31, 2020 and 4.75% - 7.85% for the year ended December 31, 2019.

Interest income from cash in banks and time deposits is presented as part of "Finance Income" in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

As of December 31, 2020 the Grup has cash in banks restricted for use disclosed in Note 11.

5. PIUTANG USAHA

Akun ini terdiri dari:

5. TRADE RECEIVABLES

This account consist of:

Penjualan rumah tinggal dan ruko	361.281.296.391	789.520.292.317	*Sales of Residential Houses and Shophouses*
Sewa Unit Rusun	9.648.975.251	18.022.392.527	*Rent of Rusunami Units*
Instansi	6.659.845.667	12.354.151.183	*Institution*
Penjualan Tanah	--	24.059.397.596	*Sales of Land*
Lain-lain	29.082.402.602	89.919.293.777	*Others*
	406.672.519.911	933.875.527.400	
Dikurangi: Penyisihan Kerugian Kredit Ekspektasian	(331.590.040.209)	(475.591.142.989)	*Less: Allowance for Expected Credit Losses*
Jumlah	**75.082.479.702**	**458.284.384.411**	***Total***

Manajemen Grup telah membentuk cadangan kerugian kredit ekspetasian kolektif atas masing-masing kelompok piutang usaha.

The Group's management provided allowance for expected credit losses on receivables based on collective assessment of group trade receivable.

5. PIUTANG USAHA (Lanjutan)

5. TRADE RECEIVABLES (Continued)

Mutasi cadangan penurunan nilai piutang usaha adalah sebagai berikut:

Movement in the allowance for impairment losses trade receivables are as follows:

	2020	2019	
Saldo Awal	(475.591.142.989)	(425.439.665.624)	*Beginning Balance*
Pengurangan (Penambahan) selama Tahun Berjalan	144.001.102.780	(50.151.477.365)	*Deduction (Addition) for the Year*
Saldo Akhir	**(331.590.040.209)**	**(475.591.142.989)**	***Ending Balance***
Jatuh Tempo :			*Past Due*
Sampai dengan 1 Tahun	36.394.552.252	215.264.339.163	*Less Than 1 Year*
> 1 Tahun - 3 Tahun	74.583.908.709	370.793.096.203	*1 Year - 3 Year*
> 3 Tahun - 5 Tahun	40.228.107.854	130.031.698.894	*> 3 Year - 5 Year*
> 5 Tahun	255.465.951.096	217.786.393.140	*> 5 Year*
Jumlah	406.672.519.911	933.875.527.400	*Total*
Dikurangi: Penyisihan Kerugian Kredit Ekspektasian	(331.590.040.209)	(475.591.142.989)	*Less: Allowance for Expected Credit Losses*
Jumlah	**75.082.479.702**	**458.284.384.411**	***Total***

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa cadangan kerugian kredit ekspektasian tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan atas tidak tertagihnya piutang usaha.

The Group's management believes that the allowance for expected credit losses is adequate to cover the possibility of uncollectible trade receivables.

Piutang usaha tersebut di atas, dijadikan jaminan atas Pinjaman Jangka Menengah (PJM), PJM I 2019, PJM III 2019 dan MTN IX 2019.

The account receivables is used as collateral for Medium Term Notes (MTN), MTN I 2019, MTN III 2019 and MTN IX 2019.

6. PIUTANG LAIN-LAIN

6. OTHER RECEIVABLES

Akun ini terdiri dari:

This account consist of:

	2020	2019	
Pihak ketiga			***Third Parties***
Piutang Karyawan	2.656.881.512	5.254.764.173	*Employee Receivable*
Piutang Lainnya	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*
Dikurangi: Penyisihan Kerugian Kredit Ekspektasian	(10.707.346.314)	(527.656.914)	*Less: Allowance for Expected Credit Losses*
Jumlah	**31.621.813.076**	**72.554.324.013**	***Total***

6. PIUTANG LAIN-LAIN (Lanjutan)

Mutasi cadangan penurunan nilai piutang lain-lain adalah sebagai berikut:

6. OTHER RECEIVABLES (Continued)

Movement in the allowance for impairment losses other receivables are as follows:

Mutasi Penyisihan Piutang

	2020	2019	
Saldo Awal	(527.656.914)	(527.656.914)	*Beginning Balance*
Penambahan (Pengurangan) selama Tahun Berjalan	(10.179.689.400)	--	*Addition (Deduction) for the Year*
Saldo akhir	**(10.707.346.314)**	**(527.656.914)**	***Ending Balance***

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa cadangan 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.

7. PERSEDIAAN

Rincian persediaan adalah sebagai berikut:

7. INVENTORIES

The details of inventories are as follows:

	2020	2019	
Bangunan dan Rumah dalam Konstruksi	2.436.797.259.516	2.300.419.886.258	*Building and Residential under Construction*
Bangunan dan Rumah Siap Dipasarkan	1.529.720.570.056	1.634.369.091.429	*Building and Residential Available-for-Sale*
Tanah dan Bangunan yang Akan Dijual	852.814.837.703	--	*Land and Building Available-for-Sale*
Tanah Matang Siap Dipasarkan	417.599.568.865	297.126.241.379	*Land Available for Sale*
Lain-lain	246.874.272	--	Others
Jumlah	**5.237.179.110.412**	**4.231.915.219.066**	***Total***
Dikurangi: Penyisihan Penurunan Nilai dan Persediaan Usang	(299.798.140.913)	(226.531.432.884)	*Less: Allowance for Impairment and Obsolescene of Inventories*
Jumlah	**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 dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI) dan PT PPA Finance (Catatan 16).

Inventory of Apartment Rawabuntu and Apartment Grand Sentra Karawang, was used as collateral for the short-term loan credit facility from PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI) and PT PPA Finance (Note 16).

7. PERSEDIAAN (Lanjutan) / *7. INVENTORIES (Continued)*

Mutasi cadangan kerugian penurunan nilai persediaan adalah sebagai berikut:

The changes in allowance for impairment losses on inventories are as follows:

	2020	2019	
Saldo Awal	(226.531.432.884)	--	*Beginning Balance*
Penambahan (Pengurangan) Selama Tahun Berjalan	(73.266.708.029)	(226.531.432.884)	*Addition (Deduction) for the Year*
Jumlah	**(299.798.140.913)**	**(226.531.432.884)**	***Total***

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa cadangan kerugian kredit penurunan nilai persediaan tersebut memadai untuk menutup kemungkinan kerugian penurunan nilai persediaan .

The Group's management believes that the allowance for expected credit losses is adequate to cover the possibility of uncollectible other receivables.

8. BIAYA DIBAYAR DI MUKA DAN UANG MUKA / *8. PREPAID EXPENSES AND ADVANCES*

Akun ini terdiri dari:

This account consist of:

	2020	2019	
Beban Dibayar di Muka			***Prepaid Expenses***
Asuransi	23.890.844.170	19.961.566.157	*Insurance*
Pembangunan	20.433.022.197	25.046.791.467	*Construction*
Pertanahan	11.130.153.248	14.502.763.681	*Land*
Pemasaran	2.381.843.551	17.445.539.698	*Marketing*
Umum	657.208.562	12.477.249.763	*General*
Perjalanan Dinas	--	59.962.169	*Travel*
Lainnya	41.254.504.417	79.611.608.854	*Others*
Sub Jumlah	99.747.576.145	169.105.481.789	*Sub Total*
Uang Muka			***Advances***
Uang Muka Kontraktor	94.505.431.356	113.384.025.285	*Advance to Contractor*
Jumlah	**194.253.007.501**	**282.489.507.074**	***Total***

9. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN / *9. LAND FOR DEVELOPMENT*

Akun ini terdiri dari:

This account consist of:

	2020	2019	
Perum Perumnas	1.103.924.704.063	1.078.202.181.045	*Perum Perumnas*
PT Propernas Nusa Dua	1.958.539.579	1.500.489.579	*PT Properpnas Nusa Dua*
Jumlah	**1.105.883.243.642**	**1.079.702.670.624**	***Total***
Dikurangi: Bagian Lancar	(912.110.554.155)	(953.868.433.116)	*Less: Current Portion*
Bagian Tidak Lancar	**193.772.689.487**	**125.834.237.508**	*Non-Current Partion*

10. TANAH DALAM PENGELOLAAN KERJASAMA

Tanah dalam pengelolaan kerjasama sebesar Rp59.373.005.108 pada 31 Desember 2020 dan 2019.

Tanah tersebut dikerjasamakan dengan PT Rukun Pilar Sentosa di lokasi Driyorejo, Gresik, Jawa Timur dengan *sharing* awal 60% untuk Perusahaan dan 40% untuk PT Rukun Pilar Sentosa.

10. LAND IN A JOINT OPERATION

Land in a joint operation amounted to Rp59,373,005,108 as of December 31, 2020 and 2019.

The joint operation with PT Rukun Pilar Sentosa land is located in Driyorejo, Gresik, Jawa Timur. The composition of equity sharing is 60% for the Company and 40% sharing for PT Rukun Pilar Sentosa.

11. ASET KEUANGAN LANCAR LAINNYA

11. OTHER CURRENT FINANCIAL ASSETS

	2020	2019	
Bank yang Dibatasi Penggunaanya			***Resticted in Banks***
Bank			***Cash in Bank***
PT Bank Artha Graha International Tbk	5.287.790.000	--	*PT Bank Artha Graha International 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 Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk	520.890.909	--	*PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk*
PT Bank Panin Indonesia Tbk	104.069.790	--	*PT Bank Panin Indonesia Tbk*
PT Bank Pembagunan Daerah	60.407.493	--	*PT Bank Pembagunan Daerah*
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	2.856.000	--	*PT Bank Mandiri (Persero) Tbk*
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	2.000.000	--	*PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk*
Jumlah Bank	9.523.188.692	--	***Total Banks***
Deposito			***Time Deposits***
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	1.375.000.000	--	***Total Time Deposits***
Jumlah Aset Keuangan Lancar Lainnya	10.898.188.692	--	***Total Other Current Financial Assets***

Pada Tanggal 31 Desember 2020, bank yang dibatasi penggunaanya adalah merupakan rekening penampungan (*escrow account*) sehubungan dengan KPR/KPA dan deposito yang jatuh tempo lebih dari 3 bulan.

As of December 31, 2020, the restricted bank represents the escrow account in relation housing loan and time deposit with maturity more than 3 months.

12. INVESTASI JANGKA PANJANG

Akun ini merupakan investasi Grup, yang terinci sebagai berikut:

12. LONG-TERM INVESTMENT

This account represents Group's investment, with detail as follow:

	2020	2019	
PT Perumnas IIDA Grup	9.584.804.543	28.925.941.361	*PT Perumnas IIDA Grup*
PT Nusa Dua Bekala	1.560.000.000	1.560.000.000	*PT Nusa Dua Bekala*
Jumlah	**11.144.804.543**	**30.485.941.361**	***Total***

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*
		%	Rp	Rp	Rp	Rp
PT Perumnas Iida Group	Pembangunan dan Pengelolaan Real Estat/ *Develop and Manage Real Estate*	49.00	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

Nama Entitas *Name of Entity*	Bidang Usaha *Type of Business*	Persentase Kepemilikan/ *Percentage of Ownership*	Saldo Awal/ *Beginning Balance*	Penambahan/ *Addiiton*	Kenaikan/ (Penurunan) *Increase (Decrease)*	Saldo Akhir/ *Ending Balance*
		%	Rp	Rp	Rp	Rp
PT Perumnas Iida Group	Pembangunan dan Pengelolaan Real Estat/ *Develop and Manage Real Estate*	49.00	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

Mutasi properti investasi pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

13. INVESTMENT PROPERTIES

Investment properties movement as of December 31, 2020 and 2019 are as follows:

13. PROPERTI INVESTASI (Lanjutan)

13. INVESTMENT PROPERTIES (Continued)

	2020				
	Saldo Awal/ *Beginning Balance*	**Penambahan/ *Additions***	**Pengurangan/ *Disposals***	**Saldo Akhir/ *Ending Balance***	
Harga Perolehan					***Acquisition***
Kepemilikan Langsung					***Direct Owne***
Tanah	19.914.610.665	--	--	19.914.610.665	*L*
Bangunan	144.362.017.376	--	--	144.362.017.376	*Build*
Jumlah	164.276.628.041			164.276.628.041	***T***
					Accumu
Akumulasi Penyusutan					***Deprec***
Kepemilikan Langsung					***Direct Owne***
Bangunan	105.739.080.310	3.086.939.895	--	108.826.020.205	*Build*
Nilai Buku	**58.537.547.731**			**55.450.607.836**	***Net Carrying V***

	2019				
	Saldo Awal/ *Beginning Balance*	**Penambahan/ *Additions***	**Pengurangan/ *Disposals***	**Saldo Akhir/ *Ending Balance***	
Biaya Perolehan					***Acquisition***
Kepemilikan Langsung					***Direct Owne***
Tanah	19.914.610.665	--	--	19.914.610.665	*L*
Bangunan	144.221.108.118	140.909.258	--	144.362.017.376	*Build*
Jumlah	164.135.718.783			164.276.628.041	***T***
					Accumu
Akumulasi Penyusutan					***Deprec***
Kepemilikan Langsung					***Direct Owne***
Bangunan	100.269.514.842	5.469.565.468	--	105.739.080.310	*Build*
Nilai Buku	**43.951.593.276**			**58.537.547.731**	***Net Carrying V***

14. PIUTANG JANGKA PANJANG

14. LONG-TERM RECEIVABLE

Akun ini terdiri dari:

This account consist of:

	2020	**2019**	
Jaminan Sertifikat	89.283.973.513	68.638.347.746	*Security Guar*
Jaminan Listrik dan Air	5.910.570.697	19.309.940.220	*Security of Electricity and*
Jaminan IMB	4.554.540.027	9.533.079.169	*Security of Land and Build F*
Lain-lain	7.709.218.716	9.791.390.370	*C*
	107.458.302.953	107.272.757.505	
Dikurangi: Penyisihan Kerugian			*Less: Allowan*
Kredit Ekspektasian	(47.961.788.182)	(35.692.724.787)	*Expected Credit Los*
Jumlah	**59.496.514.771**	**71.580.032.718**	

14. PIUTANG JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Mutasi penyisihan penurunan nilai adalah sebagai berikut:

14. LONG-TERM RECEIVABLE (Continued)

Movement of the allowance for impairr losses are as follows:

	2020	2019	
Saldo Awal	(35.692.724.787)	(33.128.746.361)	*Beginning Ba*
Penambahan (Pengurangan) Selama Tahun Berjalan	(12.269.063.395)	(2.563.978.426)	*Addition (Dedu for The Y*
Saldo Akhir	**(47.961.788.182)**	**(35.692.724.787)**	***Ending Ba***

Rincian umur piutang jangka panjang adalah sebagai berikut:

The aging of long-term receivable is as foll

	2020	2019	
Jatuh Tempo :			*Past I*
Sampai dengan 1 Tahun	21.353.364.977	55.813.485.194	*Less Than 1 Y*
> 1 Tahun - 2 Tahun	41.895.460.316	17.886.009.860	*1 Year - 2 Y*
> 3 Tahun - 5 Tahun	25.471.976.742	15.276.350.225	*> 3 Year - 5 Y*
> 5 Tahun	18.737.500.918	18.296.912.226	*> 5 Y*
Jumlah	107.458.302.953	107.272.757.505	
Dikurangi: Penyisihan Kerugian Kredit Ekspektasian	(47.961.788.182)	(35.692.724.787)	*Less: Allowanc Expected Credit Los*
Jumlah	**59.496.514.771**	**71.580.032.718**	

Akun ini merupakan piutang ke bank atas penjualan melalui KPR namun Perusahaan belum memenuhi seluruh kewajibannya ke pelanggan seperti (IMB, Sertifikat tanah, Instalasi Listrik dan Air dan lain-lain) sehingga pihak bank belum mencairkan dana KPR atas penjualan tersebut.

This account represents receivables banks in relation to sales through however, the Group has not yet fulfilled all obligations to the customers such as IMB, certificate, electricity and water installation among others) as a result, the banks did disburse the KPR funds in relation to th sales.

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa cadangan kerugian kredit ekspektasian tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan atas tidak tertagihnya piutang usaha.

The Group's management believes that allowance for expected credit losses adequate to cover the possibility uncollectible trade receivables.

15. ASET TETAP

Rincian aset tetap adalah sebagai berikut:

15. PROPERTY AND EQUIPMENT

The details of property and equipment are as follows:

	2020						
	Saldo Awal/ *Beginning Balance*	Revaluasi/ *Revaluations*	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Disposals*	Reklasifikasi dan Koreksi/ *Reclassification and Correction*	Saldo Akhir/ *Ending Balance*	
Harga Perolehan							***Acquisition Cost***
Tanah	313.102.000.000	44.589.600.000	--	--	(4.798.999.000)	352.892.601.000	*Land*
Bangunan	81.437.105.729	1.896.574.875	--	(22.425.696.155)	4.798.999.000	65.706.983.449	*Building*
Peralatan Teknik	8.775.263.486	--	--	(795.842.700)	--	7.979.420.786	*Technical Equipment*
Kendaraan Dinas	3.908.223.952	--	994.060.000	--	--	4.902.283.952	*Office Vehicles*
Peralatan Kantor	33.106.424.505	--	--	(15.989.986.823)	--	17.116.437.682	*Office Equipment*
Instalasi	4.762.904.319	--	3.963.924.400	--	--	8.726.828.719	*Installation*
Inventaris lainnya	6.207.896.961	--	26.059.547.465	--	--	32.267.444.426	*Other Equipment*
	451.299.818.952	46.486.174.875	31.017.531.865	(39.211.525.678)	--	489.592.000.014	
Akumulasi Penyusutan							***Accumulated Depreciation***
Bangunan	57.216.615	--	--	--	(57.216.615)	--	*Building*
Peralatan Teknik	2.551.599.609	--	783.792.075	--	--	3.335.391.684	*Technical Equipment*
Kendaraan Dinas	3.161.398.585	--	255.736.918	--	--	3.417.135.503	*Office Vehicles*
Peralatan Kantor	30.574.106.603	--		(15.085.600.953)	--	15.488.505.650	*Office Equipment*
Instalasi	708.682.244	--	768.488.282	--	--	1.477.170.526	*Installation*
Inventaris lainnya	5.401.440.550	--	18.529.420.214	--	--	23.930.860.764	*Other Equipment*
	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**	***Caryying Value***

	2019						
	Saldo Awal/ *Beginning Balance*	Revaluasi/ *Revaluations*	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Disposals*	Reklasifikasi dan Koreksi/ *Reclassification and Correction*	Saldo Akhir/ *Ending Balance*	
Harga Perolehan							***Acquisition Cost***
Tanah	313.102.000.000	--	--	--	--	313.102.000.000	*Land*
Bangunan	80.700.638.000	--	2.609.467.729	(1.873.000.000)	--	81.437.105.729	*Building*
Peralatan Teknik	4.399.345.393	--	4.375.918.093	--	--	8.775.263.486	*Technical Equipment*
Kendaraan Dinas	5.044.598.691	--	--	(1.136.374.739)	--	3.908.223.952	*Office Vehicles*
Peralatan Kantor	34.401.671.847	--	1.015.301.944	(2.310.549.286)	--	33.106.424.505	*Office Equipment*
Instalasi	4.803.219.915	--	3.506.000	(43.821.596)	--	4.762.904.319	*Installation*
Inventaris lainnya	4.815.258.164	--	1.462.037.797	(69.399.000)	--	6.207.896.961	*Other Equipment*
	447.266.732.010	--	9.466.231.563	(5.433.144.621)	--	451.299.818.952	
Akumulasi Penyusutan							***Accumulated depreciation***
Bangunan	8.333.417	--	48.883.198	--	--	57.216.615	*Building*
Peralatan Teknik	1.910.932.847	--	640.666.762	--	--	2.551.599.609	*Technical Equipment*
Kendaraan Dinas	4.728.897.729	--	43.839.596	(1.611.338.740)	--	3.161.398.585	*Office Vehicles*
Peralatan Kantor	31.959.794.112	--	1.997.160.095	(3.382.847.604)	--	30.574.106.603	*Office Equipment*
Instalasi	975.511.478	--	130.806.382	(397.635.616)	--	708.682.244	*Installation*
Inventaris lainnya	4.225.079.588	--	1.195.002.979	(18.642.017)	--	5.401.440.550	*Other Equipment*
	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**	***Caryying Value***

15. ASET TETAP (Lanjutan)

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 bangunan dan tanah 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.

