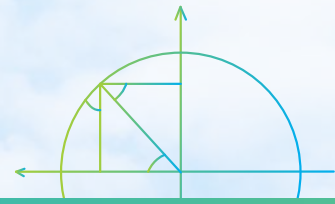


# LAPORAN KEUANGAN

## Financial Statements





Halaman ini sengaja dikosongkan  
This page is intentionally left blank

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL  
(PERUM PERUMNAS) DAN ENTITAS ANAKNYA/ *AND ITS SUBSIDIARIES***

**LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN BESERTA LAPORAN AUDITOR  
INDEPENDEN TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT/  
*CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS WITH INDEPENDENT AUDITOR'S  
REPORT AS OF DECEMBER 31, 2023 AND FOR THE YEAR THEN ENDED***

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
BESERTA LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN**

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
AS OF DECEMBER 31, 2023 AND  
FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
WITH INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT**

<b>Daftar Isi</b>	<b>Halaman/Page</b>	<b>Table of Contents</b>
Surat Pernyataan Direksi		<i>Directors' Statement Letter</i>
Laporan Auditor Independen		<i>Independent Auditor's Report</i>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1 – 2	<i>Consolidated Statement of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Kprehensif Lain Konsolidasian	3	<i>Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	4	<i>Consolidated Statement of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	5	<i>Consolidated Statement of Cash Flows</i>
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian	6 – 147	<i>Notes to the Consolidated Financial Statements</i>
<b>Informasi Keuangan Tambahan</b>		<b><i>Supplementary Financial Information</i></b>
Laporan Posisi Keuangan Entitas Induk	148	<i>Statement of Financial Position Parent Entity</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Kprehensif Lain Entitas Induk	149	<i>Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income Parent Entity</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Entitas Induk	150	<i>Statement of Changes in Equity Parent Entity</i>
Laporan Arus Kas Entitas Induk	151	<i>Statement of Cash Flows Parent Entity</i>

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN  
NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
LAPORAN POSISI KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN  
NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENT OF  
FINANCIAL POSITION  
AS OF DECEMBER 31, 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	Catatan/ Notes	2023	2022*	2021*	
<b>ASET</b>					<b>ASSETS</b>
<b>ASET LANCAR</b>					<b>CURRENT ASSETS</b>
Kas dan bank	2f, 2m, 4, 37	977.204.554.566	1.713.509.516.022	204.222.243.812	Cash and bank
Piutang usaha – neto	2g, 2m, 5, 37	168.025.678.564	95.859.508.004	99.428.168.471	Trade receivables – net
Piutang lain-lain – neto	2m, 6, 37	20.116.056.467	25.070.667.823	216.394.650	Other receivables – net
Persediaan – neto	2i, 7	5.185.152.139.003	5.439.112.248.561	5.162.958.545.206	Inventories – net
Pajak dibayar dimuka	2t, 25a	92.628.581.258	96.130.827.158	111.812.411.431	Prepaid taxes
Beban dibayar dimuka dan uang muka	8	72.594.876.895	74.421.749.291	90.273.276.108	Prepaid expenses and advances
Tanah untuk pengembangan	2j, 9	579.800.403.560	601.758.109.932	626.072.185.149	Land for development
Aset keuangan lancar lainnya	2m, 10	15.174.338.935	4.397.960.783	992.343.859	Other current financial assets
<b>JUMLAH ASET LANCAR</b>		<b>7.110.696.629.248</b>	<b>8.050.260.587.574</b>	<b>6.295.975.568.686</b>	<b>TOTAL CURRENT ASSETS</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>					<b>NON-CURRENT ASSETS</b>
Investasi jangka panjang	2h, 2m, 11, 37	114.992.719.518	117.839.571.914	111.100.915.027	Long term investment
Tanah untuk pengembangan	2j, 9	165.515.888.551	160.482.777.622	201.646.797.945	Land for development
Properti investasi – neto	2l, 12	387.214.081.149	44.737.298.320	50.304.402.578	Investment properties – net
Aset tetap – neto	2k, 13	512.572.620.185	418.200.107.210	437.256.231.263	Fixed assets – net
Aset hak guna – neto	2o, 14	330.538.324	-	-	Right of use assets – net
Aset tidak lancar lainnya		106.464.955	13.796.505.166	14.282.318.676	Other non-current assets
<b>JUMLAH ASET TIDAK LANCAR</b>		<b>1.180.732.312.682</b>	<b>755.056.260.232</b>	<b>814.590.665.489</b>	<b>TOTAL NON-CURRENT ASSETS</b>
<b>JUMLAH ASET</b>		<b>8.291.428.941.930</b>	<b>8.805.316.847.806</b>	<b>7.110.566.234.175</b>	<b>TOTAL ASSETS</b>

\*) Reklasifikasi (Catatan 44)

\*) Reclassification (Note 44)