Pada tanggal 31 Desember 2020, aset tetap Group telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya dengan nilai pertanggungan sebesar Rp46.339.121.149. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kerugian dari risiko-risiko tersebut.

15. PROPERTY AND EQUIPMENT (Continued)

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 building and land perfomed 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.

On December 31, 2020, property and equipment of the Group are insured against fire and other risks with coverage insured value amounting to Rp46,339,121,149. Management believes that insurance coverage is adequate to cover losses from such risks.

16. PINJAMAN JANGKA PENDEK

Akun ini terdiri dari:

16. SHORT-TERM LOAN

This account consist of:

	2020	2019	
Pihak Berelasi (Catatan 35)			***Related Parties*** *(Note 35)*
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	100.000.000.000	100.000.000.000	*PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk*
Sub Jumlah	100.000.000.000	100.000.000.000	***Sub Total***
Pihak Ketiga			***Third Parties***
PT PPA Finance	100.000.000.000	--	*PT PPA Finance*
Sub Jumlah	100.000.000.000	--	***Sub Total***
Jumlah	**200.000.000.000**	**100.000.000.000**	***Total***

16. PINJAMAN JANGKA PENDEK (Lanjutan)

PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk

Perusahaan menandatangani perpanjangan perjanjian fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi R/C Terbatas dengan PT Bank Negara Indoneia (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; dan
- Rasio Laba Utang minimum 150%

Pada tanggal 31 Desember 2020, Perusahaan tidak memenuhi pembatasan keuangan yang dipersyaratkan. Perusahaan telah mengirimkan surat permohonan *waiver* kepada Bank atas tidak terpenuhinya minimum rasio keuangan yang dipersyaratkan. Sampai denggan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian, Perusahaan belum menerima surat persetujuan *waiver* dari bank.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp100.000.000.000.

16. SHORT-TERM LOAN *(Continued)*

PT Bank Negara Indoesia (Persero), Tbk

The Company entered into extension of Construction Working Capital credit facilitywith PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk. The agreement has been amended several time and with latest amend on November 20, 2020 based on Notarial Deed No. (6) 142.

Facilities provided by R/C Limited with a maximum limit of Rp100,000,000,000 with interest 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 time;*
- *Interest Coverage Ratio minimum 150%.*

As at December 31, 2020, the Company did not meet the required financial covenants. The Company has sent the waiver letter to Bank in relation to the breach of required minimum financial ratio covenant. Up to the date of issuance of these consolidated financial statements, the Company has not yet received waiver approval from the bank.

The loan balance as of December 31, 2020 and 2019 amounted to Rp100,000,000,000, respectively.

16. PINJAMAN JANGKA PENDEK (Lanjutan)

PT PPA Finance

Berdasarkan Akta No. 06 tanggal 06 Juli 2020, notaris Arry Supratno, SH notaris di Jakarta perihal Perjanjian Pemberian Fasilitas Pinjaman kepada Perusahaan Umum (Perum) Pembangunan Perumahan Nasional dengan Fasilitas Pinjaman *Tranche* A sebesar Rp 100.000.000.000 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.

Jaminan :

1. Hak Tanggungan Peringkat I atas 579 unit Satuan Rumah Susun (Sarusun) milik Perum Perumnas yang berlokasi di Grand Sentraland Karawang Desa Wadas, Kecamatan Telukjambe Timur, Kebupaten 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

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. DIREKU-1860/10/XII/2020 melakukan Permohonan Penjadwalan Ulang pembayaran kewajiban pokok (Catatan 41c).

Saldo pinjaman per 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp100.000.000.000 dan nihil.

16. SHORT-TERM LOAN *(Continued)*

PT PPA Finance

Based on Notarial Deed No. 60 on July 11, 2019, notary Riyad, SH, notary in Jakarta regarding the Loan Facility Agreement to Perusahaan Umum (Perum) Pembangunan Perumahan Nasional with Tranche A Loan Facilities amounted Rp100,000,000,000 and Tranche B Loan Facilities amounted Rp40,000,000,000 with interest 13%.

Intended Use Tranche A Loan Facilities 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 Facilities for the fulfillment of working capital to improvement of inventory unit.

Guarantee :

1. *Mortgage class 1 on 579 units apartments belonging by Perum Perumnas located in Grand Sentraland Karawang Desa Wadas, districts East Telukjambe, Karawang Regency with mortgage value amounted* Rp176.752.000.000.

2. *Secured and binding for prepared and signing grant land mortgage and/or land mortgage.*

3. *Partial Royal*

On January 5, 2021 payable due to PT PPA Finance already overdue hence On December 24, 2020 the Company with letter No. DIREKU-1860/10/XII/2020 request rescheduling payment of principal (Note 41c).

The loan balance as of December 31, 2020 and 2019 amounted to Rp100,000,000,000 and nil, respectively.

17. LIABILITAS KONTRAK

Pada tanggal 31 Desember 2020, 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 2021 sampai dengan 2022.

Liabilitas kontrak disajikan dalam laporan keuangan konsolidasian sebagai:

17. CONTRACT LIABILITIES

As of December 31, 2020, contract liabilities pertain to advances received from buyers for the sale of land and buildings, wherein the performance obligation have not been satisfied.

The remaining unsatisfied performance obligation will be satisfied between 2021 up to 2022.

Contract liabilities are presented in the consolidated statements of financial position as:

	2020	2019	
Liabilitas Jangka Pendek	385.641.772.782	814.617.024.003	*Current Liabilities*
Liabilitas Jangka Panjang	695.392.612.460	131.106.426.639	*Noncurrent Liabilities*
Jumlah	**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:

	2020	2019	
Saldo Awal	945.723.450.642	1.283.687.626.044	*Beginning Balance*
Penambahan (Pengurangan) Selama Tahun Berjalan	135.310.934.600	(337.964.175.402)	*Addition (Deduction) for The Year*
Saldo Akhir	**1.081.034.385.242**	**945.723.450.642**	***Ending Balance***

18. UTANG USAHA

Akun ini terdiri dari:

18. TRADE PAYABLES

This account consists of:

	2020	2019	
Kontraktor	283.722.064.639	158.094.714.310	*Conctractor*
Retensi Kontraktor	151.213.976.063	1.180.953.810	*Contractor Retention*
Notaris dan Konsultan	16.557.497.637	97.142.864.034	*Notary and Consultant*
Kerjasama Usaha	6.178.357.541	646.550.553	*Joint Operations*
Lain-lain	94.858.288.445	65.371.202.830	*Others*
Jumlah	**552.530.184.325**	**322.436.285.537**	***Total***

Utang usaha Grup pada pihak ketiga terutama berhubungan dengan utang kontraktor dan penggunaan jasa konsultan.

The Group trade payables to third parties mainly related to contractor payables and use of consulting services.

19. BEBAN AKRUAL

19. ACCRUED EXPENSES

Akun ini terdiri dari:

This account consists of:

	2020	2019	
Pengurusan Sertifikat	94.621.264.529	103.337.705.982	*Cleareance Certificate*
Bunga Pinjaman	42.001.359.902	65.776.976.158	*Loan Interest*
Pemeliharaan	21.585.546.558	68.030.700.830	*Maintenance*
Pembangunan	21.454.963.525	-	*Construction*
Umum	17.264.385.832	26.796.619.470	*General*
Konstruksi	1.525.089.098	-	*Development*
Lain-lain	183.863.765.403	164.398.918.652	*Others*
Jumlah	**382.316.374.847**	**428.340.921.092**	***Total***

Biaya masih harus dibayar lainnya merupakan biaya penjualan, biaya personalia, biaya perjalanan dan pengangkutan, kantor dan umum lainnya yang masih harus dibayar.

Other accrued expenses represent to selling expense, personnel expenses, travel and transportation expenses, office and general expenses accrued.

20. UTANG LAIN-LAIN

20. OTHER PAYABLES

Akun ini terdiri dari:

This account consists of:

	2020	2019	
Kelebihan Uang Muka	9.014.431.206	9.572.336.307	*Excess of Down Payment*
Lainnya	2.686.212.927	1.818.039.502	*Others*
Jumlah	**11.700.644.133**	**11.390.375.809**	***Total***

21. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA

21. POST-EMPLOYMENT BENEFITS LIABILITIES

Akun ini terdiri dari:

This account consists of:

	2020	2019	
Liabilitas Imbalan Pascakerja Lainnya	8.722.804.128	6.236.327.872	*Other Post Employment Benefits Liabilities*
Jumlah	**8.722.804.128**	**6.236.327.872**	***Total***

Liabilitas imbalan pascakerja terdiri dari imbalan pascakerja yang diberikan berdasarkan program pensiun Perusahaan, perjanjian kerja bersama dan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13/2003.

Post-employment benefit liabilities benefits obligation comprises the obligation for benefits provided under the Company's pension plan, the collective labor agreement and Labor Law No. 13/2003.

21. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA (Lanjutan)

Perusahaan telah mengubah program pensiun manfaat pasti yang dikelola oleh DP Perumnas menjadi program iuran pasti. Perubahan ini berlaku efektif sejak awal tahun 2017.

Mutasi kewajiban imbalan pascakerja lainnya yang diakui dalam laporan posisi keuangan adalah sebagai berikut:

21. POST-EMPLOYMENT BENEFITS LIABILITIES (Continued)

The Company has amended the defined benefit pension program wich managed by DP Perumnas to be defined contribution program. This amandement effectively applied from the beginning of 2017.

The movements of other employ of the financial position are as follows:

	2020	2019	
Saldo Awal	6.236.327.872	6.378.914.722	*Beginning Balance*
Beban yang Diakui Tahun Berjalan	2.585.136.025	1.459.030.168	*Expense Recognised During the Year*
(Laba) Rugi Aktuaria yang diakui di Penghasilan Komprehensif Lain	2.467.865.262	864.783.722	*Actuarial (Gain) Loss Recognized in Other Comprehensive Income*
Pembayaran Manfaat	(2.566.525.031)	(2.466.400.740)	*Benefits Payment*
Jumlah	**8.722.804.128**	**6.236.327.872**	***Total***

Jumlah yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain sehubungan dengan imbalan pasti adalah sebagai berikut:

Amounts recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income in respect of this benefit plans are as follows:

	2020	2019	
Saldo Awal	6.236.327.872	6.378.914.722	*Beginning Balance*
Beban yang Diakui Tahun Berjalan	2.585.136.025	1.459.030.168	*Expense Recognised During the Year*
(Laba) Rugi Aktuaria yang diakui di Penghasilan Komprehensif Lain	2.467.865.262	864.783.722	*Actuarial (Gain) Loss Recognized in Other Comprehensive Income*
Pembayaran Manfaat	(2.566.525.031)	(2.466.400.740)	*Benefits Payment*
Jumlah	**8.722.804.128**	**6.236.327.872**	***Total***

	2020	2019	
Kerugian (keuntungan) yang Timbul dari:			*Actuarial Loss (Gain) Arising from:*
Perubahan Asumsi Keuangan	332.927.159	141.406.107	*Changes in Financial Assumptions*
Penyesuaian Pengalaman	2.134.938.103	723.377.615	*Experience Adjustments*
Jumlah (keuntungan) Kerugian yang Diakui pada Penghasilan Komprehensif Lainnya	**2.467.865.262**	**864.783.722**	***Total Actuarial Loss (Gain) Reconized in Other Comprehensive Income***

21. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA (Lanjutan)

Liabilitas imbalan pascakerja tersebut dihitung oleh aktuaris independen dengan asumsi utama sebagai berikut:

21. POST-EMPLOYMENT BENEFITS LIABILITIES (Continued)

Post-employment benefit liabilities is calculated by an independent actuary with the following key assumptions:

	2020	2019	
Asumsi Ekonomis			***Economic Assumptions***
Tingkat Diskonto	6,63%	7,64%	*Discount Rate*
Tingkati Kenaikan Gaji	5,00%	5,00%	*Future Salary Increase*
Asumsi Demografi			***Demographic Assumptions***
Tingkat Kematian	TMI IV	TMI IV	*Mortality Rate*
Tingkat Cacat	5%/ Tahun/*Years*	5%/ Tahun/*Years*	*Defective Rate*
Tingkat Pengunduran Diri	20-29 Tahun/ *Years* 1%	20-29 Tahun/ *Years* 1%	*Resignation Rate*
	30-39 Tahun/ *Years* 1%	30-39 Tahun/ *Years* 1%	
	40-44 Tahun/ *Years* 1%	40-44 Tahun/ *Years* 1%	
	45-49 Tahun/ *Years* 0,8%	45-49 Tahun/ *Years* 0,8%	
	50-54 Tahun/ *Years* 0,6%	50-54 Tahun/ *Years* 0,6%	

Analisis sensitivitas pada asumsi-asumsi aktuarial utama.

Sensitivity anaylisis on significant actuarial assumptions.

	2020	2019	
Analisa Sensitivitas Tingkat Diskonto			*Sensitivity Analysis of Discount Rate*
Jika Tingkat + 1%	8.664.816.399	6.036.870.680	*If Rate + 1%*
Jika Tingkat - 1%	8.818.765.512	6.454.276.099	*If Rate - 1%*
Analisa Sensitivitas Kenaikan Upah			*Sensitivity Analysis of salary Increase*
Jika Tingkat + 1%	8.665.295.232	6.300.491.430	*If Rate + 1%*
Jika Tingkat - 1%	8.796.225.127	6.175.211.721	*If Rate - 1%*
Analisa Sensitivitas Mortalita			*Sensitivity Analysis of salary Mortalty rate*
Jika Tingkat + 1%	6.257.541.006	6.238.706.347	*If Rate + 1%*
Jika Tingkat - 1%	6.249.841.583	6.233.948.492	*If Rate - 1%*

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.

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 statement of financial position.

22. PINJAMAN JANGKA PANJANG

22. LONG TERM LOANS

Akun ini terdiri dari:

This account consists of:

	2020	2019	
Pihak Ketiga			***Third Parties***
Pinjaman Jangka Menengah/PJM	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	1.237.721.449.663	1.103.230.360.470	*PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk*
PT Sarana Multigriya Finansial (Persero)	200.000.000.000	--	*PT Sarana Multigriya Finansial (Persero)*
Utang RDI	47.947.826.979	51.636.121.362	*RDI Loans*
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	14.679.057.050	3.496.680.250	*PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk*
	4.165.348.333.692	4.723.363.162.082	
Bagian yang Jatuh Tempo dalam Satu Tahun	(1.130.623.962.747)	(1.474.933.296.459)	*Current Maturity Portion*
Bagian yang Jatuh Tempo diatas Satu Tahun	**3.034.724.370.945**	**3.248.429.865.623**	***Long-Term Maturity Portion***

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).*

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, amounted Rp230,000,000,000 for 5 years period as of issuance August 04, 2016, interest rate 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).*

22. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Pinjaman Jangka Menengah (PJM) (Lanjutan)

a. Saldo pinjaman per 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp230.000.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo 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.

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 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp150.000.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo 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.

22. LONG TERM LOANS *(Continued)*

Medium Term Notes (MTN) *(Continued)*

a. The loan balance as of December 31, 2020 and 2019 amounted to Rp230,000,000,000, respectively

The loan will mature on 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, amounted Rp150,000,000,000 for 5 years period as of issuance July 22, 2016, interest rate 11% per year with 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 balance as of December 31, 2020 and 2019 amounted to Rp150,000,000,000, respectively

The loan will mature on 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 5 years period as of issuance September 8, 2016, interest rate 10.50% per year with arrangers PT Asta Kapital Asia and supervisory agency PT Bank Bukopin Tbk.

22. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Pinjaman Jangka Menengah (PJM) (Lanjutan)

c. 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 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp45.000.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo 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).

22. LONG TERM LOANS *(Continued)*

Medium Term Notes (MTN) *(Continued)*

c. 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, 2020 and 2019 amounted to Rp45,000,000,000, respectively

The loan will mature on 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 amounted Rp100,000,000,000 for 5 years 1 days period as of issuance April 25, 2017 with interest rate 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).*

22. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Pinjaman Jangka Menengah (PJM) (Lanjutan)

d. Saldo pinjaman per 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp100.000.000.000

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 22 April 2022.

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).

Saldo pinjaman per 31 Desember 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 2021 dan PJM seri B jatuh tempo pada 10 Desember 2023.

22. LONG TERM LOANS *(Continued)*

Medium Term Notes (MTN) *(Continued)*

d. The loan balance as of December 31, 2020 and 2019 amounted to Rp100,000,000,000, respectively.

The loan will mature on April 22, 2022.

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 amounted Rp235,000,000,000 for 3 years period as of issuance December 10, 2018 with interest rate 10.75% per years and series B amounted Rp65,000,000,000 for 5 years period as of issuance December 10, 2018 with interest rate 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).*

The loan balance as of December 31, 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, 2021 and MTN series B will mature on December 10, 2023.

22. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Pinjaman Jangka Menengah (PJM) (Lanjutan)

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).

Pinjaman tersebut di atas dijamin dengan piutang usaha (Catatan 5).

Saldo pinjaman per 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing 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.

22. LONG TERM LOANS *(Continued)*

Medium Term Notes (MTN) *(Continued)*

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, amounted Rp150,000,000,000 for 5 years period as of issuance March 18, 2019 with interest rate 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 guaranteed with trade receivable (Note 5).

The loan balance as of December 31, 2020 and 2019 amounted to Rp150,000,000,000, respectively.

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., with amounted Rp155,000,000,000 for 5 years since period February 27, 2019 until February 27, 2024 with interest rate 11.75% per year. Arrangers PT Asta Kapital Asia and a trustee PT Bank Bukopin Tbk.

22. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Pinjaman Jangka Menengah (PJM) (Lanjutan)

g. 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 2020 dan 2019 masing- masing sebesar Rp155.000.000.000.

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).

22. LONG TERM LOANS *(Continued)*

Medium Term Notes (MTN) *(Continued)*

g. 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 guaranteed with trade receivable (Note 5).

The loan will mature on February 27, 2024.

The loan balance as of December 31, 2020 and 2019 amounted to Rp155,000,000,000, respectively.

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., amounted Rp200,000,000,000 for 5 years period as of issuance April 05, 2019 with interest rate 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).*

22. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Pinjaman Jangka Menengah (PJM) (Lanjutan)

h. Saldo pinjaman per 31 Desember 2020 dan 2019 masing- masing sebesar Rp200.000.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 5 April 2024.

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).

Posisi saldo pinjaman tahun 2020 seri A; seri B dan 2019 seri A; seri B sebesar Rp50.000.000.000; Rp150.000.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 30 April 2022 untuk seri A dan 30 April 2024 untuk seri B.

22. LONG TERM LOANS *(Continued)*

Medium Term Notes (MTN) *(Continued)*

h. The loan balance as of December 31, 2020 and 2019 amounted to Rp200,000,000,000, respectively.

The loan will mature on April 5, 2024.

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 amounted Rp50,000,000,000 for 3 years period as of issuance April 30, 2019 with interest rate 10.75% per years and MTN V series B amounted Rp150,000,000,000 for 5 years period as of issuance April 30, 2019 with interest rate 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, 2020 and 2019 was Rp50,000,000,000 for series A and Rp150,000,000,000 for series B, respectively.

The loan will mature on April 30, 2022 for series A and April 30, 2024 for series B.

22. 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 2020 dan 2019 masing- masing sebesar Rp105.000.000.000 untuk seri A dan Rp100.000.000.000 untuk seri B.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 30 Juli 2024 untuk seri A dan 12 Maret 2028 untuk seri B.

22. 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 amounted Rp105,000,000,000 for 5 years period as of issuance July 30, 2019 with interest rate 11.75% per years and series B amounted Rp100,000,000,000 for 5 years period as of issuance March 12, 2020 with interest rate 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, 2020 and 2019 was Rp105,000,000,000 for series A and Rp100,000,000,000 for series B, respectively.

The loan will mature on July 30, 2024 for series A and March 12, 2028 for series B.

22. 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 2020 dan 2019 masing- masing 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.

22. 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., amounted Rp300,000,000,000 for 5 years period as of issuance July 16, 2019 with interest rate 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, 2020 and 2019 amounted to Rp300,000,000,000, respectively.

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., amounted Rp300,000,000,000 for 5 years period as of issuance December 20, 2019 with interest rate 11.75% per year. Arrangers PT Asta Kapital Asia and a trustee PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat and Banten Tbk.

22. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Pinjaman Jangka Menengah (PJM) (Lanjutan)

l. 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 2020 dan 2019 masing- masing sebesar Rp300.000.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 20 Desember 2024.

m. PT Propernas Griya Utama, 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. PT Propernas Griya Utama 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.

22. LONG TERM LOANS *(Continued)*

Medium Term Notes (MTN) *(Continued)*

l. 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 guaranteed with trade receivable (Note 5).

The loan balance as of December 31, 2020 and 2019 amounted to Rp300,000,000,000, respectively.

The loan will mature on December 20, 2024.

m. PT Propernas Griya Utama, subsidiary, on December 15, 2017 issued Medium Term Note (MTN) I series A in 2017 amounted Rp99,000,000,000 and series B in 2017 amounted Rp231,000,000,000. Each MTN series with tenor of 5 years as of the MTN issuance date, or earlier time, whenever the issuer executes the call option at the third year of the MTN issuance date. PT Propernas Griya Utama shall pay the MTN interest with the following conditions: amounted 10.50% per year in the 3th years from the date of MTN issuance; amounted 11.75% per year in the 4th years from the date of MTN issuance; and amounted 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.

22. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Pinjaman Jangka Menengah (PJM) (Lanjutan)

m. Perusahaan 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).

Saldo pinjaman per 31 Desember 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.

Perusahaan dan entitas anak terkait diwajibkan untuk memenuhi pembatasan keuangan tertentu di dalam perjanjian pinjaman-pinjaman di atas. Pada tanggal 31 Desember 2020, Perusahaan dan PGU tidak memenuhi pembatasan keuangan yang dipersyaratkan. Perusahaan telah mengirimkan surat permohonan *waiver* kepada Wali Amanat atas tidak terpenuhinya minimum rasio keuangan yang dipersyaratkan pada tanggal 31 Desember 2020. Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian, Perusahaan belum menerima surat persetujuan *waiver* dari Wali Amanat.

Manajemen berkeyakinan berdasarkan kontrak Pinjaman Jangka Menengah pelanggaran terhadap pembatasan keuangan bukan merupakan cidera janji yang menyebabkan wali amanat akan menjadikan pinjaman jatuh tempo, sehingga manajemen tetap menyajikan Pinjaman Jangka Menengah sesuai dengan tanggal jatuh temponya.

22. LONG TERM LOANS *(Continued)*

Medium Term Notes (MTN) *(Continued)*

m. The Company 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).*

The loan balance as of December 31, 2020 and 2019 for series A and B amounted to Rp99,000,000,000 and Rp231,000,000,000 respectively.

The loan will mature on December 22, 2022.

The Company and the relevant subsidiaries are required to comply with certain financial covenants under the terms of the loan agreements. As at December 31, 2020, the Company and PGU did not meet the required financial covenants. The Company has sent waiver letters to Board of Trustee in relation to the breachs of minimum financial ratio covenants as required as at December 31, 2020. Up to the date of the issuance of these consolidated financial statements, the Company has not yet received the waiver approval from the Board of Trustee.

Management believes that based on the Medium Term Notes contract, breach of financial covenant is not event of default which causes the board of trustee to make the loan mature, so management continues to presented Medium Term Notes according to the maturity date.

22. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk

a. 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	:	48 (empat puluh delapan) bulan atau 4 (empat) 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;

Agunan Lain

1. ***Standing Instruction*** **(SI)** melalui PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Kantor Cabang Jakarta Kuningan.

22. LONG TERM LOANS *(Continued)*

Bank Loans

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk

a. 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	:	*48 (fourty eight) months or 4 (four) years.*
Intended Use	:	*For building Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) along with facilities and infrastructure as many 1,536 units of Apartment Grand Sentraland Karawang Project.*
Interest	:	*9.50%*
Collateral	:	

Principal Guarantee

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;

Other Guarantee

1. ***Standing Instruction (SI)*** *through PT Bank Tabungna Negara (Persero), Tbk Jakarta Kuningan Branch Office.*

22. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk (Lanjutan)

a. 2. ***Fiducia/ Cessie*** atas piutang yang berkaitan dengan aktivitas pembangunan proyek Apartemen Grand Sentraland Karawang.

Perusahaan diharuskan untuk memenuhi beberapa batasan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:

- Rasio Utang terhadap Ekuitas (DER) ± 500%; dan
- Rasio *Revenue Cost Ratio* minimum 100%.

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit diatas, bank telah setuju memberikan Restrukturisasi Kredit yang tertuang dalam Surat Persetujuan No. 128/S/CSTD/IX/2020 tanggal 24 September 2020 berupa penjadwalan ulang atas pengembalian pokok kredit dan penambahan jangka waktu kredit atas proyek apartemen grand sentraland karawang dengan perubahan ketentuan sebagai berikut:

Fasilitas	:	Kredit Modal Kerja Konstruksi
Jangka Waktu	:	Penambahan jangka waktu selama 12 (dua belas) bulan, sampai dengan 28 Desember 2021.
Provisi	:	0,50%

Saldo pinjaman per 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp53.475.000.000 dan Rp71.300.000.000

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 28 Desember 2021.

22. LONG TERM LOANS *(Continued)*

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk *(Continued)*

a. 2. ***Fiducia/ Cessie*** *receivables related to the project development activities of Apartment Grand Sentraland Karawang.*

The Company is required to comply with several restrictions to maintain financial ratios as follows:

- *Debt to Equity Ratio (DER) ± 500%; and*
- *Revenue Cost Ratio minimum 100%.*

Based on the Credit Approval Letter above, the bank has agreed to provide Credit Restructuring as stated in the Approval Letter No. 128/S/CSTD/IX/2020 date September 24, 2020 in the form of rescheduling of the principal repayment of the loan and the addition of the credit period for the Grand Sentraland Karawang apartment project with changes to the following provisions:

Facilities	:	*Working Construction Capital Loan*
Time Period	:	*Additional period of 12 (twelve) months, up to December 28, 2021*
Provision	:	*0.50%*

The loan balance as of December 31, 2020 and 2019 amounted to Rp53,475,000,000 and Rp71,300,000,000 respectively.

The loan will mature on December 28, 2021.

22. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk (Lanjutan)

b. 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:

Fasilitas	:	Kredit Modal Kerja Konstruksi – *Non-Revolving*
Limit Kredit	:	Rp228.000.000.000
Jangka Waktu	:	48 (empat puluh delapan) bulan atau 4 (empat) 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;

22. LONG TERM LOANS *(Continued)*

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk *(Continued)*

b. 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 follows:

Facilities	:	*Working Construction Capital Loan – Non-Revolving*
Plafond	:	*Rp228,000,000,000*
Time Period	:	*48 (fourty eight) months or 4 (four) years.*
Intended Use	:	*For building Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) along with facilities and infrastructure as many 1,134 units that is 1,130 units apartment and 4 units kios of Apartment Sentraland Cengkareng Project.*
Interest	:	*9.50%*
Collateral	:	

Principal Guarantee

Claims for 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;

22. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk (Lanjutan)

b. 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.

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%.

Pada tanggal 31 Desember 2020, Perusahaan tidak memenuhi pembatasan keuangan yang dipersyaratkan, atas hal tersebut Perusahaan telah mendapatkan *waiver* dari PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk pada tanggal 24 Maret 2021 (Catatan 41d).

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit diatas, bank telah setuju memberikan Restrukturisasi Kredit yang tertuang dalam Surat Persetujuan No. 124/S/CSTD/IX/2020 tanggal 24 September 2020 berupa penjadwalan ulang atas pengembalian pokok kredit dan penambahan jangka waktu kredit atas proyek apartemen grand sentraland cengkareng dengan perubahan ketentuan sebagai berikut:

22. LONG TERM LOANS *(Continued)*

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk *(Continued)*

b. Other Guarantee

1. ***Standing Instruction (SI)*** *through PT Bank Tabungna Negara (Persero), Tbk Jakarta Kuningan Branch Office.*
2. ***Fiducia / Cessie*** *for receivables related to the project development activities of the Sentraland Cengkareng Apartment.*

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%.*

As at December 31, 2020, the Company did not meet the required financial covenants, for those matters the Company already received waiver from PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk on March 24, 2021 (Note 41d).

Based on the Credit Approval Letter above, the bank has agreed to provide Credit Restructuring as stated in the Approval Letter No. 124/S/CSTD/IX/2020 dated September 24, 2020 rescheduling of the principal repayment of the loan and the addition of the credit period for the Grand Sentraland Cengkareng apartment project with changes to the following provisions:

22. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk (Lanjutan)

b. Fasilitas : Kredit Modal Kerja Konstruksi
Jangka Waktu : Penambahan jangka waktu selama 12 (dua belas) bulan, sampai dengan 28 Desember 2021.
Provisi : 0,50%

Saldo pinjaman per 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp103.542.621.000 dan Rp71.505.000.530

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 28 Desember 2021.

c. 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 : 48 (empat puluh delapan) bulan atau 4 (empat) tahun.

22. LONG TERM LOANS *(Continued)*

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk *(Continued)*

b. Facilities : Working Construction Capital Loan
Time Period : Additional period of 12 (twelve) months, up to December 28, 2021.
Provision : 0.50%

The loan balance as of December 31, 2020 and 2019 amounted to Rp103,542,621,000 and Rp71,505,000,530 respectively.

The loan will mature on December 28, 2021.

c. 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 : 48 (fourty eight) months or 4 (four) years.

22. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk (Lanjutan)

c. 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 Perum Perumnas telah selesai maka terhadap sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut wajib diikat dengan Hak Tanggungan dan menjadi agunan pokok bagi bank;

Agunan Lain

1. ***Standing Instruction*** **(SI)** melalui PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Kantor Cabang Jakarta Kuningan.

22. LONG TERM LOANS *(Continued)*

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk *(Continued)*

c. Intended Use : For building Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) along with facilities and infrastructure as many 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 Guarantee

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 Perum Perumnas has been completed, the Building Use Rights certificate must be bound with a Mortgage and become the principal collateral for the bank;

Other Guarantee

1. ***Standing Instruction (SI)*** *through PT Bank Tabungna Negara (Persero), Tbk Jakarta Kuningan Branch Office.*

22. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk (Lanjutan)

c. Agunan Lain (Lanjutan)

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%.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2020 dan 2019 masing- masing sebesar Rp95.000.000.000 dan Rp117.500.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 10 Oktober 2021.

d. 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 *Non-Revolving*
Limit Kredit	:	Rp525.000.000.000
Jangka Waktu	:	72 (tujuh puluh dua) bulan atau 6 (enam) tahun.

22. LONG TERM LOANS *(Continued)*

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk *(Continued)*

c. Other Guarantee (Continued)

*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%.*

l. The loan balance as of December 31, 2020 and 2019 amounted to Rp95,000,000,000, and Rp117,500,000,000 respectively.

The loan will mature on October 10, 2021.

d. 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 Non-Revolving*
Plafond	:	*Rp525,000,000,000*
Time Period	:	*72 (seventy two) months or 6 (six) years*

22. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk (Lanjutan)

d. Tujuan Penggunaan : Untuk pembangunan proyek Apartemen Sentraland Medan berikut sarana dan prasarana, seluruhnya 2.071 unit apartemen.

Bunga : 9,50%

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 m^2 a.n. Perum Perumnas;
2. Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan Nomor: 01132/Sukaramai II, seluas 7.950 m^2 a.n. Perum Perumnas;

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.

22. LONG TERM LOANS *(Continued)*

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk *(Continued)*

d. Intended Use : For building Apartment Sentraland Medan Project along with facilities and infrastructure, as many 2,071 units apartment.

Interest : 9.50%

Collateral :

Principal Guarantee

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 m^2 a.n. Perum Perumnas;*
2. *Building Use Rights (HGB) above Management Rights Number: 01132 / Sukaramai II, covering an area of 7,950 m^2 a.n. Perum Perumnas;*

On both of the above certificate will be bound by the Mortgage Ranked I (First) for and on behalf of the Bank;

Other Guarantee

1. ***Standing Instruction (SI)*** *through PT Bank Tabungna Negara (Persero), Tbk Jakarta Kuningan Branch Office.*
2. ***Fiducia / Cessie*** *for receivables related to the construction activities of the Medan Sentraland Apartment project.*

22. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk (Lanjutan)

d. 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%.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp384.562.500.000 dan Rp404.250.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 21 Desember 2023.

e. 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	:	60 (enam puluh) bulan atau 5 (lima) tahun.

22. LONG TERM LOANS *(Continued)*

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk *(Continued)*

d. 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%.*

The loan balance as of December 31, 2020 and 2019 amounted to Rp384,562,500,000, and Rp404,250,000,000 respectively.

The loan will mature on December 21, 2023.

e. 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	:	*60 (sixty) months or 5 (five) years.*

22. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk (Lanjutan)

e. Tujuan Penggunaan : Untuk pembiayaan modal kerja konstruksi 2.236 unit rumah dan ruko beserta berikut sarana dan prasarana, yang berlokasi di Jalan Raya Cibung-Bogor, Desa Cimanggu, Kecamatan Cibungbulang, Kabupaten Bogor.

Bunga : 9,15%

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 m^2. 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) a.n. Perum Perumnas dan diikat secara sempurna.

22. LONG TERM LOANS *(Continued)*

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk *(Continued)*

e. 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%

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 point 1 above shall be the name behind the Building Use Rights Certificate (HGB) a.n. Perum Perumnas and tied up perfectly.*

22. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk (Lanjutan)

e. 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:

- Rasio Modal Disetor terhadap Total Hutang minimum 10%;
- Rasio Lancar diatas 120%;
- Rasio Utang terhadap Ekuitas (DER) maksimum 500%.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp124.457.000.000 dan Rp158.536.000.000

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 29 Agustus 2023.

f. 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	:	60 (enam puluh) bulan atau 5 (lima) tahun.

22. LONG TERM LOANS *(Continued)*

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk *(Continued)*

e. Other Guarantee

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:

- *Paid-in Capital to Total Debt Ratio minimum 10%;*
- *Current Ratio above 120%;*
- *Debt to Equity Ratio (DER) maximum 500%.*

The loan balance as of December 31, 2020 and 2019 amounted to Rp124,457,000,000 and Rp158,536,000,000 respectively.

The loan will mature on August 29, 2023.

f. 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	:	*60 (sixty) months or 5 (five) years.*

22. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk (Lanjutan)

f. 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%

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 Perum Perumnas, yang kemudian akan diterbitkan menjadi Hak Guna Bangunan (SHGB) di Kantor Pertanahan 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).

22. LONG TERM LOANS *(Continued)*

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk *(Continued)*

f. 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 Ditrict, Depok City.

Interest : 9.15%

Collateral :

Principal Guarantee

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 Perum Perumnas, which will then be issued as Building Use Rights (SHGB) at the local Land Office.

2. Credit collateral is tied perfectly with Mortgage Rights.

Other Guarantee

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).

22. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk (Lanjutan)

f. Agunan Lain (Lanjutan)

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.*

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%.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp145.913.198.772 dan Rp141.493.021.793

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 10 Desember 2023.

g. 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

22. LONG TERM LOANS *(Continued)*

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk *(Continued)*

f. Other Guarantee (Continued)

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 ceiling or in accordance with the provisions of the Bank's Clause.

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%.*

The loan balance as of December 31, 2020 and 2019 amounted to Rp145,913,198,772 and Rp141,493,021,793 respectively.

The loan will mature on December 10, 2023.

g. 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*

22. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk (Lanjutan)

g. Jangka Waktu : 60 (enam puluh) bulan atau 5 (lima) tahun.

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 aka nada 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 Perum Perumnas 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.

22. LONG TERM LOANS *(Continued)*

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk *(Continued)*

g. Time Period : 60 (sixty) months or 5 (five) years.

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 Guarantee

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 Use Rights Certificate (SHGB) in the name of Perum Perumnas will be bound with Mortgage Rights.

Other Guarantee

1. ***Standing Instruction (SI)*** *through PT Bank Tabungna Negara (Persero), Tbk Jakarta Kuningan Branch Office.*
2. ***Fiducia / Cessie*** *for receivables related to the development activities of the Tanjung Barat Flat project.*

22. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk (Lanjutan)

g. 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%.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp137.908.727.800 dan Rp106.608.717.677.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 21 Desember 2022.

h. 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	:	12 (dua belas) bulan atau 1 (satu) tahun, sampai dengan 26 Oktober 2021
Tujuan Penggunaan	:	Untuk keperluan modal kerja operasional Perusahaan.
Bunga	:	9,49%

22. LONG TERM LOANS *(Continued)*

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk *(Continued)*

g. 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%.*

The loan balance as of December 31, 2020 and 2019 amounted to Rp137,908,727,800 and Rp106,608,717,677 respectively.

The loan will mature on December 21, 2022.

h. 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	:	*12 (twelve) months or 1 (one) year until October 26, 2021*
Intended Use	:	*For the Company's operational working capital.*
Interest	:	*9.49%*

22. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk (Lanjutan)

h. 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 m^2. Bukti kepemilikan SHGB 8/Cigentur dengan luas 12.371 m^2 tertanggal 16 April 2020 atas nama Perum Perumnas, SHGB 1155/Cipedes dengan luas 254.000 m^2 tertanggal 18 September 2020 atas nama Perum Perumnas, SHGB 709/Tangsimekar dengan luas 76.500 m^2 tertanggal 17 September 2020 atas nama Perum Perumnas, SHGB 710/Tangsimekar dengan luas 19.250 m^2 tertanggal 17 September 2020 atas nama Perum Perumnas, SHGB 708/Tangsimekar dengan luas 3.285 m^2 tertanggal 17 September 2020 atas nama Perum Perumnas. Atas kelima SHGB tersebut diatas akan diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I sebesar Rp281.250.000.000.