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

1

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

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN  
NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
LAPORAN POSISI KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN  
NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENT OF  
FINANCIAL POSITION  
AS OF DECEMBER 31, 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	Catatan/ Notes	2023	2022*	2021	
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>					<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>
<b>LIABILITAS</b>					<b>LIABILITIES</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>					<b>CURRENT LIABILITIES</b>
Pinjaman jangka pendek	2m, 15, 37, 38b	197.987.214.571	896.524.968.923	514.990.556.440	Short-term loans
Pendapatan diterima dimuka	16	8.743.010.690	8.943.134.842	7.383.615.072	Unearned revenues
Liabilitas kontrak bagian jangka pendek	17	614.081.722.005	596.741.295.690	619.037.400.297	Short term portion of contract liabilities
Utang usaha	2m, 2n, 19, 37				Trade payables
Pihak berelasi	2e, 38b	108.833.127.389	164.616.556.864	159.829.746.440	Related parties
Pihak ketiga		108.880.802.199	123.311.761.098	115.451.680.410	Third parties
Utang pajak	2t, 25b	214.656.006.749	124.746.702.300	61.422.866.658	Tax payables
Beban akrual	2m, 20, 37	505.740.159.885	541.588.761.691	309.334.043.573	Accrued expenses
Utang lain-lain	2m, 2n, 21, 37				Other payables
Pihak berelasi	2e, 38b	-	67.334.493.327	13.911.468.606	Related parties
Pihak ketiga		50.482.952.404	49.814.132.321	40.648.009.360	Third parties
Bagian jangka pendek dari:	2m, 23, 37				Short-term portion of:
Utang bank		146.858.585.893	500.451.001.907	878.706.000	Bank loans
Pinjaman jangka menengah		887.192.988.950	630.000.000.000	480.000.000.000	Medium term notes
Utang RDI		5.994.610.471	25.818.060.791	18.441.471.915	RDI loan
Liabilitas sewa jangka pendek	2o, 18	153.289.451	-	-	Short term lease liability
<b>JUMLAH LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>		<b>2.849.604.470.657</b>	<b>3.729.890.869.754</b>	<b>2.341.329.564.771</b>	<b>TOTAL CURRENT LIABILITIES</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>					<b>NON-CURRENT LIABILITIES</b>
Liabilitas kontrak – setelah dikurangi bagian jangka pendek	17	15.536.466.976	386.040.870.773	490.959.010.941	Contract liabilities – net of current portion
Liabilitas imbalan pascakerja	2u, 22	39.664.875.862	19.042.718.022	21.181.070.880	Post-employment benefits liabilities
Bagian jangka panjang setelah dikurangi bagian jangka pendek:	2m, 23, 37				Long-term portion net of short-term portion:
Pinjaman jangka menengah		1.211.449.626.028	1.460.000.000.000	1.760.000.000.000	Medium term notes
Utang SUJP		650.000.000.000	650.000.000.000	650.000.000.000	SUJP loan
Utang bank		1.764.174.821.550	1.025.555.004.474	1.432.945.692.618	Bank loan
Utang RDI		37.159.565.894	22.129.766.189	29.506.355.064	RDI loan
Liabilitas tidak lancar lainnya	2m, 24, 37	61.233.023.847	62.225.637.648	63.225.637.648	Other non-current liabilities
Liabilitas sewa bagian jangka panjang	2o, 18	233.240.182.435	-	-	Short-term portion of lease liability
<b>JUMLAH LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>		<b>4.012.458.562.592</b>	<b>3.624.993.997.106</b>	<b>4.447.817.767.151</b>	<b>TOTAL NON-CURRENT LIABILITIES</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>		<b>6.862.063.033.249</b>	<b>7.354.884.866.860</b>	<b>6.789.147.331.922</b>	<b>TOTAL LIABILITIES</b>
<b>EKUITAS</b>					<b>EQUITY</b>
Modal ditempatkan	26	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	Share capital
Penyertaan modal negara	27	3.528.374.857.888	3.528.374.857.888	1.960.374.857.888	State equity participation
Selisih transaksi perubahan ekuitas	28	55.036.047.408	55.036.047.408	55.036.047.408	Difference of equity transaction
Saldo laba:					Retained earnings:
Telah ditentukan penggunaannya	29	1.069.172.511.628	1.069.172.511.628	1.069.172.511.628	Appropriated
Belum ditentukan penggunaannya		(3.520.672.166.854)	(3.418.072.152.909)	(2.987.811.919.704)	Unappropriated
Komponen ekuitas lainnya	30	289.349.480.736	212.817.104.903	221.973.565.781	Other component of equity
Jumlah ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		1.422.260.730.806	1.448.328.368.918	319.745.063.001	Total equity attributable to owner of the parent entity
Kepentingan non-pengendali	31	7.105.177.875	2.103.612.028	1.673.839.252	Non-controlling interests
<b>JUMLAH EKUITAS</b>		<b>1.429.365.908.681</b>	<b>1.450.431.980.946</b>	<b>321.418.902.253</b>	<b>TOTAL EQUITY</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		<b>8.291.428.941.930</b>	<b>8.805.316.847.806</b>	<b>7.110.566.234.175</b>	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>

\*) Reklasifikasi (Catatan 44)

\*) Reclassification (Note 44)

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

2

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

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN  
NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN  
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN  
NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND  
OTHER COMPREHENSIVE INCOME  
FOR THE YEAR ENDED  
AS OF DECEMBER 31, 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	Catatan/ Notes	2023	2022	2021	
Pendapatan	2s, 32	1.363.516.065.108	1.043.559.652.914	795.605.476.303	Revenues
Beban pokok pendapatan	2s, 33	(1.033.250.175.687)	(741.882.727.574)	(426.857.674.812)	Cost of revenues
<b>LABA BRUTO</b>		<b>330.265.889.421</b>	<b>301.676.925.340</b>	<b>368.747.801.491</b>	<b>GROSS PROFIT</b>
<b>BEBAN USAHA</b>	2s, 35				<b>OPERATING EXPENSES</b>
Beban penjualan		(10.737.937.313)	(10.011.107.275)	(7.044.889.811)	Selling expenses
Beban umum dan Administrasi		(207.088.885.648)	(355.352.099.948)	(302.570.029.849)	General and administrative expenses
Pajak final	2t, 25c	(29.978.319.642)	(23.832.643.044)	(13.579.613.156)	Final tax
<b>JUMLAH BEBAN USAHA</b>		<b>(247.805.142.603)</b>	<b>(389.195.850.267)</b>	<b>(323.194.532.816)</b>	<b>TOTAL OPERATING EXPENSES</b>
<b>LABA/(RUGI) OPERASIONAL</b>		<b>82.460.746.818</b>	<b>(87.518.924.927)</b>	<b>45.553.268.675</b>	<b>PROFIT/(LOSS) FROM OPERATIONS</b>
<b>PENDAPATAN/(BEBAN) LAIN-LAIN</b>	2s				<b>OTHER INCOME/(EXPENSES)</b>
Beban keuangan	34	(363.013.181.457)	(378.168.295.400)	(343.216.454.897)	Finance expenses
Pendapatan keuangan	38b	43.688.306.417	1.093.106.926	3.449.764.022	Finance income
Pendapatan/(beban) lain-lain	36	141.239.435.606	36.461.354.386	(61.460.085.691)	Other income/(expenses)
<b>JUMLAH BEBAN LAIN-LAIN</b>		<b>(178.085.439.434)</b>	<b>(340.613.834.088)</b>	<b>(401.226.776.566)</b>	<b>TOTAL OTHER EXPENSES</b>
<b>RUGI SEBELUM PAJAK</b>		<b>(95.624.692.616)</b>	<b>(428.132.759.015)</b>	<b>(355.673.507.891)</b>	<b>LOSS BEFORE TAX</b>
<b>BEBAN PAJAK KINI</b>	2t, 25d	<b>(342.530.843)</b>	<b>(1.660.615.645)</b>	<b>(173.861.314)</b>	<b>CURRENT TAX EXPENSE</b>
<b>RUGI TAHUN BERJALAN</b>		<b>(95.967.223.459)</b>	<b>(429.793.374.660)</b>	<b>(355.847.369.205)</b>	<b>LOSS FOR THE YEAR</b>
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>					<b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b>
<b>Pos yang tidak akan direklasifikasikan ke laba rugi:</b>					<b>Items that will not be reclassified to profit and loss:</b>
Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan pascakerja	2u, 22	(22.352.549.150)	740.553.319	198.219.284	Remeasurement of post-employment benefits liabilities
Laba/(rugi) revaluasi	13	98.385.498.262	(6.370.499.106)	-	Revaluation gain/(loss)
		76.032.949.112	(5.629.945.787)	198.219.284	
<b>Pos yang akan direklasifikasikan ke laba rugi:</b>					<b>Items that will be reclassified to profit and loss:</b>
Kerugian yang belum direalisasi atas Investasi yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain	11	500.477.201	(3.563.600.860)	-	Unrealized loss on investment at fair value through other comprehensive income
		500.477.201	(3.563.600.860)	-	
<b>JUMLAH PENGHASILAN/(BEBAN) KOMPREHENSIF LAIN</b>		<b>76.533.426.313</b>	<b>(9.193.546.647)</b>	<b>198.219.284</b>	<b>TOTAL OTHER COMPREHENSIVE INCOME/(EXPENSE)</b>
<b>JUMLAH RUGI KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN</b>		<b>(19.433.797.146)</b>	<b>(438.986.921.307)</b>	<b>(355.649.149.921)</b>	<b>TOTAL COMPREHENSIVE LOSS FOR THE YEAR</b>
<b>JUMLAH RUGI TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>					<b>TOTAL LOSS FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:</b>
Pemilik entitas induk		(100.967.738.826)	(430.260.233.205)	(352.973.813.456)	Owner of the parent entity
Kepentingan non-pengendali		5.000.515.367	466.858.545	(2.873.555.749)	Non-controlling interests
<b>Jumlah</b>		<b>(95.967.223.459)</b>	<b>(429.793.374.660)</b>	<b>(355.847.369.205)</b>	<b>Total</b>
<b>JUMLAH RUGI KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>					<b>TOTAL COMPREHENSIVE LOSS ATTRIBUTABLE TO:</b>
Pemilik entitas induk		(24.435.362.993)	(439.416.694.083)	(352.780.622.708)	Owner of the parent entity
Kepentingan non-pengendali		5.001.565.847	429.772.776	(2.868.527.213)	Non-controlling interests
<b>Jumlah</b>		<b>(19.433.797.146)</b>	<b>(438.986.921.307)</b>	<b>(355.649.149.921)</b>	<b>Total</b>