22. LONG TERM LOANS *(Continued)*

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk *(Continued)*

h. Collateral :

Principal Guarantee

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 ceiling 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 Perum Perumnas, SHGB 1155/Cipedes with an area of 254,000 m2 dated September 18, 2020 on behalf of Perum Perumnas, SHGB 709/Tangsimekar with an area of 76,500 m2 dated September 17, 2020 on behalf of Perum Perumnas, SHGB 710/Tangsimekar with an area of 19,250 m2 dated September 17, 2020 on behalf of Perum Perumnas, SHGB 708/Tangsimekar with an area of 3,285 m2 dated September 17, 2020 on behalf of Perum Perumnas. The five SHGB above will be tied with a First Rank Mortgage of Rp281,250,000,000

22. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk (Lanjutan)

h. 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 m^2.

Bukti kepemilikan Surat Ketetapan Hak Guna Bangunan No: 157/Lumpang dengan luas 104.856 m^2 tertanggal 10 Juni 2020 atas nama Perum Perumnas, Surat Ketetapan Hak Guna Bangunan No: 158/Lumpang dengan luas 63.419 m^2 tertanggal 10 Juni 2020 atas nama Perum Perumnas, Surat Ketetapan Hak Guna Bangunan No: 159/Lumpang dengan luas 120.526 m^2 tertanggal 10 Juni 2020 atas nama Perum Perumnas, Surat Ketetapan Hak Guna Bangunan No: 251/Lumpang dengan luas 17.936 m^2 tertanggal 10 Juni 2020 atas nama Perum Perumnas. Atas kelima Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut diatas akan diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I dan menjadi agunan bank setelah proses sertifikasi SHGB proyek prayasa 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

22. LONG TERM LOANS *(Continued)*

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk *(Continued)*

h. Addition Guarantee

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 m^2 dated June 10, 2020 on behalf of Perum Perumnas, Building Use Rights Determination Letter No: 158/Lumpang with an area of 63,419 m^2 dated June 10, 2020 on behalf of Perum Perumnas, Stipulation Building Use Rights No: 159/Lumpang with an area of 120,526 m^2 dated June 10, 2020 on behalf of Perum Perumnas, Decision Letter on Building Use Rights No: 251/Lumpang with an area of 17,936 m^2 dated June 10, 2020 on behalf of Perum Perumnas. The five Building Use Rights Certificates mentioned above will be tied with a Rank I Mortgage and become bank collateral after the SHGB certification process for the prayasa 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%.*
-

22. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk (Lanjutan)

h. Saldo pinjaman per 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp224.899.492.548 dan nihil.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 26 Oktober 2021.

Pada tanggal 31 Desember 2020, Perusahaan tidak memenuhi pembatasan keuangan yang dipersyaratkan pada perjanjian utang Bank ke PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk, atas hal tersebut Perusahaan telah mendapatkan *waiver* dari PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk pada tanggal 24 Maret 2021 (Catatan 41d).

PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk

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	:	60 (enam puluh) 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%

22. LONG TERM LOANS *(Continued)*

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk *(Continued)*

h. The loan balance as of December 31, 2020 and 2019 amounted to Rp224,889,492,548 and nil respectively.

The loan will mature on October 26, 2021.

As of December 31, 2020, the Company did not meet the financial restrictions required in the loan agreement of the Bank to PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk, for which the Company has obtained a waiver from PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk on December 31, 2020 March 24, 2021 (Note 41d).

PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk

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	:	*60 (sixty) 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%*

22. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk (Lanjutan)

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 Perum Perumnas dengan Surat Ukur No. 785/RawaBuntu/2018 tanggal 29 November 2018 dengan luas tanah 32.971 m^2. Luas tanah yang menjadi jaminan 2.661 m^2.
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%.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp14,679,057,050 dan Rp3,496,680,250.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 10 Juli 2024.

22. LONG TERM LOANS *(Continued)*

PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk *(Continued)*

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 Perum Perumnas with Measurement Letter No. 785 / RawaBuntu / 2018 dated November 29, 2018 with a land area of 32,971 m^2. The land area that is guaranteed is 2,661 m^2.*
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 balance as of December 31, 2020 and 2019 amounted to Rp14,679,057,050 and Rp3,496,680,250. respectively.

The loan will mature on July 10, 2024.

22. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2020, Perusahaan tidak memenuhi pembatasan keuangan yang dipersyaratkan. Perusahaan telah mengirimkan surat permohonan *waiver* kepada PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk atas tidak terpenuhinya minimum rasio keuangan yang dipersyaratkan.

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian, Perusahaan belum menerima surat persetujuan *waiver* dari PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk. Oleh karena itu, pinjaman tersebut disajikan sebagai liabiltas jangka pendek.

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 yang diterbitkan pada tanggal 27 November 2020 dengan bunga 6% dan akan dilunaskan pada tanggal 27 November 2027.

Perusahaan diharuskan untuk mematuhi beberapa batasan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:
- *Debt to Equity Ratio* maksimal 233%; dan
- *Current Ratio* diatas 200%.

Pada tanggal 31 Desember 2020, Perusahaan tidak memenuhi pembatasan keuangan yang dipersyaratkan. Perusahaan telah mengirimkan surat permohonan *waiver* kepada Wali Amanat as tidak terpenuhinya minimum rasio keuangan yang dipersyaratkan.

22. LONG TERM LOANS *(Continued)*

PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk *(Continued)*

As at December 31, 2020, the Company did not meet the required financial covenants. The Company has sent the waiver letter to PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk in relation to the breach of required minimum financial ratio covenant.

Up to the date of the issuance of these consolidated financial statements, the Company has not yet received waiver approval from PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk. Therefore, these loans are presented as current liabilities.

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 issued on November 27, 2020 with interest of 6% and will be paid in full on November 27, 2027.

The Company is required to comply with several restrictions to maintain financial ratios as follows:
- *Debt to Equity Ratio maximum 233%; and*
- *Current Ratio above 200%.*

As at December 31, 2020, the Company did not meet the required financial covenants. The Company has sent the waiver letter to Board of Trustee in relation to the breach of required minimum financial ratio covenant.

22. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Sarana Multigriya Finansial (Lanjutan)

Manajemen berkeyakinan berdasarkan kontrak Pinjaman dengan PT Sarana Multigriya Finansial pelanggaran terhadap pembatasan keuangan bukan merupakan cidera janji yang menyebabkan wali amanat akan menjadikan pinjaman jatuh tempo, sehingga manajemen tetap menyajikan Pinjaman Jangka Menengah sesuai dengan tanggal jatuh temponya.

Posisi saldo pinjaman tahun 2020 dan 2019 sebesar Rp200.000.000.000 dan nihil.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 30 November 2027.

Rekening Dana Investasi (RDI)

1. RDI-368/DP3/1999

   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 diaddendum dengan perjanjian perubahan (Amandemen) No. AMA-131/RDI-368/DP3/2004 tanggal 21 Januari 2004.

   Dalam perjanjian dan amandemen tersebut ditegaskan bahwa plafon pinjaman pokok adalah sejumlah Rp145.405.466.667. Jangka waktu perjanjian adalah 10 (sepuluh) tahun termasuk masa tenggang 5 (lima) tahun terhitung mulai tanggal Surat Menteri Keuangan tanggal 21 Juli 1999.

22. LONG TERM LOANS *(Continued)*

PT Sarana Multigriya Finansial *(Continued)*

Management believes that based on the loan contract with PT Sarana Multigriya Finansial, violation of financial restrictions is not a event of default which causes the trustee to make the loan mature, so management continues to presented the loan according to the maturity date.

The loan balance as of December 31, 2020 and 2019 amounted to Rp200,000,000,000 and nil respectively.

The loan will mature on November 30, 2027.

Investment Fund Accounts

1. RDI-368/DP3/1999

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 an addendum with amendment agreement No. AMA-131/RDI-368/DP3/2004 dated January 21, 2004.

In the agreement and amendment thereof expressly stated that loan ceiling is in the amount of Rp145,405,466,667. Agreement period shall be 10 (ten) years including 5 (five) years grace period as of date of Letter of the Minister of Finance dated July 21, 1999.

22. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Rekening Dana Investasi (RDI) (Lanjutan)

1. RDI-368/DP3/1999 (Lanjutan)

Pengembalian pokok pinjaman dilakukan dalam 10 (sepuluh) 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.

Sampai dengan 31 Desember 2020, 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 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp21.302.274.000 dan Rp22.940.910.461.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 30 September 2026.

22. LONG TERM LOANS *(Continued)*

Investment Fund Accounts *(Continued)*

1. RDI-368/DP3/1999 (Continued)

Repayment of the principle is made within 10 (ten) times term instalment at the same amount, each of February 11, and August 11, commenced on February 11, 2005 and ends on August 11, 2009. 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.

As of December 31, 2020, 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, 2020 amounted to Rp21,302,274,000 and Rp22,940,910,461, respectively

The loan will mature on September 30, 2026.

22. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Rekening Dana Investasi (RDI) (Lanjutan)

2. RDI-369/DP3/1999

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 8 (delapan) tahun termasuk masa tenggang 3 (tiga) 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.

Sampai dengan 31 Desember 2020, 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 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp26.645.552.979 dan Rp28.695.210.900

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 30 September 2026.

22. LONG TERM LOANS *(Continued)*

Investment Fund Accounts *(Continued)*

2. RDI-369/DP3/1999

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 document of Loan Agreement No. RDI-369/DP3/1999 dated August 11, 1999 with ceiling of Rp100,000,000,000. Loan period shall be 8 (eight) years including grace period 3 (three) years as of date of signing of agreement.

The Company No. BA: OST-I-0485/PB.4.1/2013 dated July 2, 2013 amounted Rp61,489,737,643, so that the total bill for RDI of Working Capital is Rp151,489,737,643. Loan Interest rate shall be 12% per year.

Until December 31, 2020, The Company make payments on the loan for working capital RDI Rp34,844,184,664 and the balance of loan's RDI that converted to PM as PP No. 85 year 2016 amounted Rp90,000,000,000, so the loan balance RDI conversion on December 31, 2020 amounted to Rp26,645,552,979 and Rp28,695,210,900, respectively.

The loan will mature on September 30, 2026.

23. LIABILITAS TIDAK LANCAR LAINNYA

23. OTHER NON-CURRENT LIABILITIES

	2020	2019	
Utang Dana Pembangunan Semesta	61.225.637.648	62.225.637.648	*Loan of Dana Pembangunan Semesta*
Lainnya	3.000.000.000	3.000.000.000	*Others*
Jumlah	**64.225.637.648**	**65.225.637.648**	***Total***

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 is long term liabilities of the Company relating to Dana Pembangunan Semesta (DPS) from distribution of earnings of The Company as follows:

	2020	2019	
DPS 1993	3.326.837.648	4.326.837.648	*DPS 1993*
DPS 1994	7.538.800.000	7.538.800.000	*DPS 1994*
DPS 1995	14.000.000.000	14.000.000.000	*DPS 1995*
DPS 1996	14.370.000.000	14.370.000.000	*DPS 1996*
DPS 1997	13.740.000.000	13.740.000.000	*DPS 1997*
DPS 1998	8.250.000.000	8.250.000.000	*DPS 1998*
Jumlah	**61.225.637.648**	**62.225.637.648**	***Total***

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.

Of the DPS liabilities mentioned above The Company propose an application of change of DPS liabilities status becomes 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 6 February 2004.

The Company has submitted supporting data for application of change of DPS status becomes PMN/PMP through letter number Dirut/160/10/ III/2004 dated March 11, 2004.

23. LIABILITAS TIDAK LANCAR LAINNYA (Lanjutan)

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.

23. OTHER NON-CURRENT LIABILITIES (Continued)

Based on meeting of discussion of settlement of payment in area 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 instalment DPS not later than June 30, 2011 minimal in the amount of Rp500,000,000 and willing for review every year the amount of instalment in accordance with financial capability of The Company.

24. PERPAJAKAN / *24. TAXATION*

a. Pajak Dibayar di Muka / *a. Prepaid Taxes*

Akun ini terdiri dari: / *This account consists of:*

	2020	2019	
Pajak Pertambahan Nilai Masukan	47.845.973.996	93.512.668.430	*Value Added Tax*
Pajak Pertambahan Nilai Keluaran	64.846.828.793	21.214.506.148	*Value Added Tax Output*
Pajak Penghasilan Pasal 4 (2)	7.619.904.089	8.272.344.476	*Income Tax Article 4 (2)*
Pajak Penghasilan Pasal 22	3.507.652	--	*Income Tax Article 22*
Pajak Penghasilan Pasal 23	67.427.893	5.963.034	*Income Tax Article 23*
Jumlah	**120.383.642.423**	**123.005.482.088**	***Sub Total***

b. Utang Pajak / *b. Taxes Payable*

Akun ini terdiri dari: / *This account consists of:*

	2020	2019	
Pajak Pertambahan Nilai Keluaran	33.449.576.834	37.450.409.097	*Value Added Tax Output*
Pajak Penghasilan Pasal 21	2.852.562.727	1.639.066.727	*Income Tax Art 21*
Pajak Penghasilan Pasal 22	4.664.525	19.631.657	*Income Tax Art 22*
Pajak Penghasilan Pasal 23	247.620.009	81.705.816	*Income Tax Art 23*
Pajak Penghasilan Pasal 26	387.125.839	--	*Income Tax Art 26*
Pajak Penghasilan Pasal 29	2.390.275.720	--	*Income Tax Art 29*
Pajak Penghasilan Final:			*Final Income Tax:*
Final	7.112.648	1.633.897.701	*Final*
Pengalihan Tanah dan Bangunan	32.881.662.949	2.891.655.761	*Transfer Land and Building*
Jasa Konstruksi	1.771.285.751	7.286.237.186	*Construction Service*
Biaya Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan	45.604.798	--	*Acquisition Cost of Land and Building*
Jumlah	**74.037.491.800**	**51.002.603.945**	***Total***

24. PERPAJAKAN (Lanjutan)

c. Beban Pajak Final

Akun ini terdiri dari:

24. TAXATION (Continued)

c. Final Tax Expense

This account consists of:

	2020	2019	
Pajak Penghasilan Final :			***Final Ta***
Penjualan	10.827.428.824	16.261.774.989	*Sales*
Sewa dan Jasa Pelayanan	1.714.056.579	1.543.714.147	*Rental and Service Charge*
Jumlah	**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 5 (lima) 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 5 (five) 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 PT Propernas Griya Utama terkait pendapatan hotel dan konstruksi.

d. Current Tax

Current Tax Expense represents tax expense on non-final income of the subsidiary, namely PT Propernas Griya Utama, related to hotel and construction revenues.

	2020	2019	
Laba Nonfinal Sebelum Pajak	2.047.372.453	8.605.165.710	*Non Final Profit Before Tax*
Dikurangi			*Deduction*
Perbedaan Tetap	--	--	*Permanent Difference*
Laba Kena Pajak Perusahaan	2.047.372.453	8.605.165.710	*Taxable Income of the Company*
Beban Pajak Kini	402.827.958	1.987.447.762	***Current Tax Income***

	2020	2019	
Pajak Kini			***Current Tax***
Perusahaan	--	--	*The Company*
Entitas anak	2.390.275.720		*Subsidiaries*
Jumlah	2.390.275.720	--	***Total***

24. PERPAJAKAN (Lanjutan)

d. Beban Pajak Kini (Lanjutan)

Entitas anak PT Propernas Griya Utama belum melaporkan pajak atas pendapatan non-final di tahun 2019.

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. TAXATION *(Continued)*

d. Current Tax *(Continued)*

The subsidiary, PT Propernas Griya Utama, has not yet reported tax on non-final income in 2019.

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.

25. MODAL SAHAM

Modal

Jumlah modal ditempatkan masing-masing sebesar Rp1.000.000.000 pada 31 Desember 2020, 2019 dan 2018. 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.

25. SHARE CAPITAL

Capital

Capital issued respectively Rp1,000,000,000 as of December 31, 2020, 2019 and 2018. 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.

26. PENYERTAAN MODAL NEGARA

26. STATE EQUITY

Akun ini terdiri dari:

This account consists of:

	2020	2019	
Peraturan Pemerintah (PP)			*Government Regulation (GR)*
PP No.15 Tahun 2004	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	*GR No.45 of 2009*
PP No.90 Tahun 2015	5.068.434.600	1.000.000.000.000	*GR No. 90 of 2015*
Belum ditetapkan	1.000.000.000.000	5.068.434.600	*Not Determined*
PP No.65 Tahun 2016	250.000.000.000	250.000.000.000	*GR No. 65 of 2016*
PP No.85 Tahum 2016	235.405.467.000	235.405.467.000	*GR No. 85 of 2016*
Jumlah	**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:

	2020	2019	
Tambahan Modal melalui APBN Jumlah tersebut berasal dari APBN	212.090.765.190	212.090.765.190	*Additional Capital Through APBN* *The amount raised from the state budget*
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	*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 Juni 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.*

26. PENYERTAAN MODAL NEGARA (Lanjutan)

a. Penyertaan modal negara sesuai PP No. 15 Tahun 2004 sejumlah Rp430.673.246.588, terdiri dari: (Lanjutan)

26. STATE EQUITY (Continued)

a. State capital participation in accordance with the government regulation No. 15 of 2004 amounting to Rp430,673,246,588, consists of: (Continued)

	2020	2019	
Eks-Konsultan Jumlah tersebut merupakan penyertaan modal Negara (PMN) berupa bantuan konsultan dari pinjaman penerusan pemerintah Republik Indonesia yang dibayar oleh Pemerintah.	3.658.072.126	3.658.072.126	*Ex-Consultant* *Such amount is the state capital participation (PMN) in the form of consultant assistance from channeling loan of the government of the Republic of Indonesia paid by the Government.*
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.	4.800.000.000	4.800.000.000	*Ex-UPK Semarang dan 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.*
Eks NV Volkhuisvesting Jumlah tersebut merupakan tambahan modal dari hasil pembagian penjualan rumah-rumah eks NV Volkhuisvesting 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	*Ex-NV Volkhuisvesting* *Such amount is additional capital from result of distribution of selling houses ex, NV Volkhuisvesting 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	*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	*Apartment* *Additional capital from the State Budget and Expenditure For developing lease apartment*

26. PENYERTAAN MODAL NEGARA (Lanjutan)

b. Penyertaan modal negara sesuai PP No. 45 Tahun 2009 sejumlah Rp39.227.709.700, terdiri dari:

26. 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:

	2020	2019	
Tanah dan bangunan Rusunawa di Pasar Jum'at	18.473.130.000	18.473.130.000	*Land and apartment in Pasar Jumat*
Jumlah tersebut merupakan penyertaan pemerintah berupa tanah dan bangunan Rusunawa terlelak di Jl. Sapta Taruna Raya, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan terdiri dari Tanah seluas 3.704 m²senilai Rp 15.334.560.000 dan bangunan seluas 852,02 m² 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.			*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 m²in the amount of Rp 15,334,560,000 and building with area of 852.02 m² 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.*

26. PENYERTAAN MODAL NEGARA (Lanjutan)

b. Penyertaan modal negara sesuai PP No. 45 Tahun 2009 sejumlah Rp39.227.709.700, terdiri dari: (Lanjutan)

26. 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)

	2020	2019	
Tanah dan bangunan di Semarang			*Land and building in Semarang*
Jumlah tersebut merupakan penyertaan pemerintah berupa tanah dan bangunan terletak di Jl. Ki Mangunsarkoro No. 36 Semarang, terdiri dari Tanah seluas 5.560 m²senilai Rp 20.038.250.700 dan bangunan seluas 2.560 m² 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	*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 m²in 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*

c. Penyertaan modal negara sesuai PP No. 90 Tahun 2015 adalah:

c. The state capital participation in Government Regulation No.90 of 2015 is:

	2020	2019	
Tambahan Modal Melalui APBN:	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000	*Additional capital from State Budget:*
Jumlah tersebut Merupakan modal yang berasal APBN			*The amount represents capital from the state budget*

d. Penyertaan modal negara sesuai PP No. 65 Tahun 2016 adalah:

d. The state capital participation in Government Regulation No. 65 of 2016 is:

	2020	2019	
Tambahan Modal Melalui APBN:	250.000.000.000	250.000.000.000	*Additional capital from State Budget:*
Jumlah tersebut Merupakan modal yang berasal APBN			*The amount represents capital from the state budget*

26. PENYERTAAN MODAL NEGARA (Lanjutan)

e. Penyertaan modal negara sesuai PP No. 85 Tahun 2016 adalah:

26. STATE EQUITY (Continued)

e. The state capital participation in Government Regulation No. 85 of 2016 is:

	2020	2019	
Tambahan Modal Melalui APBN:	235.405.467.000	235.405.467.000	*Suplemental capital from State Budget:*
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.			*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.*

27. SELISIH TRANSAKSI PERUBAHAN EKUITAS

Jumlah selisih transaksi perubahan ekuitas adalah sebesar Rp55.036.047.408 pada 31 Desember 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 Martin Roeslamy SH., tanggal 19 September 2003 No. 246 tentang Perjanjian Pengelolaan dan Pembangunan KASIBA Driyorejo.