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

3

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

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY  
FOR THE YEAR ENDED  
AS OF DECEMBER 31, 2023**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Ekuitas Induk/ Equity Attributable to Owner of the Parent Entity						Kepentingan Non-Pengendali/ Non-Controlling Interests	Jumlah Ekuitas/ Total Equity		
	Modal Ditempatkan/ Share Capital	Penyertaan Modal Negara/ State Equity Participation	Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas/ Difference of Equity Transactions	Telah Ditentukan Penggunaannya/ Appropriated	Belum Ditentukan Penggunaannya/ Unappropriated	Komponen Ekuitas Lainnya/ Other Components of Equity				Jumlah/ Total
Saldo per 1 Januari 2021	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	<i>Balance as of January 1, 2021</i>
Rugi tahun berjalan	-	-	-	-	(352.973.813.456)	-	(352.973.813.456)	(2.873.555.749)	(355.847.369.205)	<i>Loss for the year</i>
Laba aktuarial dari imbalan kerja	-	-	-	-	-	193.190.748	193.190.748	5.028.536	198.219.284	<i>Actuarial gain from employment benefit</i>
Reklasifikasi dampak perubahan manfaat pasti ke iuran pasti	-	-	-	-	48.224.522.993	(48.224.522.993)	-	-	-	<i>Reclassification impact of changes defined benefits to defined contributions</i>
<b>Saldo per 31 Desember 2021</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>1.960.374.857.888</b>	<b>55.036.047.408</b>	<b>1.069.172.511.628</b>	<b>(2.987.811.919.704)</b>	<b>221.973.565.781</b>	<b>319.745.063.001</b>	<b>1.673.839.252</b>	<b>321.418.902.253</b>	<i>Balance as of December 31, 2021</i>
Penyertaan modal negara	-	1.568.000.000.000	-	-	-	-	1.568.000.000.000	-	1.568.000.000.000	<i>State equity participation</i>
Rugi tahun berjalan	-	-	-	-	(430.260.233.205)	-	(430.260.233.205)	466.858.545	(429.793.374.660)	<i>Loss for the year</i>
Laba aktuarial dari imbalan kerja	-	-	-	-	-	737.561.310	737.561.310	2.992.009	740.553.319	<i>Actuarial gain from employment benefit</i>
Rugi revaluasi	-	-	-	-	-	(6.370.499.106)	(6.370.499.106)	-	(6.370.499.106)	<i>Revaluation loss</i>
Kerugian yang belum direalisasi atas investasi yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain	-	-	-	-	-	(3.523.523.082)	(3.523.523.082)	(40.077.778)	(3.563.600.860)	<i>Unrealized loss on investment at fair value through other comprehensive income</i>
<b>Saldo per 31 Desember 2022</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>3.528.374.857.888</b>	<b>55.036.047.408</b>	<b>1.069.172.511.628</b>	<b>(3.418.072.152.909)</b>	<b>212.817.104.903</b>	<b>1.448.328.368.918</b>	<b>2.103.612.028</b>	<b>1.450.431.980.946</b>	<i>Balance as of December 31, 2022</i>
Penyesuaian laba ditahan – Entitas Anak PGU	-	-	-	-	(1.632.275.119)	-	(1.632.275.119)	-	(1.632.275.119)	<i>Adjustment of retained earnings – Subsidiaries PGU</i>
Rugi tahun berjalan	-	-	-	-	(100.967.738.826)	-	(100.967.738.826)	5.000.515.367	(95.967.223.459)	<i>Loss for the year</i>
Rugi aktuarial dari imbalan kerja	-	-	-	-	-	(22.348.883.768)	(22.348.883.768)	(3.665.382)	(22.352.549.150)	<i>Actuarial loss from employment benefit</i>
Laba revaluasi	-	-	-	-	-	98.385.498.262	98.385.498.262	-	98.385.498.262	<i>Revaluation gain</i>
Kerugian yang belum direalisasi atas investasi yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain	-	-	-	-	-	495.761.339	495.761.339	4.715.862	500.477.201	<i>Unrealized loss on investment at fair value through other comprehensive income</i>
<b>Saldo per 31 Desember 2023</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>3.528.374.857.888</b>	<b>55.036.047.408</b>	<b>1.069.172.511.628</b>	<b>(3.520.672.166.854)</b>	<b>289.349.480.736</b>	<b>1.422.260.730.806</b>	<b>7.105.177.875</b>	<b>1.429.365.908.681</b>	<i>Balance as of December 31, 2023</i>

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 the consolidated financial statements taken as a whole

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN  
NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN  
NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS  
FOR THE YEAR ENDED  
AS OF DECEMBER 31, 2023  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>				<b>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>
Penerimaan dari pelanggan	1.387.498.899.507	1.044.130.501.120	1.147.723.627.931	Receipts from customers
Pembayaran kepada pemasok, karyawan, dan lain-lain	<u>(1.521.897.727.701)</u>	<u>(951.355.981.847)</u>	<u>(1.144.011.017.134)</u>	Payments to suppliers, employees, and others
Kas yang (digunakan untuk)/dihasilkan dari operasi	(134.398.828.194)	92.774.519.273	3.712.610.797	Cash (used in)/generated from operations
Pembayaran pajak	<u>(26.818.604.585)</u>	<u>(34.918.026.704)</u>	<u>(37.242.101.444)</u>	Payments of taxes
<b>ARUS KAS NETO (DIGUNAKAN UNTUK)/DIPEROLEH DARI AKTIVITAS OPERASIONAL</b>	<b><u>(161.217.432.779)</u></b>	<b><u>57.856.492.569</u></b>	<b><u>(33.529.490.647)</u></b>	<b>NET CASH FLOWS (USED IN)/ PROVIDED BY OPERATING ACTIVITIES</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>				<b>CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>
Penambahan aset tetap	-	(259.209.063)	(702.057.665)	Addition of fixed assets
Penjualan aset tetap	-	466.200.000	-	Sale of fixed assets
Penjualan investasi asosiasi	-	-	18.662.000.000	Sale of investment in associate
Penambahan properti investasi	-	-	<u>(420.899.000)</u>	Addition of investment properties
<b>ARUS KAS BERSIH DIPEROLEH DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>206.990.937</u></b>	<b><u>17.539.043.335</u></b>	<b>NET CASH FLOWS PROVIDED BY INVESTING ACTIVITIES</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>				<b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>
Penerimaan penyertaan modal negara	-	1.568.000.000.000	-	Proceeds from state equity participation
Penerimaan pinjaman jangka pendek	-	398.413.000.000	430.000.000.000	Proceeds from short term loan
Penerimaan dari pinjaman bank	-	155.059.444.308	81.052.466.450	Proceeds from bank loans
Penerimaan utang bank jangka panjang	1.390.055.177.602	-	-	Proceeds from bank loans – long term
Penerimaan dari Pinjaman SUJP	-	-	450.000.000.000	Proceeds from SUJP loan
Pembayaran pinjaman jangka pendek	(698.987.968.923)	(17.253.587.517)	(15.009.443.560)	Payment of short term loan
Pembayaran pinjaman bank	<u>(927.919.167.782)</u>	<u>(62.877.836.545)</u>	<u>(29.113.574.545)</u>	Payment of bank loans
Pembayaran pinjaman jangka menengah (PJM)	-	(150.000.000.000)	(425.000.000.000)	Payment of medium term note (MTN)
Pembayaran pinjaman RDI	(4.793.650.613)	-	-	Payment of RDI loans
Pembayaran bunga	(332.449.305.159)	(439.117.231.542)	(372.808.300.322)	Payment of interests
Pembayaran dividen	<u>(992.613.802)</u>	<u>(1.000.000.000)</u>	<u>(1.000.000.000)</u>	Payment of dividend
<b>ARUS KAS NETO (DIGUNAKAN UNTUK)/DIPEROLEH DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>	<b><u>(575.087.528.677)</u></b>	<b><u>1.451.223.788.704</u></b>	<b><u>118.121.148.023</u></b>	<b>NET CASH FLOWS (USED IN)/ PROVIDED BY FINANCING ACTIVITIES</b>
<b>(PENURUNAN)/KENAIKAN NETO KAS DAN BANK</b>	<b><u>(736.304.961.456)</u></b>	<b><u>1.509.287.272.210</u></b>	<b><u>102.130.700.711</u></b>	<b>NET (DECREASE)/INCREASE IN CASH AND BANK</b>
<b>SALDO KAS DAN BANK AWAL TAHUN</b>	<b><u>1.713.509.516.022</u></b>	<b><u>204.222.243.812</u></b>	<b><u>102.091.543.101</u></b>	<b>CASH AND BANK AT BEGINNING OF YEAR</b>
<b>SALDO KAS DAN BANK AKHIR TAHUN</b>	<b><u>977.204.554.566</u></b>	<b><u>1.713.509.516.022</u></b>	<b><u>204.222.243.812</u></b>	<b>CASH AND BANK AT END OF YEAR</b>

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

5

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

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

**1. UMUM**

**a. Pendirian dan Informasi Umum**

Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) selanjutnya disebut "Perusahaan" adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang seluruh modalnya dimiliki oleh negara berupa kekayaan negara yang dipisahkan dan tidak terbagi atas saham. Perusahaan didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 29 tahun 1974, yang diatur kembali dengan Peraturan Pemerintah No. 12 tahun 1988, terakhir telah diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 15 tahun 2004 tentang Perusahaan, yang telah diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah No. 83 tahun 2015. Sejak tahun 1999, Perusahaan secara teknis berada di bawah Departemen Pemukiman dan Prasarana Wilayah dan sekarang di bawah Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR). Saat ini, Perusahaan telah berada di bawah Kementerian BUMN Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 83 Tahun 2015. Sifat, maksud, dan tujuan pendiriannya Perusahaan adalah sebagai berikut:

- 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.
- 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