27. DIFFERENCE OF EQUITY TRANSACTIONS

The number of difference equity transaction amounting to Rp55,036,047,408 as of December 31, 2020 and 2019. Difference in the equity transactions derived from the increase in value of investment The Company in Zone Consortium Ready to Wake (KASIBA) Driyorejo due to change of the consortium partners (now PT Rukun Pilar Sentosa) by the Deed of Martin Roeslamy SH., dated September 19, 2003 No. 246 of the Management Agreement and Development KASIBA Driyorejo.

28. SALDO LABA TELAH DITENTUKAN PENGGUNAANYA

Mutasi saldo laba yang telah ditentukan penggunaanya adalah sebagai berikut:

28. APPROPRIATED RETAINED EARNINGS

The movement of appropriated retained earnings as follow:

	2020	2019	
Saldo Awal	1.069.172.511.628	824.509.142.786	*Beginning Balance*
Pembentukan Cadangan	--	244.663.368.842	*Reclassification Reserves*
	1.069.172.511.628	**1.069.172.511.628**	

28. 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. Untuk tahun buku 2019, Perusahaan belum mencadangkan saldo laba dikarenakan Perusahaan belum melakukan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) untuk tahun buku 2019 atas laporan keuangan periode 2019 yang diterbitkan kembali.

28. APPROPRIATED RETAINED EARNINGS (Continued)

Based on letter number No. S-398/MBU/06/2019 from Ministry State-Owned Enterprises dated June 14, 2019, the Company reserves its retained earning amounted Rp244,663,368,842 for 2018 fiscal year. For the 2019 fiscal year, the Company has not reserved retained earnings because the Company has not hel Annual General Meeting of Shareholder (AGM) for 2019 fiscal year on the 2019 reissued financial statements.

29. KOMPONEN EKUITAS LAINNYA

Merupakan komponen penghasilan komprehensif lain, dengan uraian sebagai berikut:

29. OTHER COMPONENT OF EQUITY

A component of other comprehensive income, with the description as follows:

	2020	2019	
Saldo Awal	225.969.699.484	226.834.483.206	*Beginning Balance*
Pos-pos yang Tidak Akan Direklasifikasi ke Laba Rugi:			*Items that Will not be Reclassfied to Profit or Loss:*
Surplus Revaluasi	46.486.174.875	--	*Revaluation Surplus*
Pengukuran Kembali atas Program Imbalan Pasti (Catatan 21)	(2.450.976.333)	(864.783.722)	*Remeasurement of Defined Benefit Programs (Note 20)*
Saldo Akhir	**270.004.898.026**	**225.969.699.484**	***Ending Balance***

30. KEPENTINGAN NONPENGENDALI

Akun ini terdiri dari:

30. NON-CONTROLLING INTEREST

This account consists of:

	2020	2019	
PT Propernas Nusa Dua	5.994.353.456	10.302.275.639	*PT Propernas Nusa Dua*
PT Propernas Griya Utama	(1.451.986.991)	1.622.094.818	*PT Propernas Griya Utama*
Jumlah	**4.542.366.465**	**11.924.370.457**	***Total***

31. PENDAPATAN BERSIH / *31. NET REVENUES*

Pendapatan bersih merupakan penjualan dan pendapatan jasa sebagai berikut:

Net revenues is sales and service revenue as follows:

	2020	2019	
Rumah Tinggal dan Ruko	402.554.528.782	290.016.534.541	*Residential Houses and Shophouses*
Unit Apartemen	140.975.605.602	132.645.101.243	*Apartment*
Kerja Sama Usaha (KSU)	71.504.153.270	76.018.861.116	*Business Coorperation (KSU)*
Pengelolaan Gedung dan Sewa	32.077.339.895	31.257.589.646	*Building Management and Rent Income*
Kavling Tanah Matang (KTM)	24.455.241.174	36.755.851.030	*Matured Land Lot (KTM)*
Hotel	14.383.628.957	34.281.041.708	*Hotel*
Konstruksi	8.329.592.604	--	*Construction*
Jumlah	**694.280.090.284**	**600.974.979.284**	***Total***

32. BEBAN POKOK PENDAPATAN / *32. COST OF REVENUES*

Beban pokok pendapatan merupakan beban pokok penjualan dan pendapatan jasa sebagai berikut:

Cost of revenues is cost of revenue and service revenue as follows:

	2020	2019	
Rumah Tinggal dan Ruko	278.183.083.094	205.415.897.235	*Residenial Houses and Shophouses*
Unit Apartemen	111.416.785.330	94.471.736.478	*Apartment Units*
Kerja Sama Usaha (KSU)	80.776.637.809	48.138.937.179	*Business Cooperation (KSU)*
Pengelolaan Gedung dan Sewa	27.828.706.936	21.200.717.351	*Building Management and Rent*
Kavling Tanah Matang (KTM)	4.188.770.742	16.602.617.910	*Mature Land Plots*
Hotel	1.732.997.681	22.907.187.215	*Hotel*
Jumlah	**504.126.981.592**	**408.737.093.368**	***Total***

33. BEBAN USAHA / *33. OPERATING EXPENSES*

Akun ini terdiri dari:

This account consists of:

	2020	2019	
Beban Penjualan	10.762.965.039	11.220.809.131	*Sales Expenses*
Beban Umum dan Administrasi			*General and Administrative Expenses*
Beban Personalia	205.639.867.422	193.161.114.760	*Personel Expense*
Beban Umum	21.939.551.144	30.890.657.168	*General Expenses*
Beban Perjalanan dan Pengangkutan	17.154.147.116	20.556.249.118	*Travel and Transportation Expenses*
Beban Konsultan	14.725.965.527	--	*Consultant Expenses*
Beban Kantor	25.291.356.630	15.426.205.712	*Office Expenses*
Jumlah Beban Umum dan Administrasi	284.750.887.839	260.034.226.758	*Total General and Administrative Expenses*
Jumlah Beban Usaha	**295.513.852.878**	**271.255.035.889**	***Total Operating Expenses***

34. LAIN-LAIN-BERSIH

34. OTHERS-NET

Akun ini terdiri dari:

This account consists of:

	2020	2019	
Pemulihan (Beban) Penurunan Piutang	121.552.349.985	(48.938.704.642)	*Recoveries (Loss) of Impairement*
Penyisihan Penurunan Nilai dan Persediaan Usang	(73.266.708.029)	(226.531.432.884)	*Provision for Impairment and Obsolescence of Inventory*
Beban Administrasi PJM	(11.250.214.252)	(27.629.318.043)	*MTN Administration Expense*
Pendapatan Lain-lain	48.477.416.106	23.115.587.070	*Other Income*
Beban Lain-lain	(23.658.046.547)	(19.584.882.355)	*Other Expense*
Jumlah	**61.854.797.263**	**(299.568.750.854)**	**Total**

35. TRANSAKSI PIHAK BERELASI

35. TRANSACTION WITH RELATED PARTIES

Transaksi antara Grup, yang merupakan pihak berelasi Perusahaan, telah dieliminasi dalam laporan keuangan konsolidasian dan tidak disajikan dalam catatan ini. Rincian transaksi antara Grup dan pihak berelasi lainnya disajikan dibawah ini.

Hubungan dan sifat saldo akun dan transaksi dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

Transactions between the Group, which is the Company's related party, 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.

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 Propernas Griya Utama	Entitas Anak/ *Subsidiaries*	Piutang Usaha, Utang Usaha/ *Trade Receivables, Trade Payables*
3.	PT Propernas Nusa Dua	Entitas Anak/ *Subsidiaries*	Piutang Usaha, Utang Usaha/ *Trade Receivables, Trade Payables*
4.	PT Nusa Dua Bekala	Entitas Asosiasi/ *Associates*	Investasi/ *Investment*
5.	PT Perumnas IIDA Group	Entitas Asosiasi/ *Associates*	Investasi/ *Investment*
6.	PT Kereta Api Indonesia	BUMN/ *State Owned Enterprise*	Utang Usaha/ *Trade Payables*
7.	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	BUMN/ *State Owned Enterprise*	Rekening Bank, Piutang Usaha, Piutang Retensi/ *Bank Account, Trade Receivables, Retention Receivables*
8.	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	BUMN/ *State Owned Enterprise*	Rekening Bank, Piutang Usaha, Piutang Retensi, Fasilitas Pinjaman/ *Bank Account, Trade Receivables, Retention Receivable, Bank Loans*
9.	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	BUMN/ *State Owned Enterprise*	Rekening Bank, Piutang Usaha, Piutang Retensi, Fasilitas Pinjaman/ *Bank Account, Trade Receivables, Retention Receivable, Bank Loans*
10.	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	BUMN/ *State Owned Enterprise*	Rekening Bank, Piutang Usaha, Piutang Retensi/ *Bank Account, Trade Receivables, Retention Receivables*
11.	PT Pembanguan Perumahan (Persero) Tbk	BUMN/ *State Owned Enterprise*	Utang Usaha/ *Trade Payables*
12.	PT Brantas Abipraya (Persero)	BUMN/ *State Owned Enterprise*	Utang Usaha/ *Trade Payables*
13.	PT Adhi Karya (Persero) Tbk	BUMN/ *State Owned Enterprise*	Utang Usaha/ *Trade Payables*
14.	PT Bank BNI Syariah	Entitas anak BUMN/ *State Owned Enterprise Subsidiaries*	Rekening Bank, Piutang Usaha, Piutang Retensi/ *Bank Account, Trade Receivables, Retention Receivables*
15.	PT Bank BRI Syariah	Entitas anak BUMN/ *State Owned Enterprise Subsidiaries*	Rekening Bank, Piutang Usaha, Piutang Retensi/ *Bank Account, Trade Receivables, Retention Receivables*
16.	PT Bank Syariah Mandiri	Entitas anak BUMN/ *State Owned Enterprise Subsidiaries*	Rekening Bank, Piutang Usaha, Piutang Retensi/ *Bank Account, Trade Receivables, Retention Receivables*
17.	Kasiba Kota Baru Driyorejo	Ventura Bersama/ *Joint Ventures*	Tanah Matang yang Siap Dipasarkan/ *Land Available for Sale*

36. 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 Perum Perumnas (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 Perum Perumnas dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero) tentang pemanfaatan lahan milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Lokasi Rawa Buntu, Serpong, Tangerang Selatan, Banten.

36. 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 Perum Perumnas (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 Perum Perumnas with PT Kereta Api Indonesia (Persero) on a utilization of land train owned by PT Kereta Api Indonesia (Persero) in located Rawa Buntu, Serpong, Tangerang Selatan, Banten.

36. 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 Perum Perumnas sebesar 75%, berupa investasi modal kerja atas pembangunan di lahan selatan, PT Kereta Api Indonesia (Persero) sebesar 25% berupa nilai partisipasi lahan selatan seluas ± 8.142m^2 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.

- TOD Pondok Cina

  Pada tanggal 5 April 2017 telah dilakukan Perjanjian Kerja Sama Usaha antara Perum Perumnas 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.

36. 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 year 1930 of 16,483 m^2 with term of agreement for a period of 50 years commencing from the fulfillment of all conditions.

  Participation of Perum Perumnas 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 ± 8,142m^2, 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.

- *TOD Pondok Cina*

  On April 5, 2017, Business Cooperation Agreement was concluded between Perum Perumnas with PT Kereta Api Indonesia (Persero) on a utilization of Land Train owned by PT Kereta Api Indonesia (Persero) in located Pondok Cina, Depok, Jawa Barat. First Party No. DIRUT/0472/10/IV/2017 and Second Party No. KL.701/IV/1/KA-2017.

36. PERJANJIAN PENTING (Lanjutan)

Kerjasama Bisnis (Lanjutan)

a. Kerjasama Bisnis dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero) (Lanjutan)

- TOD Pondok Cina (Lanjutan)

  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.

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 Perum Perumnas dengan PT Cahaya Subur Lestari tentang Pembangunan dan Pemasaran Rumah dan Bangunan Komersial Lainnya di Lokasi Perum Perumnas Parung Panjang Sektor IV.

No. Pihak Pertama: DIRUT/1252/10/XII/2014 dan No. Pihak Kedua: 04/CSL/12/2014.

Partisipasi *Equity* Perum Perumnas sebesar 40% (empat puluh persen) dari total investasi dan PT Cahaya Subur Lestari sebesar 60% (enam puluh persen) dari total investasi.

36. SIGNIFICANT AGREEMENTS *(Continued*

Business Cooperation *(Continued)*

a. Business Cooperation with PT Kereta Indonesia (Persero) (Continued)

- *TOD Pondok Cina (Continued)*

  Object agreement is the lanc assets of the PT Kereta Api Indon (Persero) of ± 17,617 m² locate Jalan Station Pondok Cina, Beiji district, Depok City, Province Jawa. Term of Agreement for a pe of 30 years commencing from fulfillment of all conditions.

b. Business Cooperation with PT Cal Subur Lestari (member of BSA Lanc Parung Panjang Sektor IV

On December 23, 2014 has m Business Cooperation Agreer between Perum Perumnas PT Cahaya Subur Lestari on Construction of and Marketing House Other Commercial Building at Pe Perumnas Parung Panjang Sektor IV.

First Party No. DIRUT/1252/ 10/XII/2 and Second Party No. 04/CSL/12/ 20

Equity Participation Perum Perun amounted 40% (forty percent) of the investment and PT Cahaya Subur Le amounted 60% (forty percent) of the investment.

36. 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)

Berdasarkan Addendum 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 ± 495.638 m^2 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 Perum Perumnas 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 ± 62.347 m² yang berlokasi di 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.

Jangka waktu Perjanjian ini adalah 50 (lima puluh) tahun di luar masa pembangunan.

36. SIGNIFICANT AGREEMENTS *(Continued*

Business Cooperation *(Continued)*

b. Business Cooperation with PT Cal Subur Lestari (member of BSA Lanc Parung Panjang Sektor IV (Continuec

Based on Addendum IV d March 13, 2020. No. First P DIRKORBIS / 0260/10 / III / 2020 and Second Party: 001 / CSL / III / 2020. Parties agree to extend the term I agreement on a land of ± 495 638 n the Location Sector II, III & IV Kebas Village, District Parung Panjang, B starting from January 1, 2020 December 31, 2022.

c. Business Cooperation with PT Bha Ghara Reksa (Persero)

On November 15, 2019 has m Business Cooperation Agreer between the Perum Perumnas PT Bhanda Ghara Reksa (Pers regarding the planned cooperatior optimizing strategic land ow PT Bhanda Ghara Reksa (Persero) Party No. DIRUT/1595/10/XI/2019 Second Party No. 0371.1/4/SPN/XI/2(

Scope of Cooperation is the land or as of the SECOND PARTY of ± 62,347 located at Jalan Boulevard BGR N Kelapa Gading Village, Kelapa Ga Sub District, South Jakarta City tc issued Certificate of Right of Use (H on behalf of FIRST PARTY above Rig Management on behalf of SECC PARTY.

The term of this Agreement is 50 (years beyond the construction.

36. PERJANJIAN PENTING (Lanjutan)

Kerjasama Bisnis (Lanjutan)

d. Kerjasama Bisnis dengan PT Firajilah Kasih Hutama Group

Pada tanggal 20 Agustus 2018 telah dilakukan Perjanjian Kerja Sama antara Perum Perumnas 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 m^2 di Lokasi Desa Lala, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru, Provinsi Maluku untuk Pembangunan dan Pemasaran rumah sebanyak 369 unit di atas lahan kerjasama.

Partisipasi Perum Perumnas dan PT Firajilah Kasih Hutama Group sebesar Rp41.369.189.995 berupa modal kerja atau sebesar 91,77% dan Rp3.711.701.885 berupa lahan kerjasama atau sebesar 8,23%.

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 Perum Perumnas 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.

36. SIGNIFICANT AGREEMENTS *(Continued*

Business Cooperation *(Continued)*

d. Business Cooperation with PT Fira Kasih Hutama Group)

On August 20, 2018 has made Busi Cooperation Agreement between Perum Perumnas with PT Firajilah K Hutama Group, regarding the construc and marketing of houses in Lala Vill Namlea District, Buru Regency, Ma Province. First Party REG.VII/01/3488/VIII/2018 and Sec Party No. 37/PT.FKH/VIII.2018.

The object of the Agreement is the lar PT Firajilah Kasih Hutama Group ± 82.000 m^2 located Lala Village, Nar District, Buru Regency, Maluku Prov for the construction and marketing houses totaling 369 units on Cooperation Area.

Equity Sharing is Perum Perumnas PT Firajilah Kasih Hutama G amounting to Rp41,369,189,995 in form of working capital or amountin 91.77% and Rp3,711,701,885 in the of Collaborative Land or 8.23%.

e. Business Cooperation with PT Cal Subur Lestari (Member of BSA L Group)

On 09 March 2017 has made Busi Cooperation Agreement between Perum Perumnas with PT Cahaya S Lestari (Member of BSA Land Gr regarding the construction and marke of houses and other commercial build in Moncongloe Village, Moncon District, Maros Regency. First Party DIRSAR/469/30/III/2017 and Sec Party No. 006/CSL/III/2017.

36. PERJANJIAN PENTING (Lanjutan)

Kerjasama Bisnis (Lanjutan)

e. Kerjasama Bisnis dengan PT Cahaya Subur Lestari (*Member of BSA Land Group*) (Lanjutan)

Berdasarkan Amandemen 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 mulai dari 1 Januari 2020 hingga 31 Desember 2022.

Objek Perjanjian adalah pembangunan dan pemasaran rumah dan bangunan komersial lainnya serta sarana dan prasarana pendukungnya di atas Tanah KSO seluas ± 392.095 m^2 di Lokasi Desa Moncongloe, Kecamatan Moncongloe, Kabupaten Maros, Provinsi Sulawesi Selatan.