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

---

**1. GENERAL**

**a. Establishment and General Information**

*Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) hereinafter referred to as "the Company" is a State-Owned Enterprise (BUMN) that entire capital is owned by the state in the form of separated state assets and not divided into shares. The Company was established based on the Government Regulation No. 29 the year 1974 which was rearranged by Government Regulation No. 12 the year 1988, replaced by Government Regulation No. 15 the year 2004, the last revised by the Government Regulation No. 83 the year 2015. Since 1999 the Company has been technically part of the Department of Resettlement and Regional Infrastructure and now part of the State Minister of Public Works and Public Housing. Currently, the Company is under the Ministry of BUMN Based on Government Regulation no. 83 of 2015. The characteristics, aims and objectives of the Company are as follows:*

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

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**1. UMUM (lanjutan)**

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

2. Perusahaan melakukan kegiatan usaha utama sebagai berikut (lanjutan):
  - a. Sebagai penyedia tanah, meliputi (lanjutan):
    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 pemukiman, meliputi:
    1. Pengadaan tanah dan pemanfaatan tanah Pemerintah/ Pemerintah Daerah/Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah untuk pembangunan perumahan dan pemukiman;
    2. Penyelenggaraan pembangunan perumahan dan pemukiman untuk memenuhi kebutuhan bagi masyarakat, beserta sarana/prasarana/utilitas; dan
    3. Pengelolaan perumahan dan pemukiman 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.

**1. GENERAL (continued)**

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

2. *The Company's main business activities are (continued):*
  - a. *As a provider of land, including: (continued)*
    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;*
    2. *Builder of housing and settlement to fulfill society needs of house and settlement and its infrastructure/ facilities/utilities; and*
    3. *Management of housing and settlement and its infrastructure/ facilities/utilities (estate management).*
  - c. *Build up the single house, row house; apartment;*
  - d. *Managing leased apartments and special apartments;*
  - e. *Arranging and improving quality of housing, settlement, and apartment at a location controlled by the Company;*
  - f. *To develop city and construction new city;*
  - g. *Arrange slums/dense residential settlements;*
  - h. *Perform consulting services and advocacy in housing and settlement; and*
  - i. *Perform off-taker (purchase of public housing products from other developers) for resale with subsidized facilities.*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**1. UMUM (lanjutan)**

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

- 3) Selain kegiatan usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (2), sepanjang mendukung secara finansial terhadap kegiatan usaha utama, Perusahaan dapat melaksanakan kegiatan usaha dalam rangka optimalisasi pemanfaatan potensi sumber daya yang sudah dimiliki dan/atau dikuasai Perusahaan sebagaimana ditetapkan Menteri.

Perusahaan berdomisili di Jakarta dan kegiatan Perusahaan dilaksanakan di seluruh wilayah Indonesia yang dibagi-bagi dalam proyek yang membawahi beberapa lokasi atau unit pengelola.

Kantor Pusat Perusahaan berada di Wisma Perumnas, Jl D.I. Pandjaitan Kav. 11, Jakarta.

Perusahaan memulai kegiatan komersialnya pada 1979.

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

Berdasarkan kesepakatan anggota Kasiba Driyorejo tanggal 19 September 2003, BUMN Karya melepaskan penyertaannya kepada PT Rukun Pilar Sentosa. Kesepakatan tersebut dikukuhkan dengan Akta Notaris Martin Roestamy, S.H., 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, S.H., No. 245 tanggal 19 September 2003.

Entitas induk langsung dan entitas induk akhir Perusahaan adalah Pemerintah Republik Indonesia ("Pemerintah").

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**1. GENERAL (continued)**

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

- 3) *In addition to business activities referred to in subsection (2), as long as they are financially supportive of the main business activities, the Company may carry out business activities in order to optimize the utilization of resources that are owned and/or controlled by the Company, as determined by the Minister.*

*The Company is domiciled in Jakarta and the Company's activities are carried out throughout Indonesia which are divided into projects that oversee several locations or management units.*

*The Company's head office is located at Wisma Perumnas, Jl. D.I. Pandjaitan Kav. 11, Jakarta.*

*The Company commenced its commercial operations in 1979.*

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

*Based on the agreement of members of Kasiba Driyorejo dated September 19, 2003, BUMN Karya releases its participation to PT Rukun Pilar Sentosa. Such agreement was authorized with the deed of Notary Martin Roestamy, S.H., 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, S.H., No. 245 dated September 19, 2003.*

*The Company's immediate parent and ultimate parent is Government of the Republic of Indonesia ("Government").*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**1. UMUM (lanjutan)**

**b. Susunan Pengurus Perusahaan**

Manajemen Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2023, 2022, dan 2021 adalah sebagai berikut:

1) Dewan Pengawas

Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara BUMN No. SK 183/MBU/07/2023 tanggal 13 Juli 2023, No. SK 193/MBU/09/2022 tanggal 13 September 2022, No. SK 11/MBU/01/2021 tanggal 11 Januari 2021, No. SK 141/MBU/05/2020 tanggal 6 Mei 2020, No. SK 125/MBU/7/2017 tanggal 6 Juli 2017 dan Surat Keputusan Dewan Pengawas No. Ketua Dewas/07/KPTS/XI/2020 tanggal 5 November 2020.

Susunan Dewan Pengawas Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2023, 2022, dan 2021 adalah sebagai berikut:

	2023	2022	2021	
Ketua	Khalawi Abdul Hamid	Rildo Ananda Anwar	Rildo Ananda Anwar	Chairman
Anggota	Chaerul Amir	Chaerul Amir *)	Miftah Faqih	Member
Anggota	Erna Witoelar	Erna Witoelar	Erna Witoelar	Member
Anggota	Bambang Riswanda	Bambang Riswanda	Bambang Riswanda	Member
Anggota	Achmad Khadafi Munir	Achmad Khadafi Munir	Achmad Khadafi Munir	Member
Anggota	Agus Antares Mauro	Agus Antares Mauro	Agus Antares Mauro	Member
Sekretaris	Komarudin	Komarudin	Komarudin	Secretary

\*) Efektif 13 September 2022/Effective on September 13, 2022

2) Dewan Direksi

Berdasarkan Surat Keputusan Menteri BUMN No. SK 10/MBU/01/2021 tanggal 11 Januari 2021, No. SK 320/MBU/10/2020 tanggal 9 Oktober 2020, dan No. SK 140/MBU/05/2020 tanggal 6 Mei 2020, susunan Dewan Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2023, 2022, dan 2021 adalah sebagai berikut:

	2023	2022	2021	
Direktur Utama	Budi Saddewa Soediro	Budi Saddewa Soediro	Budi Saddewa Soediro	President Director
Wakil Direktur Utama	Tambok Parulian Setyawati Simanjuntak*)	Oni Febrianto Rahardjo	Oni Febrianto Rahardjo	Vice President Director
Direktur Keuangan dan Manajemen Risiko	-	Muhammad Hanugroho	Muhammad Hanugroho	Finance and Risk Management Director
Plt. Direktur Keuangan dan Manajemen Risiko	Tambok Parulian Setyawati Simanjuntak	-	-	Plt. Finance and Risk Management Director
Direktur Pemasaran	Imelda Alini Pohan*)	Tambok Parulian Setyawati Simanjuntak	Tambok Parulian Setyawati Simanjuntak	Marketing Director
Direktur Hukum	Anton Rijanto	Anton Rijanto	Anton Rijanto	Legal Director
Direktur Produksi	Tri Hartanto	Tri Hartanto	Tri Hartanto	Production Director

\*) Efektif 12 April 2023/ Effective on April 12, 2023

**1. GENERAL (continued)**

**b. Management of the Company**

The Company's management as of December 31, 2023, 2022, and 2021 is as follows:

1) Supervisory Board

Based on Decision Letter of Ministry of BUMN No. SK 183/MBU/07/2023, No. SK 193/MBU/09/2022 dated September 13, 2022, No. SK 11/MBU/01/2021 dated January 11, 2021, No. SK 141/MBU/05/2020 dated May 06, 2020, No. SK 125/MBU/7/2017 dated July 6, 2017, and Decision Letter of Supervisory Board No. Ketua Dewas/07/KPTS/XI/2020 dated November 5, 2020.

The composition of the Board of Supervisory of the Company as of December 31, 2023, 2022, and 2021 are as follows:

2) Board of Directors

Based on the Decision Letter of the Minister of BUMN No. SK 10/MBU/01/2021 on January 11, 2021, No. SK 320/MBU/10/2020 on October 9, 2020 and No. SK 140/MBU/05/2020 on May 6, 2020, the composition of the Board of Directors of the Company as of December 31, 2023, 2022, and 2021, are as follows:

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**1. UMUM (lanjutan)**

**b. Susunan Pengurus Perusahaan (lanjutan)**

**3) Dewan Direksi (lanjutan)**

Berdasarkan Keputusan Dewan Pengawas No. Ketua Dewas/17/KPTS/XII/2023 tanggal 12 Desember 2023, Wakil Direktur Utama ditunjuk sebagai Pelaksana Tugas Direktur Keuangan dan Manajemen Risiko Perusahaan dengan tugas, kewenangan dan kewajiban sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pada tanggal 31 Desember 2023, 2022, dan 2021 jumlah karyawan tetap adalah masing-masing 544, 508, dan 945 orang (tidak diaudit).

Manajemen kunci meliputi anggota Dewan Pengawas dan Direksi Perusahaan.

**3) Komite Audit**

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Pengawas No. Ketua Dewas/05/KPTS/XII/2022 tanggal 12 Desember 2022, No. Ketua Dewas/01/KPTS/I/2021 tanggal 20 Januari 2021, No. KEP-02/VIII/2018 tanggal 31 Agustus 2018, No. Ketua Dewas/004/KPTS/IV/2016 tanggal 29 April 2016, dan No. Ketua Dewas/003/KPTS/X/2015 tanggal 30 Oktober 2015, susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2023, 2022, dan 2021 adalah sebagai berikut:

	2023	2022	2021	
Ketua	Agus Antares Mauro	Agus Antares Mauro	Miftah Faqih	Chairman
Sekretaris merangkap anggota	Tjahjo Winarto	Tjahjo Winarto **)	Tri Restu Ramadhan Putra	Secretary concurrently as member
Anggota	Cris Kuntadi	Cris Kuntadi *)	Agus Antares Mauro	Member
Anggota	Chaerul Amin	Chaerul Amin **)	-	Member

\*) Efektif 12 Desember 2022/ Effective on December 12, 2022

\*\*\*) Efektif 13 September 2022/ Effective on September 13, 2022

**4) Komite Perencanaan dan Pemantauan Risiko**

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

**1. GENERAL (continued)**

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

**2) Board of Directors (continued)**

Based on the Decision of the Supervisory Board No. Ketua Dewas/17/KPTS/XII/2023 dated December 12, 2023, the Vice President Director was appointed as the Acting Director of Finance and Risk Management of the Company with duties, authorities and obligations in accordance with applicable regulations.

As of December 31, 2023, 2022, and 2021, total permanent employees are 544, 508, and 945 respectively (unaudited).

Key management includes members of the Board of supervisory and Directors of the Company.

**3) Audit Committee**

Based on the Decision Letter of the Board of Commissioners of the Company's No. Ketua Dewas/05/KPTS/XII/2022 dated December 12, 2022, No. Ketua Dewas/01/KPTS/I/2021 dated January 20, 2021, No. KEP-02/VIII/2018 dated August 31, 2018, No. Ketua Dewas/004/KPTS/IV/2016 dated April 29, 2016, and No. Ketua Dewas/003/KPTS/X/2015 dated October 30, 2015, the composition of the Audit Committee of the Company as of December 31, 2023, 2022, and 2021, are as follows:

**4) Planning and Risk Monitoring Committee**

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

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**1. UMUM (lanjutan)**

**b. Susunan Pengurus Perusahaan (lanjutan)**

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Pengawas Perusahaan No. Ketua Dewas/02/KPTS/I/2021 tanggal 20 Januari 2021, No. Ketua Dewas/05/KPTS/VIII/2020 tanggal 19 Agustus 2020, dan No. KEP-03/IX/2018 tanggal 27 September 2018, susunan Komite Perencanaan dan Pemantauan Risiko pada tanggal 31 Desember 2023, 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

	2023	2022	2021	
Ketua	Achmad Khadafi	Achmad Khadafi	Achmad Khadafi	Chairman
Sekretaris	Munir	Munir	Munir	
merangkap	Hendra Iskandar	Hendra Iskandar	Hendra Iskandar	Secretary concurrently
anggota	Lubis	Lubis	Lubis	as member
Anggota	Agus Sumargiarto	Agus Sumargiarto	Agus Sumargiarto	Member
Anggota	Erna Witoelar	Erna Witoelar	Erna Witoelar	Member