Perbandingan partisipasi/ *equity* (modal kerja) Perum Perumnas dan PT Cahaya Subur Lestari (*Member of BSA Land Group*) sebesar 40% dari total investasi dan 60% dari total investasi.

f. Kerjasama Penyediaan Rumah dengan Pemerintah Daerah

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 ± 51.285 m^2 di Lokasi Jakabaring Palembang.

36. SIGNIFICANT AGREEMENTS *(Continued*

Business Cooperation *(Continued)*

e. Business Cooperation with PT Cal Subur Lestari (Member of BSA L Group) (Continued)

Based on Amandment II d August 06, 2020. No. First P DIRSAR/1077/10/VIII/2020 and Second Party: 002/CSL/VIII/2020. Parties agree to extend the term of KSO Agreement starting from Januar 2020 to December 31, 2022.

The object of the Agreement is construction and marketing of houses other commercial buildings as wel supporting facilities and infrastructur Cooperation Land covering an area 392,095 m2 Located in Moncon Village, Moncongloe District, M Regency, South Sulawesi Province.

Comparison of participation / e (capital) Perum Perumnas and Cahaya Subur Lestari (Member of Land Group) amounted 40% of the investment and amounted to 60% of investment.

f. Provision cooperation with the Local Government House

On May 18, 2016 has made Coopera Agreement between the Governmer South Sumatera Province (First P with Company (Second Party), regar the construction and provision of hou in Jakabaring-Palembang. First Party 279/MOU/BPKAD/2016 and Second P No. DIRUT/0923/10/V/2016.

The object of the Agreement is construction of public housing flats supporting facilities of ± 51,285 Located in Jakabaring Palembang.

36. PERJANJIAN PENTING (Lanjutan)

Kerjasama Bisnis (Lanjutan)

f. Kerjasama Penyediaan Rumah dengan Pemerintah Daerah (Lanjutan).

Berdasarkan Addendum 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* ± 23,5 m^2 per unit, sebanyak 396 unit;
b. Tipe 2 kamar tidur dengan luas semi *gross* ± 33 m^2 per unit, sebanyak 711 unit; dan
c. Unit usaha, sebanyak 119 unit.

Perjanjian ini berlaku sejak tanggal ditandatangani oleh PARA PIHAK sampai dengan terpenuhinya seluruh hak dan kewajiban PARA PIHAK.

36. SIGNIFICANT AGREEMENTS *(Continued)*

Business Cooperation *(Continued)*

f. Provision cooperation with the Local Government House (Continued).

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 ± 23.5 m^2 semi gross per unit, a total of 396 units;
b. Type 2 bedrooms with an area ± 33 m^2 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 untill all rights and obligations are fulfilled by the parties.

37. TUNTUTAN HUKUM

Perkara Litigasi

Perkara litigasi yang masih berlangsung sampai dengan tanggal 31 Desember 2020, sebagai berikut:

Proyek Sumsel

1. Lokasi Palembang. No. 134/PDT/2019/PT PLG. Lawan: Frency Amin. Objek perkara: Gugatan tanah seluas 2.400 m^2 yang merupakan bagian dari Sertifikat HPL No. 1/Talang Kelapa atas nama Perumnas. Progres perkara: Penggugat mengajukan upaya hukum kasasi. Saat ini masih dalam proses pemeriksaan kasasi.

37. LITIGATIONS

Litigation Case

Litigation case is still ongoing until the date of December 31, 2020, as follows:

Sumsel Project

1. Location Palembang. No. 134/PDT/2019/PT PLG. Opponent: Frency Amin. Object case: The 2,400 m^2 land suit which is a part of the HPL Certificate No. 1/Talang Kelapa on behalf of Perumnas. Progress of the case: Plaintiff filed a cassation. Currently it is still in the process of cassation.

37. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)

Perkara Litigasi (Lanjutan)

Proyek Lampung

1. Lokasi Lampung. No. 71/PDT.G/2020/PN.TKR. Lawan: Al-Azhar Lampung. Objek perkara: Gugatan tanah seluas 850 m^2 dan 650 m^2 yang merupakan bagian dari Sertifikat HPL No. 1/Way Halim atas nama Perumnas. Progres perkara: Agenda sidang pemeriksaan lapangan tanggal 6 November 2020.

Proyek Pulogebang

1. Lokasi Pulo Gebang. No. 575/PDT/2018/ PT.DKI. Lawan: MURAHIM BIN MERAN. Objek Perkara: Gugatan tanah seluas 1.436 m^2 yang digunakan untuk *frontage* Terminal Terpadu Pulo Gebang dan uang ganti rugi telah di konsinyasi di PN Jakarta Timur. Progres Perkara: Penggugat ajukan kasasi, menunggu hasil putusan kasasi.

2. Lokasi Pulogebang. No. 2586 K/PDT/2020. Lawan: Mardanih, dkk. Objek perkara: Gugatan perdata atas tanah seluas 6,8 Ha yang merupakan bagian dari Sertifikat HPL No. 2/Pulogebang atas nama Perumnas. Progres perkara: Perum Perumnas kalah pada tingkat Kasasi, saat ini menunggu pemberitahuan putusan secara resmi dari PN Jakarta Timur dan dalam proses pengkajian upaya hukum selanjutnya.

37. LITIGATIONS *(Continued)*

Litigation Case *(Continued)*

Lampung Project

1. Location Lampung. No. 71/PDT.G/2019/PN.TKR. Opponent: Al-Azhar Lampung. Object case: The 850 m^2 and 650 m^2 land suit which is a part of the HPL Certificate No. 1/Way Halim on behalf of Perumnas. Progress of the case: Field inspection trial agenda on November 6, 2020.

Pulogebang Project

1. Location Pulo Gebang. No. 575/PDT/2018/ PT.DKI. Opponents: MURAHIM BIN MERAN. Object case: Land suit covering area 1,436 m^2 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: The Plaintiff has filed an Appeals for cassation, awaiting the decision of cassation.

2. Location Pulogebang. No. 2586 K/PDT/2020. Opponent: Mardanih, dkk. Object case: The 6.8 Ha civil land suit which is a part of the HPL Certificate No. 2/Pulogebang on behalf of Perumnas. Progress of the case: Perum Perumnas lost at the cassation level, is currently awaiting notification of an official decision from the East Jakarta District Court and is in the process of reviewing further legal remedies.

37. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)

Perkara Litigasi (Lanjutan)

Proyek Pulogebang (Lanjutan)

3. Lokasi Pulogebang, East Point. No. 64/Pdt.G/ 2019/PN.JKT.TIM. Lawan: HENNY FITRIYANI. 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.

4. Lokasi Pulo Gebang. No. 369/PDT.G/2019/ PN.JKT.TIM. 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: Lawan menyatakan Banding tanggal 8 Juli 2020.

5. Lokasi Pulo Gebang. No. 189/PDT.G/2019/ PN.JKT.TIM. Lawan: EMILE ENGELBERT TAKA.

   Objek perkara: Gugatan klaim atas tanah seluas 2.000 m^2 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.

37. LITIGATIONS *(Continued)*

Litigation Case *(Continued)*

Pulogebang Project (Continued)

3. Location Pulogebang. East Point. No. 64/ Pdt.G/2019/PN.JKT.TIM. Opponent: HENNY FITRIYANI. 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.

4. Location Pulo Gebang. No. 369/PDT.G/2019/ PN.JKT.TIM. 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: The opponent declared the appeal on July 8, 2020.

5. Location Pulo Gebang. No. 189/PDT.G/2019/ PN.JKT.TIM. Opponent: EMILE ENGELBERT TAKA.

   Object case: Claim lawsuit of land area 2,000 m^2 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.

37. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)

Perkara Litigasi (Lanjutan)

Proyek Pulogebang (Lanjutan)

6. Lokasi Pulo Gebang. No. 464/PDT.G/2019/ PN.JKT.TIM. Lawan: RUQOIYAH (ahli waris ROHMAH ROMENIH). Objek perkara: Klaim atas tanah seluas + 3.850m^2 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: Perum Perumnas menyatakan Banding tanggal 3 Juli 2020.

7. 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.

Revitalisasi Klender

1. Lokasi Klender. No. 485/PDT.G/2019/ PN.JKT.TIM. Lawan: EDDY PARDEDE. Objek perkara: Klaim atas tanah 4.230 m^2 di atas sertifikat HPL No.1/Malaka diperjualbelikan Napsiah, dkk. Progres perkara: Perum Perumnas telah menyatakan banding pada tanggal 22 Juni 2020.

37. LITIGATIONS *(Continued)*

Litigation Case *(Continued)*

Pulogebang Project (Continued)

6. Location Pulo Gebang. No. 464/PDT.G/2019/ PN.JKT.TIM. Opponent: RUQOIYAH (heir of ROHMAH ROMENIH). Object case: Claim lawsuit land area + 3,850m^2 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: Perum Perumnas stated the appeal on July 3, 2020.

7. 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 appeaed casation. Now, in the process of an appeal.

Klender Revitalization

1. Location Klender. No. 485/PDT.G/2019/PN. JKT.TIM. Opponent: EDDY PARDEDE. Object case: Claim lawsuit of land area 4,230 m^2 above HPL Certificate No. 1/Malaka merchantability Napsiah, dkk. Progress of the case: Perum Perumnas has filed an appeal on June 22, 2020.

37. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)

Perkara Litigasi (Lanjutan)

Proyek Cengkareng

1. Lokasi Cengkareng. No. 613/PDT.G/2014/ PN.JKT.BAR. 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 Negeri. Penggugat melakukan banding , Kontra Memori banding telah dikirim Perumnas. Saat ini, menunggu putusan Pengadilan Tinggi.

2. Lokasi Cengkareng. No. 353/PDT/2020/ PT.DKI. Lawan: SARIPUDDIN. Objek perkara: Gugatan perdata atas tanah seluas 6Ha Girik C.1033 (Lie Goan Thiam) yang termasuk dalam sertifikat HPL 01/Cengkareng atas nama Perumnas. Progress Perkara: Perumnas menang pada tingkat Banding, saat ini menunggu upaya hukum kasasi dari pihak lawan.

Proyek Paseh

1. Lokasi: Bandung, Nomor perkara: 101/Pdt.G/2019/ PN.BDG. Lawan: AA SURAHMAN, dkk. Objek perkara: Gugatan melawan hukum tanah seluas 3.920 m^2 atas nama AA SURAHMAN di lokasi Antapani, Bandung. Progres perkara: Upaya hukum banding.

Proyek Semarang I

1. Lokasi: Semarang. Nomor perkara: 822 K/PDT/2019. Lawan: AAN BUDI SANTOSO. Objek perkara: Gugatan atas tanah seluas 360.000 m^2, dimana sebagian tanah seluas 43.000 m^2 merupakan tanah Perumnas sesuai Sertifikat HGB No. 6675. Progres perkara: Dalam Proses pemeriksaan PK di Mahkamah Agung RI.

37. LITIGATIONS *(Continued)*

Litigation Case *(Continued)*

Cengkareng Project

1. *Location Cengkareng. No. 613/PDT.G/2014/ PN.JKT.BAR. 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 District Court level. The Plaintiff filed an appeal, the Counter Memorandum of Appeal was sent by Perumnas. Currently, waiting for the decision of the High Court.*

2. *Location Cengkareng. No. 353/PDT/2020/ PT.DKI. Opponent: SARIPUDDIN. Object case: Lawsuit civil land area of 6Ha Girik C.1033 (Lie Goan Thiam) which is part of the HPL Certificate No. 01/Cengkareng on behalf of Perumnas. Progress of the case: Perumnas won at the appeal level, currently awaiting cassation from the opposing party.*

Paseh Project

1. *Location: Bandung. Case number: 101/Pdt.G/2019/PN.BDG. Opponent: AA SURAHMAN, etc. Object case: Lawsuit Illegal action land area 3,920 m^2 behalf on AA SURAHMAN at Antapani, Bandung. Progress of the case: conduct an appeal.*

Semarang I Project

1. *Location: Semarang. Case number: 822 K/PDT/2019. Opponent: ANN BUDI SANTOSO. Object case: Lawsuit on land of 360,000 m^2, of which some of the land area of 43,000 m^2 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.*

37. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)

Perkara Litigasi (Lanjutan)

Proyek Semarang I (Lanjutan)

2. Lokasi: Semarang. Nomor perkara: 1825 K/PDT/2019. Lawan: CHRISNO INDIANTO. Objek perkara: Gugatan tanah seluas 1.806 m^2 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 inkracht, 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: Perum Perumnas mengajukan Upaya Hukum Kasasi saat ini dalam proses pemeriksaan Kasasi.

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: Perum Perumnas mengajukan Upaya Hukum Kasasi saat ini dalam proses pemeriksaan Kasasi.

Proyek Bali-Mataram-NTT

1. Lokasi: Mataram. Nomor perkara: 112/PDT/ 2019/PT.MTR Lawan: LALU ABDURRAHMAN, dkk. Objek perkara: Gugatan tanah Penggugat Sertifikat Hak Milik seluas 1.251 m^2 yang masuk dalam Sertifikat HPL No. 3/Pagutan II, Perum Perumnas, Nusa Tenggara Barat. Progres perkara: Proses pemeriksaan kasasi.

37. LITIGATIONS *(Continued)*

Litigation Case *(Continued)*

Semarang I Project (Continued)

2. Location: Semarang. Case number: 1825 K/PDT/2019. Opponent: CHRISNO INDIANTO. Object case: lawsuit on land area at 1,806 m^2 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 inkracht 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: Perum Perumnas filed a Cassation Legal Effort is currently in the process of hearing the Cassation.*

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: Perum Perumnas filed a Cassation Legal Effort is currently in the process of hearing the Cassation.

Bali-Mataram-NTT Project

1. Location: Mataram. Case number: 112/PDT/ 2019/PT.MTR. Opponent: LALU ABDURRAHMAN etc. Object case: Lawsuit claim land area 1,251 m^2 Certificate of Ownership in HPL Certificate No.3/Pagutan II, Perum Perumnas, Nusa Tenggara Barat. Progress of the case: Inspection process cassation.

37. 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 m^2. Progres perkara: Proses Pemeriksaan Kasasi di Mahkamah Agung RI.

2. Lokasi: Makasar. Nomor perkara: 235/PDT.G/ 2019/PN.MKS. Lawan: ABDULLAH TAWANG SYAMSUDDIN. Objek perkara: Gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Sdr. Abdullah Tawang Syamsuddin, atas klaim tanah Seluas 21.417 m^2 di Lokasi Antang Manggala. Progres perkara: Proses pemeriksaan banding di Pengadilan Tinggi Makassar.

3. Lokasi: Makasar. Nomor perkara: 439/PDT.G/2019/PN.MKS. Lawan: SAWEDI BIN PADU. Objek perkara: Gugatan perbuatan melawan hukum, atas klaim tanah Seluas 4.050 m2 di Lokasi Sudiang. Progres perkara: Tahap Persidangan dengan agenda kesimpulan di PN Makassar.

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 m^2 di Lokasi Sudiang. Progres perkara: Pemeriksaan Peninjauan Kembali.

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 m^2 di Lokasi Sudiang. Progres perkara: Agenda sidang pembuktian.

37. 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 482 m^2. Progress of the case: The Cassation examination process at the Mahkamah Agung RI.*

2. *Location: Makasar. Case number: 235/PDT.G/ 2019/PN.MKS. Opponent: ABDULLAH TAWANG SYAMSUDDIN. Object case Lawsuit illegal action behalf on Abdullah Tawang Syamsuddin on the claim land area of 21,417 m^2 in the Antang Manggala location. Progress of the case: Appeal hearing process at the Makassar High Court.*

3. *Location: Makasar. Case number: 439/PDT.G/2019/PN.MKS. Opponent: SAWEDI BIN PADU. Object case: Lawsuit claim illegal action land area 4,050m2. Progress of the case: Trial stage with a conclusion agenda at the Makassar District Court.*

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 m^2 at Sudiang. Progress of the case: PK examination.*

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 m^2 at Sudiang. Progress of the case: agenda of the evidentiary hearing*

37. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)

Perkara Litigasi (Lanjutan)

Proyek Sulsel II

1. Lokasi: Palu. Nomor perkara: 2676 K/PDT/ 2019. Lawan: HANUSAIN BARASANDO. Objek perkara: Gugatan perbuatan melawan hukum dalam pembangunan Perumahan Korpri Sulteng di atas tanah milik Penggugat seluas 5.000 m^2. Progres perkara: Perumnas menang pada tingkat Kasasi, menunggu upaya hukum dari pihak lawan.

37. LITIGATIONS *(Continued)*

Litigation Case *(Continued)*

Sulsel II Project

1. Location: Palu. Case number: 2676 K/PDT/2019. Opponent: HANUSAIN BARASANDO. Object case: Lawsuit illegal action in the construction of Central Sulawesi Korpri Housing on the plaintiff's land area of 5,000 m^2. Progress of the case: Perumnas won at the Cassation level, awaiting legal action from the opposing party.

38. 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.

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.

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.

Risiko keuangan yang paling signifikan terhadap Grup dijelaskan di bawah ini.

38. 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.

The Board of Directors has overall responsibility for setting and overseeing risk management framework. Board of Directors has set a financial function that is responsible for developing and monitoring the Group's risk management policy.

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.

The most significant financial risks to which the Group is exposed are described below.

38. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

a. Risiko Kredit

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.

Eksposur risiko kredit Grup terutama adalah dalam mengelola piutang usaha.

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 2020 dan 2019 eksposur maksimum Grup terhadap risiko kredit mendekati nilai tercatat bersih dari kas yang beredar di bank dan piutang usaha dengan rincian sebagai berikut:

38. FINANCIAL RISK MANAGEMENT *(Continued)*

a. Credit Risk

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.

The Group exposure to credit risk arise primarily from managing trade receivables.

The Group monitors receivables so that these are collected in a timely manner and also conduct reviews of individual customer accounts on a regular basis to assess the potential for uncollectibility.

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, 2020 and 2019 the maximum the Group exposure of the credit risk approximates the net carrying amounts of the outstanding cash in banks and trade receivables with details as follows:

38. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

38. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

a. Risiko Kredit (Lanjutan)

a. Credit Risk (Continued)

	2020	2019	
Kas dan Setara Kas	102.091.543.101	1.031.529.332.901	*Cash and Cash Equivalents*
Piutang Usaha	75.082.479.702	458.284.384.411	*Trade Receivables*
Piutang Jangka Panjang	59.496.514.771	71.580.032.718	*Long-Term Receivables*
Piutang Lain-lain	31.621.813.076	72.554.324.013	*Other Receivables*
Aset Keuangan Lancar Lainnya	10.898.188.692	--	*Other Current Financial Assets*
Jumlah	**279.190.539.342**	**1.633.948.074.043**	***Total***

b. Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas timbul apabila Grup mengalami kesulitan dalam mewujudkan asetnya atau mengumpulkan dana untuk memenuhi komitmen terkait dengan kewajiban keuangannya.

Eksposur risiko likuiditas Grup timbul terutama dari penempatan dana dari kelebihan penerimaan kas setelah dikurangkan dari penggunaan kas untuk mendukung kegiatan usaha Grup.

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.

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.

b. Risiko Likuiditas

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.

b. Liquidity Risk

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.

38. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

b. Risiko Likuiditas (Lanjutan)

Tabel di bawah ini merupakan jadwal jatuh tempo liabilitas keuangan Grup berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak didiskontokan pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019:

38. FINANCIAL RISK MANAGEMENT *(Continued)*

b. Liquidity Risk *(Continued)*

The table below summarizes the maturity schedule of the Group financial liabilities based on undiscounted contractual payments as of December 31, 2020 and 2019:

	2020				
	Tahun/ *Less Than 1 Years*	1 s/d 5 Tahun/ *1 to 5 Years*	Lebih dari 5 Tahun/ *More than 5 years*	Jumlah/ *Total*	
Liabiltas Keuangan					***Financial Liabilities***
Utang Usaha	552.530.184.325	--	--	552.530.184.325	*Trade Payables*
Pinjaman Jangka Pendek	200.000.000.000	--	--	200.000.000.000	*Short-Term Loans*
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek Lainnya	11.700.644.133	--	--	11.700.644.133	*Other Current Financial Liabilities*
Beban Akrual	382.316.374.847	--	--	382.316.374.847	*Accrued Expense*
Liabilitas Keuangan Jangka Panjang Lainnya	1.130.623.962.747	3.034.724.370.945	--	4.165.348.333.692	*Other Non Current Financial Liabilities*
Liabilitas Tidak Lancar Lainnya	--	64.225.637.648	--	64.225.637.648	*Other Non Current Liabilities*
Jumlah	**2.277.171.166.052**	**3.034.724.370.945**	**--**	**5.376.121.174.645**	***Total***

	2019				
	Tahun/ *Less Than 1 Years*	1 s/d 5 Tahun/ *1 to 5 Years*	Lebih dari 5 Tahun/ *More than 5 years*	Jumlah/ *Total*	
Liabiltas Keuangan					***Financial Liabilities***
Utang Usaha	322.436.285.537	--	--	322.436.285.537	*Trade Payables*
Pinjaman Jangka Pendek	100.000.000.000	--	--	100.000.000.000	*Short-Term Loans*
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek Lainnya	11.390.375.809	--	--	11.390.375.809	*Other Current Financial Liabilities*
Beban Akrual	428.340.921.092	--	--	428.340.921.092	*Accrued Expense*
Pinjaman Jangka 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**	***Total***

38. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

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.

Grup memonitor penggunaan modal menggunakan *gearing ratio*, yaitu utang bersih dibagi dengan total utang dan ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk.

Utang bersih terdiri dari pinjaman jangka pendek, pinjaman bank jangka panjang, RDI konversi, RDI modal kerja 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 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

38. FINANCIAL RISK MANAGEMENT *(Continued)*

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.

The Group monitors capital using the gearing ratio, which is net debt divided by total net debt and equity attributable to owners of the parent entity.

Net debt is composed of short- term loans, long- term bank loans, RDI conversion and RDI working capital and Medium Term Notes/MTN net of cash and cash equivalents. The Group ensures compliance with minimum gearing ratio as required by the creditors.

Gearing ratio as of December31, 2020 and 2019 are as follcows:

38. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan) / *38. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)*

c. Manajemen Permodalan / *c. Capital Management*

	2020	2019	
Pinjaman Jangka Pendek	200.000.000.000	100.000.000.000	*Short-Term Loans*
Pinjaman Jangka Panjang yang Jatuh Tempo dalam Satu Tahun:			*Long-Term Loans- Current maturities*
Pinjaman Jangka Menengah/ PJM	660.000.000.000	1.000.000.000.000	*Medium Term Notes/ MTN*
Utang Bank	459.559.079.598	467.556.707.693	*Bank Loan*
Utang RDI	11.064.883.149	7.376.588.766	*RDI Loan*
Pinjaman Jangka Panjang Setelah Dikurangi Bagian yang Jatuh tempo dalam Satu Tahun:			*Long-Term Loans- Net of Current Maturities*
Pinjaman Jangka Menengah/ PJM	2.005.000.000.000	2.565.000.000.000	*Medium Term Notes/ MTN*
Utang Bank	792.841.427.115	639.170.333.027	*Bank Loan*
Utang SUJP	200.000.000.000	--	*SUJP Loan*
Utang RDI	36.882.943.830	44.259.532.596	*RDI Loan*
Sub Jumlah	4.365.348.333.692	4.823.363.162.082	*Sub Total*
Dikurangi:			*Deduction*
Kas dan Setara Kas	(102.091.543.101)	(1.031.529.332.901)	*Cash and Cash Equivalents*
Jumlah Liabilitas-Bersih	4.263.256.790.591	3.791.833.829.181	*Total Liabilitas - Net*
Jumlah Ekuitas	**677.068.052.174**	**1.048.572.575.263**	*Total Equity*
Gearing Ratio	630%	362%	***Gearing Ratio***

39. 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:

39. SUPPLEMENTAL CASH FLOW INFORMATION

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:

	2020	2019	
Penurunan Persediaan Melalui Konversi Utang	52.539.300.000	--	*Decrease Inventory Through Payable Convertion*
Pendapatan atas Penghapusan Utang Laba ke Mitra	18.559.980.375	--	*Revenue from Profit Sharing Write off*
Penambahan Aset Tetap Melalui Koreksi	3.420.000.000	--	*Increase in Fixed Asset Through Correction*
Penambahan Aset Tetap Melalui Utang	190.000.000	--	*Increase in Fixed Asset Through Trade Payable*
Jumlah	**74.709.280.375**	**--**	***Total***

40. REKLASIFIKASI AKUN

Beberapa akun dalam laporan keuangan yang berakhir pada tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019 telah direklasifikasi sesuai dengan penyajian laporan keuangan untuk tujuan perbandingan

40. RECLASSIFICATION ACCOUNT

Some accounts on the financial statements for the years ended December 31, 2019 has been reclassified in accordance with the presentation of the financial statements for the purpose of comparison.

	31 Desember 2019/ *31 December 2019*		
	Sebelum Reklasifikasi/ ***Before Reclassification***	**Setelah Reklasifikasi/** ***After Reclassification***	
Laporan Laba Rugi dan dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian			***Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income***
Pembagian Hasil ke Mitra/ *Sharing Profit to Partner*	(9.345.205.869)	(9.345.205.869)	Lain-lain Bersih/ *Others- Net*
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian			***Consolidated Statements of Financial Position***
Pinjaman Jangka Panjang yang/ Jatuh Tempo dalam Satu Tahun/ *Current Maturities*			*Bagian Jangka Pendek dari/ Short-Term Portion of*
Pihak Berelasi/ *Related Parties*	467.556.707.693	467.556.707.693	*Utang Bank/ Bank Loan*
Pihak Ketiga/ *Third Parties*	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000	Pinjaman Jangka Menengah/ *Medium Term Notes*

40. REKLASIFIKASI AKUN (Lanjutan) / *40. RECLASSIFICATION ACCOUNT (Continued)*

	31 Desember 2019/ *31 December 2019*		
	Sebelum Reklasifikasi/ *Before Reclassification*	**Setelah Reklasifikasi/ *After Reclassification***	
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian			***Consolidated Statemen of Financial Positior***
Pinjaman Jangka Panjang yang/ *Long Term Loan Net of* Dikurangi Bagian yang Jatuh Tempo dalam Satu tahun/ *Current Maturities*			*Bagian Jangka Panjang Setelah Long-Term Portior* Dikurangi Bagian Jangka Pendek/ *Net of Short-Term Portion*
Pihak Berelasi/ *Related Parties*		7.376.588.766	*Utang RDI Jangka Pendek RDI Loan- Short Term Positior*
Pihak Berelasi/ *Related Parties*	690.806.454.389	639.170.333.027	*Utang Bank Bank Loar*
Pihak Berelasi/ *Related Parties*		44.259.532.596	Utang RDI Jangka Panjang *RDI Loan- Long-Term*
Pihak Ketiga/ *Third Parties*	2.565.000.000.000	2.565.000.000.000	Pinjaman Jangka Menengah *Medium Term Notes*
Uang Muka dari Pelanggan/ *Advance Received from Customers*	945.723.450.642	814.617.024.002	Liabilitas Kontrak Jangka Pendek *Contract Liabilities - Curren*
Uang Muka dari Pelanggan/ *Advance Received from Customers*		131.106.426.640	Liabilitas Kontrak Jangka Pendek *Contract Liabilities - Noncurren*
Jumlah	**5.659.741.406.855**	**5.659.741.406.855**	***Tota***

41. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN / *41. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD*

a. Pemberlakuan *Omnibus Law*

Pada bulan November 2020, Presiden Republik Indonesia telah menandatangani pemberlakuan Undang-Undang (UU) Cipta Kerja yang akan berdampak pada perubahan nilai kewajiban imbalan pascakerja.

a. Enactment of Omnibus Law

In November 2020, the President of Republic of Indonesia enacted a Job Creation Law that will have a change impact to employee benefits obligations.

41. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN (Lanjutan)

a. Pemberlakuan *Omnibus Law* (Lanjutan)

Akan tetapi, pada tanggal 31 Desember 2020, Grup melakukan perhitungan kewajiban imbalan pascakerja berdasarkan UU yang berlaku sebelum UU Cipta Kerja yaitu UU No.13/2003 dikarenakan dasar perhitungan kewajiban imbalan pascakerja tersebut diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah (PP) No. 35/2021 tentang Perjanjian Kerja Waktu Tertentu, Alih Daya, Waktu Kerja, Hubungan Kerja dan Waktu Istirahat, dan Pemutusan Hubungan Kerja, yang diundangkan pada tanggal 16 Februari 2021.

Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian ini, Grup masih mempelajari dampak dari penerapan PP tersebut serta pengaruhnya pada laporan keuangan konsolidasian Grup

b. Perubahan Susunan Pengurus Perusahaan

1) Dewan Pengawas

Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara BUMN No.SK-11/MBU/01/2021 tanggal 11 Januari 2021 terdapat penambahan anggota Dewan Pengawas, sehingga per 11 Januari 2021 susunan Dewan Pengawas adalah sebagai berikut:

41. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD *(Continued)*

a. Enactment of Omnibus Law (Continued)

a. However, as at December 31, 2020, the Group calculated the employee benefits obligation based on the law that was in effect before Job Creation Law, namely UU No. 13/2013 due to the fact that the basis of calculation for employee benefits obligations is further regulated in an implementing regulation "Peraturan Pemerintah" (PP) No. 35/2021, "Perjanjian Kerja Waktu Tertentu, Alih Daya, Waktu Kerja, Hubungan Kerja dan Waktu Istirahat, dan Pemutusan Hubungan Kerja" which was enacted on February 16, 2021.

Until the completion date of these consolidated financial statements, the Group is still getting an understanding of the impact as a result of the implementation of the PP, and assessing the effect on the Group's consolidated financial statements.

b. Change of Composition Company's Management

1) Board of Supervisory

Based on Decision Letter of Ministry of BUMN No. SK-11/MBU/01/2021 on January 11, 2021 there is addition member of board of supervisory, so as at January 11, 2021 the composition Board of Supervisory as follows:

41. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN (Lanjutan)

b. Perubahan Susunan Pengurus Perusahaan (Lanjutan)

1) Dewan Pengawas (Lanjutan)

Ketua	:	Rildo Ananda Anwar	:	*Chairman*
Anggota	:	Bambang Riswanda	:	*Member*
Anggota	:	Achmad Khadafi Munir	:	*Member*
Anggota	:	Erna Witoelar	:	*Member*
Anggota	:	Miftah Faqih	:	*Member*
Anggota	:	Agus Mauro	:	*Member*
Sekretaris	:	Komarudin	:	*Secretary*

2) Dewan Direksi

Berdasarkan Surat Keputusan Menteri BUMN No. SK-10/MBU/01/2021 tanggal 11 Januari 2021 terdapat perubahan susunan Dewan Direksi Perusahaan sehingga per 11 Januari 2021 susunan Dewan Direksi adalah sebagai berikut:

41. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD *(Continued)*

b. Change of Composition Company's Management (Continued)

1) Board of Supervisory (Continued)

2) Board of Directors

Based on the Decision Letter of the Minister of BUMN No. SK-10/MBU/01/2021 dated January 11, 2021 there is change in the composition the Board of Directors of the Company, so as at January 11, 2021 the composition Board of Directors as follows:

Direktur Utama	:	Budi Saddewa Soediro	:	*President Director*
Wakil Direktur Utama	:	Oni Febriarto Rahardjo	:	*Vice Director*
Direktur Keuangan	:	Muhammad Hanugroho	:	*Finance Director*
Direktur Pemasaran	:	Tambok Parulian Setyawati Simanjuntak	:	*Marketing Director*
Direktur Hukum	:	Anton Rijanto	:	*Legal Director*
Direktur Produksi	:	Tri Hartanto	:	*Production Director*

41. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN (Lanjutan)

b. Perubahan Susunan Pengurus Perusahaan (Lanjutan)

3) Komite Audit

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Pengawas No. Ketua Dewas/01/KPTS/I/2021 tanggal 20 Januari 2021 terdapat penambahan anggota Komite Audit, sehingga susunan Komite Audit per 20 Januari 2021 sebagai berikut:

41. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD *(Continued)*

b. Change of Composition Company's Management (Continued)

3) Audit Commitees

Based on the Decision Letter of the Board of Commissioners of the Company's No. Ketua Dewas/01/KPTS/I/2021 dated January 20, 2021 there is addition member of Audit Committee, so as at January 20, 2021 the composition Audit Commitee as follow:

Ketua	:	Miftah Faqih	:	*Chairman*
Anggota	:	Mas Dharmawan Suryadi	:	*Member*
Anggota	:	Tri Restu Ramadhan Putra	:	*Member*
Anggota	:	Agus Mauro	:	*Member*

4) Komite Perencanaan dan Risiko Usaha

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Pengawas No. Ketua Dewas/02/KPTS/I/2021 tanggal 20 Januari 2021 terdapat perubahan susunan Komite Perencanaan dan Pemantauan Risiko sehingga sussunan Komite Perencanaan dan Risiko Usaha per tanggal 20 Januari 2021 sebagai berikut:

4) Planning and Risk Monitoring Committees

Based on the Decision Letter of the Board of Commissioners No. Ketua Dewas/02/KPTS/I/2021 on January 20, 2021 there is change in the composition of the Planning and Monitoring, so as at January 20,2021, the composition of Planning and Risk Monitoring Committees as follows:

Ketua	:	Achmad Khadafi Munir	:	*Chairman*
Anggota	:	Hendra Iskandar Lubis	:	*Member*
Anggota	:	Agus Sumagiarto	:	*Member*
Anggota	:	Erna Witoelar	:	*Member*

41. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN (Lanjutan)

c. Persetujuan Penjadwalan Ulang Pembayaran Kewajiban Pokok ke PT PPA Finance

Berdasarkan Surat No. S-1/PPA/DINV1R/0121 tanggal 4 Januari 2021 menyetujui permohonan Perum Perumnas untuk melakukan penjadwalan ulang untuk pembayaran kewajiban pokok yang telah jatuh tempo pada 5 Januari 2021.

Penjadwalan ulang pembayaran pokok tersebut terdapat ketentuan sebagai berikut:

1) Tanggal jatuh tempo pembayaran utang menjadi 21 Mei 2021.
2) Plafon fasilitas pinjaman setinggi-tingginya Rp100.000.000.000.
3) Pembayaran kembali atas pinjaman yang terutang dibayarkan secara bertahap dengan 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 Rp80.00.000.000

41. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD *(Continued)*

c. Approval Rescheduling Payment of Loan Principal to PT PPA Finance

Based on letter No. S-1/PPA/DINV1R/0121 dated January 4, 2021 PT PPA FInance was agree to Perum Perumnas request regarding rescheduling repayment loan principal which already due in January 5, 2021.

Rescheduling payment loan principal with clause as follow:

1) Due date of loan payment becoming to May 21, 2021.
2) Loan facility limit maximum Rp100.000.000.000
3) Repayment of loan paid by installment with schedule as follow:
   - *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*

41. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN (Lanjutan)

c. Persetujuan Penjadwalan Ulang Pembayaran Kewajiban Pokok ke PT PPA Finance (Lanjutan)

Berdasarkan Perjanjian Pemberian Fasilitas Pinjaman, PT PPA (Persero) telah setuju memberikan Restrukturisasi yang tertuang dalam Akta No. 03 tanggal 21 Mei 2021, notaris Vita Cahyojati, SH, MH, notaris di kota Depok berupa Penjadwalan Ulang (*Rescheduling*) atas pembayaran kewajiban pokok Perum Perumnas dengan jumlah utang pokok sebesar Rp95.000.000.000 yang dapat dilunasi secara bertahap atau secara sekaligus lunas, paling lambat tanggal 20 Mei 2022 dengan tingkat bunga 13% per tahun yang dibayar setiap bulan. Sehubungan dengan penjadwalan kembali pelunasan utang, maka Perum Perumnas dikenakan provisi 5% dan manajemen *fee* 2%, masing-masing dari *outstanding* utang pokok fasilitas pinjaman.

d. Persetujuan Restrukturisasi Kredit dengan PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk

Berdasarkan Surat dari PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk dan melalui Surat Nomor 72/S/CSTD/CLS/III/2021 tanggal 24 Maret 2021 perihal Persetujuan Prinsip Restrukturisasi Kredit terdampak Covid-19.

Pihak bank setuju dengan usulan manajemen atas restrukturisasi utang tersebut dengan ketentuan sebagai berikut:

41. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD *(Continued)*

c. Approval Rescheduling Payment of Loan Principal to PT PPA Finance (Continued)

Based on the Loan Facility Agreement, PT PPA (Persero) has agreed to provide the Restructuring as stated in the Deed No. 03 dated May 21, 2021, notary Vita Cahyojati, SH, MH, notary in the city of Depok in the form of rescheduling (rescheduling) for the payment of Perum Perumnas' principal obligations with a total principal debt of Rp95,000,000,000 which can be repaid in stages or in full at once, no later than May 20, 2022 with an interest rate of 13% per annum which is paid monthly. In connection with the rescheduling of debt repayment, Perum Perumnas is subject to a 5% provision and a 2% management fee, respectively, of the outstanding principal debt of the loan facility.

d. Approval of Credit Restructuration with PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk

Based on letter from PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk and with letter No. 72/S/CSTD/CLS/III/2021 dated March 24, 2021 regarding approval of credit restructuration as impact Covid-19.

The bank has agreed to management proposed related credit restructuration with clause as follow:

41. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN (Lanjutan)

d. Persetujuan Restrukturisasi Kredit dengan PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk (Lanjutan)

1. Penundaan pembayaran pokok jatuh tempo selama Maret 2021 – Mei 2021.
2. Penangguhan pembayaran bunga kredit sebesar 50% dari tagihan normal selama Maret 2021 – Mei 2021.

e. Penerimaan Dana Investasi Pemerintah PEN Tahun 2021

Pada tahun 2021 Perum Perumnas akan menerima Dana Investasi Pemerintah PEN sebesar Rp450.000.000.000 yang akan digunakan untuk pelunasan biaya BPHTB sebesar Rp53.000.000.000 dan sebesar Rp397.000.000.0000 akan digunakan untuk penambahan modal kerja pembangunan hunian tapak dan rumah susun. Dana tersebut merupakan sisa dari Dana Investasi Pemerintah PEN yang akan diberikan kepada Perum Perumnas dengan total Rp650.000.000.000 sesuai dengan Perpres No. 72 tahun 2020. Sampai dengan saat ini Perusahaan masih menunggu nota dinas dari Kementrian Badan Usaha Milik Negara Republik Indonesia atas pencairan sisa dana PEN tersebut.

41. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD *(Continued)*

d. Approval of Credit Restructuration with PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk (Continued)

1. Postponed of principal payment due date during March 2021 – May 2021

2. Postponed of payment interest with amount 50% from normal bill during March 2021 – May 2021.

e. Receving Government Investment Fund PEN in 2021.

In 2021 Perum Perumnas will received Government Investment Fund PEN amounted Rp450.000.000.000 which be used to repayment BPHTB amounted Rp.53.000.000.000 and remaining balance Rp397.000.000.000 will be used to increase working capital for construction landed house and apartments. That fund are remaining balance from Government Investment Fund PEN and will be transfer to Perum Perumnas will total amount Rp650.000.000.000 based on Perpres No. 72 year 2020. Until now the Company still waiting official memo from Ministry of State Owned Enterprises Republic of Indonesia related to disbursement of remaining balance PEN fund.

42. KETIDAKPASTIAN KONDISI EKONOMI

Perlambatan perekonomian global dan dampak negatif yang terjadi pada pasar finansial utama di dunia yang diakibatkan oleh penyebaran pandemi virus Corona (Covid-19) telah menimbulkan volatilitas yang tinggi pada nilai wajar instrumen keuangan, terhentinya perdagangan, gangguan operasional perusahaan, pasar saham yang tidak stabil dan likuiditas yang ketat pada sektor-sektor ekonomi tertentu di Indonesia, termasuk industri properti, yang dapat berkelanjutan dan berdampak terhadap keuangan dan operasional Perusahaan.

Manajemen telah mengambil langkah-langkah yang diperlukan untuk menghadapi dampak dari kejadian ini terhadap kegiatan operasional Perusahaan. Namun demikian, dampak jangka panjang hingga saat ini sulit untuk diprediksi. Manajemen akan terus memonitor hal ini dan mengambil langkah yang diperlukan untuk mengatasi risiko terkait dan ketidakpastian terkait hal tersebut di masa depan.

Lebih lanjut, kemampuan Indonesia untuk meminimalkan dampak perlambatan perekonomian global terhadap perekonomian nasional sangat tergantung pada tindakan pemberantasan ancaman Covid-19 tersebut, selain kebijakan fiskal dan kebijakan lainnya yang diterapkan oleh Pemerintah. Kebijakan tersebut, termasuk pelaksanaannya dan kejadian yang timbul, berada di luar kontrol Perusahaan.

42. UNCERTAINTY ECONOMIC ENVIRONMENT

The global economic slowdown and negative impact on major financial caused by the pandemic spread of coronavirus (Covid-19) has resulted to increased volatility in the value of financial instruments, trading interruptions, disruptions to operations of companies, unstable stock market and tight liquidity in certain sectors in Indonesia, including the property industry, which may continue and result to unfavorable financial and operating impact to the Company

Management has taken necessary actions to address the effect of the event to the Companys operations. The long-term impacts, however, are difficult to predict at this moment. Management will continue to monitor this and take the necessary actions to address related risks and uncertainties going forward.

Furthermore, Indonesia's ability to minimize the impact of the global economic slowdown on the national economy is highly dependent on measures to eradicate the threat of Covid-19, in addition to fiscal policies and other policies implemented by the Government. These policies, including their implementation and events that arise, are beyond the Company's control.

43. STANDAR AKUNTANSI BARU

DSAK-IAI telah menerbitkan beberapa standar baru, amandemen dan penyesuaian atas standar, serta interpretasi atas standar namun belum berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada 1 Januari 2020.

43. NEW ACCOUNTING STANDARDS

DSAK-IAI has issued several new standards, amendments and improvement to standards, and interpretations of the standards but not yet effective for the period beginning on January 1, 2020.

43. STANDAR AKUNTANSI BARU (Lanjutan)

Standar baru dan amandemen atas standar yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2021, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK 112: Akuntansi Wakaf;
- PSAK 22 (Amendemen 2019): Kombinasi Bisnis tentang Definisi Bisnis;
- PSAK 110 (Penyesuaian 2020): Akuntansi Sukuk;
- PSAK 111 (Penyesuaian 2020): Akuntansi Wa'd; dan
- Amendemen PSAK 71, Amendemen PSAK 55, Amendemen PSAK 60, Amendemen PSAK 62 dan Amendemen PSAK 73 tentang Reformasi Acuan Suku Bunga – Tahap 2.

Amandemen atas standar yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2022, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- Amendemen PSAK 22: Kombinasi Bisnis tentang Referensi ke Kerangka Konseptual; dan
- Amendemen PSAK 57: Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi tentang Kontrak Memberatkan - Biaya Memenuhi Kontrak

Standar baru yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2022, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu PSAK 74: Kontrak Asuransi.

Hingga tanggal laporan keuangan ini diotorisasi, Perusahaan masih melakukan evaluasi atas dampak potensial dari penerapan standar baru, amandemen standar dan interpretasi standar tersebut.

43. NEW ACCOUNTING STANDARDS *(Continued)*

New standards and amendment to standards which effective for periods beginning on or after January 1, 2021, with early adoption is permitted, are as follows :

- *SFAS 112: Accounting for Endowments;*
- *SFAS 22 (Amendment 2019): Business Combinations regarding Definition of Business;*
- *SFAS 110 (Improvement 2020): Accounting for Sukuk;*
- *SFAS 111 (Improvement 2020): Accounting for Wa'd; and*
- *Amendment SFAS 71, Amendment SFAS 55, Amendment SFAS 60, Amendment SFAS 62, and Amendment SFAS 73 regarding Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2.*

Amendment to standards which effective for periods beginning on or after January 1, 2022, with early adoption is permitted, are as follows:

- *Amendments SFAS 22: Business Combinations regarding Reference to Conceptual Frameworks; and*
- *Amendments SFAS 57: Provisions, Contingent Liabilities, and Contingent Assets regarding Aggravating Contracts - Contract Fulfillment Costs*

New standards which effective for periods beginning on or after January 1, 2022, with early adoption is permitted, is SFAS 74: Insurance Contract.

Until the date of the financial statements is authorized, the Group is still evaluating the potential impact of the adoption of new standards, amendments to standards and interpretations of these standards.

44. TANGGUNG JAWAB MANAJEMEN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian yang di otorisasi oleh Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 21 Juni 2021.

44. MANAGEMENT RESPONSIBILITY ON 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 Director for issuance on June 21, 2021.

Lampiran I | ***Appendix I***

PERUM PERUMNAS
LAPORAN POSISI KEUANGAN
ENTITAS INDUK
Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PERUM PERUMNAS
STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION
PARENT ENTITY
As of December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	2020	2019	
ASET			***ASSETS***
Aset Lancar			***Current Assets***
Kas dan Setara Kas	95.943.943.944	1.012.567.308.118	*Cash and Cash Equivalents*
Piutang Usaha	110.029.128.167	395.731.477.911	*Trade Receivables*
Piutang Lain-Lain	28.490.767.383	31.826.638.742	*Other Receivables*
Persediaan	4.154.260.060.083	3.148.930.857.217	*Inventories*
Pajak Dibayar di Muka	119.804.396.402	122.625.623.909	*Prepaid Taxes*
Beban Dibayar Dimuka dan Uang Muka	130.856.495.071	222.054.361.060	*Prepaid Expense and Advances*
Tanah Untuk Pengembangan	910.152.014.576	952.367.943.537	*Land For Development*
Piutang Subordinasi Jangka Pendek	37.367.490.316	78.120.746.569	*Short-Term Subordinate Receivables*
Aset Keuangan Lancar Lainnya	10.794.118.902	--	*Other Current Financial Assets*
Jumlah Aset Lancar	5.597.698.414.844	5.964.224.957.063	*Total Current Assets*
Aset Tidak Lancar			***Non-Current Assets***
Investasi Jangka Panjang	72.943.445.663	184.312.006.201	*Long-Term Investment*
Tanah Untuk Pengembangan	193.772.689.487	125.834.237.508	*Land for Development*
Piutang Jangka Panjang	59.496.514.771	71.580.032.718	*Long-Term Receivables*
Piutang Subordinasi Jangka Panjang	374.424.916.562	321.750.000.000	*Long-Term Subordinate Receivables*
Properti Investasi	55.450.607.836	58.537.547.731	*Investment Properties*
Aset Tetap	434.777.929.007	407.316.982.099	*Property and Equipment*
Aset Tidak Lancar Lainnya	15.385.784.296	17.439.548.932	*Other Non-Current Assets*
Jumlah Aset Tidak Lancar	1.206.251.887.622	1.186.770.355.189	*Total Non-Current Assets*
JUMLAH ASET	**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	200.000.000.000	100.000.000.000	*Short-Term Loan*
Pendapatan Diterima Dimuka	6.137.220.940	--	*Unearned Revenue*
Liabilitas Kontrak	561.700.906.784	649.194.954.191	*Contract Liabilities*
Utang Usaha	550.559.768.085	243.740.109.718	*Trade Payables*
Utang Lain-Lain	9.014.431.206	11.399.438.665	*Other Payables*
Beban Akrual	311.935.524.197	366.181.682.882	*Accrued Expenses*
Utang Pajak	53.446.151.564	13.207.213.346	*Taxes Payables*
Bagian Jangka Pendek dari			*Short-Term Portion of*
Pinjaman Jangka Menengah	660.000.000.000	460.180.118.927	*Medium Term Notes*
Utang Bank 1	459.559.079.598	1.000.000.000.000	*Bank Loan*
Utang RDI	11.064.883.149	7.376.588.766	*RDI Loan*
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	2.823.417.965.523	2.851.280.106.495	*Total Current Liabilities*
Liabilitas Jangka Panjang			***Non-Current Liabilities***
Liabilitas Kontrak	384.547.772.782	131.106.426.640	*Contract Liabilities*
Liabilitas Imbalan Pascakerja	6.253.691.974	6.236.327.872	*Post-Employment Benefits Liabilities*
Bagian Jangka Panjang Setelah			*Long-Term Portion*
Dikurangi Bagian Jangka Pendek			*Net of Short-Term Portion*
Pinjaman Jangka Menengah	1.675.000.000.000	2.235.000.000.000	*Medium Term Notes*
Utang Bank	792.841.427.115	646.546.921.793	*Bank Loan*
Utang SUJP	200.000.000.000	--	*SUJP Loan*
Utang RDI	36.882.943.830	44.259.532.596	*RDI Loan*
Pinjaman Jangka Panjang	64.225.637.648	65.225.637.648	*Long-Term Loans*
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	3.159.751.473.349	3.128.374.846.549	*Total Non-Current Liabilities*
Jumlah Liabilitas	**5.983.169.438.872**	**5.979.654.953.044**	***Total Liabilities***
EKUITAS			**EQUITY**
Modal Ditempatkan	1.000.000.000	1.000.000.000	*Share Capital*
Penyertaan Modal Negara	1.960.374.857.888	1.960.374.857.888	*State Equity*
Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas	55.036.047.408	55.036.047.408	*Difference of Equity Transaction*
Saldo Laba			*Retained Earnings*
Telah Ditentukan Penggunaannya	1.069.172.511.628	1.069.172.511.628	*Appropriated*
Belum Ditentukan Penggunaannya	(2.536.089.710.789)	(2.140.212.757.199)	*Unappropriated*
Komponen Ekuitas Lainnya	271.287.157.459	225.969.699.483	*Other Component of Equity*
Jumlah Ekuitas	**820.780.863.594**	**1.171.340.359.208**	***Total Equity***
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	**6.803.950.302.466**	**7.150.995.312.252**	***TOTAL LIABILITIES AND EQUITY***

Lampiran II | ***Appendix II***

PERUM PERUMNAS
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN ENTITAS INDUK
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Tanggal
31 Desember 2020 dan 2019
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PERUM PERUMNAS
STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE PARENT ENTITY
For the Years Ended
As of December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	2020	2019	
PENDAPATAN BERSIH	639.237.348.749	542.319.839.662	***NET REVENUES***
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(469.945.559.081)	(364.644.845.881)	***COST OF REVENUE***
LABA BRUTO	**169.291.789.668**	**177.674.993.781**	***GROSS PROFIT***
BEBAN USAHA			***OPERATING EXPENSE***
Beban Penjualan	(10.754.498.289)	(11.002.000.387)	*Selling Expenses*
Beban Umum dan Administrasi	(255.724.761.097)	(253.083.107.444)	*General and Administrative Expenses*
JUMLAH BEBAN USAHA	**(266.479.259.386)**	**(264.085.107.831)**	***TOTAL OPERATING EXPENSES***
BEBAN PAJAK FINAL	**(11.800.896.933)**	**(17.805.489.136)**	***FINAL TAX EXPENSE***
RUGI OPERASIONAL	**(108.988.366.651)**	**(104.215.603.186)**	***LOSS FROM OPERATIONS***
PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN			***OTHER INCOME (EXPENSE)***
Pendapatan Keuangan	107.113.712.854	54.599.120.380	*Finance Income*
Beban Keuangan	(317.332.333.252)	(261.382.207.186)	*Finance Expense*
Lain-lain Bersih	(76.669.966.541)	(319.801.811.281)	*Others- Net*
JUMLAH BEBAN LAIN-LAIN	(286.888.586.939)	(526.584.898.087)	***TOTAL OTHER EXPENSES***
RUGI BERSIH TAHUN BERJALAN	**(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			***Item that Will Not be Reclassified to Profit and Loss***
Pengukuran Kembali atas Program Imbalan Pascakerja	(1.168.716.900)	(864.783.722)	*Remeasurement on Employe Benefits Program*
Surplus Revaluasi	46.486.174.875	--	*Revaluation Suprlus*
Penghasilan Komprehensif Lain Setelah Pajak	45.317.457.975	(864.783.722)	***Other Comprehensive Income After Tax***
JUMLAH RUGI KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	**(350.559.495.615)**	**(631.665.284.995)**	***TOTAL COMPREHENSIVE LOSS FOR THE YEAR***

Lampiran III | ***Appendix III***

PERUM PERUMNAS
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS ENTITAS INDUK
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PERUM PERUMNAS
STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY PARENT ENTITY
For the Years Ended December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Modal Ditempatkan/ *Capital Issued*	Pernyertaan Modal Negara/ *State Equity*	Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas/ *Difference of Equity Transactions*	Telah Ditentukan Penggunaanya/ *Appropriated*	Belum Ditentukan Penggunaanya/ *Unappropriated*	Komponen Ekuitas Lainnya *Other Components of Equity*	Jumlah Ekuitas/ *Total Equity*	
SALDO PER 31 DESEMBER 2018	**1.000.000.000**	**1.960.374.857.888**	**55.036.047.408**	**824.509.142.786**	**(1.215.153.856.600)**	**226.834.483.206**	**1.852.600.674.688**	***BALANCE AS OF DECEMBER 31, 2018***
Koreksi Saldo Awal	--	--	--	--	11.570.811.726	--	11.570.811.726	*Adjustment of Beginning Balance*
Cadangan	--	--	--	244.663.368.842	(244.663.368.842)	--	--	*Reserves*
Dividen	--	--	--	--	(61.165.842.210)	--	(61.165.842.210)	*Dividends*
Rugi Tahun Berjalan	--	--	--	--	(630.800.501.273)	--	(630.800.501.273)	*Loss for The Year*
Rugi Aktuaria dari Imbalan Kerja	--	--	--	--	--	(864.783.722)	(864.783.722)	*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**	**(2.140.212.757.199)**	**225.969.699.484**	**1.171.340.359.209**	***BALANCE AS OF DECEMBER 31, 2019***
Cadangan	--	--	--	--	--	--	--	*Reserves*
Rugi Tahun Berjalan	--	--	--	--	(395.876.953.590)	--	(395.876.953.590)	*Loss for The Year*
Rugi Aktuaria dari Imbalan Kerja	--	--	--	--	--	(1.168.716.900)	(1.168.716.900)	*Actuarial Loss from Employee Benefit*
Surplus Revaluasi	--	--	--	--	--	46.486.174.875	46.486.174.875	*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**	**(2.536.089.710.789)**	**271.287.157.459**	**820.780.863.594**	***BALANCE AS OF DECEMBER 31, 2020***

Lampiran IV | ***Appendix IV***

PERUM PERUMNAS
LAPORAN ARUS KAS
ENTITAS INDUK
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PERUM PERUMNAS
STATEMENTS OF CASH FLOWS
PARENT ENTITY
For the Years Ended
December 31, 2020 and 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	2020	2019	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			***CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES***
Penerimaan Penjualan	461.269.617.997	199.210.102.280	*Receipts from Sales*
Penerimaan Piutang dan Retensi	238.988.405.917	822.793.919.964	*Receipts from Customers and Retention*
Penerimaan Uang Muka Penjualan	172.084.519.675		*Receipts from Advance Sales*
Penerimaan Sewa dan Iuran		185.733.856.437	*Receipts from Rents and*
Pemeliharaan Air Minum	18.464.765.760	12.674.596.896	*Maintenance Fees Water*
Penerimaan Pengelolaan Gedung dan Jasa Lainnya	87.134.295.559	21011082346	*Receipts from Building Management and Other Services*
Penerimaan Bunga	107.113.712.854	20.727.528.738	*Interest Receipt*
Penerimaan Lainnya	117.789.211.580	27.142.602.614	*Other Receipt*
Kas yang Dihasilkan dari Aktivitas Operasi	**1.202.844.529.342**	**1.289.293.689.275**	***Cash Generated from Operating Activities***
Pembayaran Beban Langsung	(1.161.998.929.153)	(770.180.307.275)	*Payment of Direct Cost*
Pembayaran Beban Usaha	(300.530.646.077)	(661.384.091.669)	*Payment of Operating Expense*
Pembayaran Beban Bunga	(146.184.370.690)	(354.211.224.177)	*Payment Interest Expense*
Pembayaran Kepada Negara	31.115.877.668	(127.450.953.305)	*Payments to Government*
Arus Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Operasional	**(374.753.538.910)**	**(623.932.887.151)**	***Net Cash Flows Used in Operating Activities***
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			***CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES***
Pembelian Tanah untuk Pengembangan	(25.722.523.018)	(156.213.411.848)	*Purchase of Land for Development*
Penambahan Investasi	(56.998.034.489)	(8.232.608.527)	*Addition of Investment*
Arus Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi	**(82.720.557.507)**	**(164.446.020.375)**	***Net Cash Flows Used in Investing Activities***
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			***CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES***
Penerimaan dari Pinjaman Bank dan Non-Bank	100.000.000.000	2.451.630.855.051	*Proceeds from Bank and Non-Bank Borrowings*
Pembayaran Pinjaman Bank dan Non-Bank	(555.326.534.007)	(1.292.401.060.370)	*Payment of Bank Loan/ Non-Bank*
Pembayaran Dividen	--	(62.165.842.210)	*Payment of Dividend*
Pembayaran Angsuran RDI	(3.688.294.383)	(7.376.588.766)	*Payment of Installement RDI*
Dana PKBL dan BL BUMN	(134.439.367)	(3.102.120.215)	*PKBL and BL BUMN Fund*
Arus Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	(459.149.267.757)	1.086.585.243.490	*Net Cash Flows Provided by Financing Activities*
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS	(916.623.364.174)	298.206.335.964	***NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND EQUIVALENTS***
SALDO KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	1.012.567.308.118	714.360.972.154	***CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF THE YEAR***
SALDO KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	**95.943.943.944**	**1.012.567.308.118**	***CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF PERIOD***

Terus Berinovasi
untuk Mewujudkan
Hunian Berkualitas

Continue Innovating to Realize Quality Housing

perumnas

Wisma Perumnas
Jl. D.I. Pandjaitan Kav. 11
Jakarta Timur 13340 - Indonesia

Phone : (021) 8194807
Fax : (021) 8193825
Email : ktrpusat@perumnas.co.id