**5) Komite Organisasi dan SDM**

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Pengawas Perusahaan No. Ketua Dewas/04/KPTS/VIII/2020 tanggal 12 Agustus 2020 terdapat perubahan nomenklatur Komite Nominasi dan Remunerasi menjadi Komite Perencanaan dan Pemantauan Risiko, susunan Komite Organisasi dan SDM Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2023, 2022 dan 2021 sebagai berikut:

	2023	2022	2021	
Ketua	Rildo Ananda Anwar	Rildo Ananda Anwar	Rildo Ananda Anwar	Chairman
Sekretaris				
merangkap	Irwan Rei	Irwan Rei	Irwan Rei	Secretary concurrently
anggota	Bambang Riswanda	Bambang Riswanda	Bambang Riswanda	as member
Anggota	Boy Trikorasky	-	-	Member
Anggota				Member

\*) Efektif 20 Maret 2023/ Effective on Marh 20, 2023

**c. Organisasi Perusahaan**

Berdasarkan Keputusan Direksi No. Dirut/274/KPTS/10/2022 tanggal 15 Desember 2022, tentang penetapan dan klasifikasi proyek Perusahaan yang terdiri dari:

**1. Proyek Rumah Susun**

Proyek Sukaramai, Proyek Cengkareng, Proyek Karawang, Proyek Kemayoran, Proyek TOD Tanjung Barat, Proyek TOD Pondok Cina, Proyek TOD Rawabuntu, Proyek Sentraland Jakabaring, Proyek East Point, Proyek Revitalisasi Rumah Susun Klender, Proyek Revitalisasi Rumah Susun Kebon Kacang, Proyek Revitalisasi Rumah Susun Tanah Abang, dan Proyek BGR Kelapa Gading.

**1. GENERAL (continued)**

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

Based on the Decision Letter of the Board of Commissioners of the Company's, No. Ketua Dewas/02/KPTS/I/2021 dated January 20, 2021, No. Ketua Dewas/05/KPTS/VIII/2020 dated August 19, 2020, and No. KEP-03/IX/2018 dated September 27, 2018, the composition of the Planning and Risk Monitoring Committee as of December 31, 2023, 2022 and 2021 are as follows:

**5) Organizational and Human Resource Committee**

Based on the Decision Letter of the Supervisory Board of the Company's, No. Ketua Dewas/04/KPTS/VIII/2020 on August 12, 2020, here is a change nomenclature Nomination and Remuneration Comitee to become Organizational and Human Resource Committee, the composition of the Organizational and Human Resource Committee of the Company as of December 31, 2023, 2022 and 2021, are as follows:

**c. Organization of the Company**

Based on the Director Decision No. Dirut/274/KPTS/10/2022 on December 15, 2022, about determination and project classification of the Company, consist of:

**1. Highrise Project**

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

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**1. UMUM (lanjutan)**

**c. Organisasi Perusahaan (lanjutan)**

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 Bandung I, Proyek Bandung II, Proyek Purwakarta, Proyek Cirebon, Proyek Cianjur, Proyek Semarang, Proyek Solo-Yogyakarta, Proyek Palangkaraya, Proyek Kalimantan Selatan, Proyek Kalimantan Timur, Proyek Jawa Timur, Proyek Bali-Mataram-NTT-NTB, Proyek Sulawesi Selatan, Proyek Sulawesi Tenggara, dan Proyek Sulawesi Utara.

3. Unit Bisnis Divisi Properti Manajemen

Cabang Batam, Cabang Jakarta I, dan Cabang Jakarta II.

4. Unit Bisnis Divisi Konstruksi

Dramaga – Bogor, Parung Panjang.

**d. Entitas Anak**

**1. GENERAL (continued)**

**c. Organization of the Company (continued)**

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, Bandung I Project, Bandung II Project, Purwakarta Project, Cirebon Project, Cianjur Project, Semarang Project, Solo-Yogyakarta Project, Palangkaraya Project, South Kalimantan Project, East Kalimantan Project, East Java Project, Bali-Mataram-NTT-NTB Project, South Sulawesi Project, Southeast Sulawesi Project, dan North Sulawesi Project.

3. Business Unit Property Management Division

Branch Batam, Branch Jakarta I, and Branch Jakarta II.

4. Business Unit Construction Division

Dramaga – Bogor, Parung Panjang.

**d. Subsidiaries**

Entitas Anak/ Subsidiaries	Domisili/ Domicile	Kegiatan Usaha/ Scope of Business	Tahun Mulai Operasi Komersial/ Year of Commercial Activities	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership		Total Aset Sebelum Eliminasi/ Total Assets Before Elimination	
				2023 %	2022 %	2023 Rp	2022 Rp
<b>Kepemilikan Langsung/ Direct Ownership</b>							
PT Propernas Griya Utama	Indonesia	Properti, Konstruksi, dan Hotel/ Property, Construction, and Hotel	2009	99%	99%	637.628.196.624	653.718.076.511
PT Propernas Nusa Dua	Indonesia	Properti/ Property	2012	51%	51%	108.147.462.139	93.178.113.389

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

**PT Propernas Griya Utama ("PGU")**

PGU didirikan dengan Akta Notaris No. 30 oleh Mastuti Betta S.H., 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.

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

**PT Propernas Griya Utama ("PGU")**

*PGU is established based on Notarial Deed No. 30 by Mastuti Betta S.H., 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 Tahun 2009 on May 12, 2009.*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**1. UMUM (lanjutan)**

**d. Entitas Anak (lanjutan)**

**PT Propernas Griya Utama ("PGU") (lanjutan)**

PGU didirikan sesuai dengan Surat Menteri 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 PGU adalah Perusahaan (98,70%), PT Artha Citra Lestari (0,80%), dan Kopkar Perusahaan Bina Sejahtera (0,50%). Modal dasar PGU adalah Rp50.000.000.000, sedangkan modal ditempatkan dan disetor penuh sebesar Rp50.000.000.000.

**PT Propernas Nusa Dua ("PND")**

PND didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 68 tanggal 20 Desember 2012 yang dibuat di hadapan Ilmiawan Dekrit Supatmo S.H., M.H., Notaris di Jakarta. Akta pendirian telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU34106.AH.01.01 Tahun 2013 pada tanggal 24 Juni 2013.

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

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

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

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**1. GENERAL (continued)**

**d. Subsidiaries (continued)**

**PT Propernas Griya Utama ("PGU") (continued)**

*PGU established in accordance with the Letter of the Minister of BUMN No. S-51/MBU/2009 on January 22, 2009 concerning Approval of Subsidiaries of the Company and the Letter of the Board of Directors No. Dirut/023/KPTS/10/2009 on February 3, 2009, about Establishment of Subsidiaries.*

*Shareholders of PGU are the Company (98.70%), PT Artha Citra Lestari (0.80%), and Kopkar of the Company Bina Sejahtera (0.50%). PGU's authorized capital is Rp50,000,000,000, and the issued and fully paid amounting to Rp50,000,000,000.*

**PT Propernas Nusa Dua ("PND")**

*PND was founded based on Deed of Establishment No. 68 dated December 20, 2012 which was made before Decree Scientist Supatmo S.H., M.H., Notary in Jakarta. The deed of establishment has been ratified by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia No. AHU34106.AH.01.01 Tahun 2013 on June 24, 2013.*

*PND is a subsidiary of the Company and PT Perkebunan Nusantara II (Persero) according to the Letter of the Minister of BUMN No. S-728/MBU/2012 dated December 18, 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 the former Kebun Bekala in an area of 854.26 ha.*

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

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

## 2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL

### a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK"), yang mencakup Pernyataan dan Interpretasi yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia dan Dewan Standar Akuntansi Syariah Ikatan Akuntan Indonesia serta peraturan regulator pasar modal untuk entitas yang berada di bawah pengawasannya, yaitu peraturan No. VIII.G.7 tentang "Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik" yang diterbitkan oleh OJK. Kebijakan ini telah diterapkan secara konsisten terhadap seluruh tahun yang disajikan, kecuali jika dinyatakan lain.

Laporan keuangan konsolidasian disusun sesuai dengan PSAK 1, "Penyajian Laporan Keuangan". Laporan keuangan konsolidasian, kecuali untuk laporan arus kas, disusun berdasarkan konsep akrual dengan menggunakan konsep harga historis, kecuali untuk beberapa akun tertentu yang diukur berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut

Laporan arus kas konsolidasian disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas atas dasar kegiatan operasi, investasi, dan pendanaan.

Mata uang pelaporan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah Rupiah, yang juga merupakan mata uang fungsional Grup. Setiap entitas dalam Grup menentukan mata uang fungsionalnya masing-masing dan mengukur transaksinya dalam mata uang fungsional tersebut.

Periode pelaporan keuangan Grup adalah 1 Januari – 31 Desember.

### b. Perubahan pada Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan

Pada tanggal 1 Januari 2023, Grup menerapkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") baru dan revisi yang efektif sejak tanggal tersebut. Sifat dan dampak perubahan sebagai akibat dari penerapan standar akuntansi baru dan revisi tersebut dijelaskan di bawah ini:

## 2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION

### a. Basis of the Preparation of the Consolidated Financial Statements

*The consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards ("SAK"), which comprise the Statements and Interpretations issued by the Financial Accounting Standards Board Indonesian Institute of Accountants and the Sharia Accounting Standards Board of the Indonesian Institute of Accountants, and regulations of the capital market regulator for entities under its supervision, namely Regulation No. VIII.G.7 on "the Presentation and Disclosures of Financial Statement of Issuers or Public Companies" issued by OJK. These policies have been consistently applied to all years presented, unless otherwise stated.*

*The consolidated financial statements have been prepared in accordance with PSAK 1, "Presentation of Financial Statements". The consolidated financial statements, except for the statements of cash flows, have been prepared on the accrual basis using the historical cost concept of accounting, except for certain accounts which are measured on the bases described in the related accounting policies for those accounts.*

*The consolidated statements of cash flows are prepared based on the direct method by classifying cash flows on the basis of operating, investing, and financing activities.*

*The presentation currency used in the preparation of the financial statements is the Rupiah, which is also the Group's functional currency. Each entity in the Group determines its own functional currency and measures its transactions in its respective functional currency.*

*The financial reporting period of the Group is January 1 – December 31.*

### b. Changes to the Statements of Financial Accounting Standards and Interpretations of Financial Accounting Standards

*On January 1, 2023, the Group adopted new and revised Statements of Financial Accounting Standards ("PSAK") that are mandatory for application from that date. The nature and effect of the changes as a result of adoption of these new and revised accounting standards are described below.*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**b. Perubahan pada Pernyataan Standar  
Akuntansi Keuangan dan Interpretasi  
Standar Akuntansi Keuangan (lanjutan)**

- Amandemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan tentang Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang
- Amandemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan tentang Penyajian Kebijakan Akuntansi
- Amandemen PSAK 16: Aset Tetap tentang hasil sebelum penggunaan yang diintensikan
- Amandemen PSAK 25: Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan terkait Definisi Estimasi Akuntansi
- Amandemen PSAK 46: Pajak Penghasilan tentang Pajak Tangguhan terkait Aset dan Liabilitas yang timbul dari Transaksi Tunggal

Amendemen tersebut berlaku efektif untuk periode pelaporan tahunan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2023 dan diterapkan secara retrospektif untuk aset tetap yang tersedia untuk digunakan pada atau setelah awal dari periode sajian paling awal di mana entitas pertama kali menerapkan amendemen tersebut. Amendemen tersebut tidak akan berdampak material terhadap pelaporan keuangan Grup.

**c. Prinsip-prinsip Konsolidasian**

Laporan keuangan konsolidasian meliputi laporan keuangan Grup.

Entitas anak merupakan entitas dimana Grup terekspos atau memiliki hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan entitas tersebut dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kekuasaannya atas entitas tersebut.

Secara spesifik, Grup mengendalikan *investee* jika dan hanya jika Grup memiliki seluruh hal berikut ini:

- a. Kekuasaan atas *investee*, yaitu hak yang ada saat ini yang memberi Grup kemampuan saat ini untuk mengarahkan aktivitas yang relevan dari *investee*;
- b. Eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee*; dan
- c. Kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES  
INFORMATION(continued)**

**b. Changes to the Statements of Financial  
Accounting Standards and Interpretations of  
Financial Accounting Standards (continued)**

- Amendment to PSAK 1: Presentation of Financial Statement on the Classification of Liabilities as Current or Non-current
- Amendment to PSAK 1: Presentation of Financial Statement – Disclosure of Accounting Policies
- Amendment to PSAK 16: Fixed Assets – Proceeds before Intended Use
- Amendment to PSAK 25: Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors – Definition of Accounting Estimates
- Amendment to PSAK 46: Income Taxes – Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction

The amendments are effective for annual reporting periods beginning on or after January 1, 2023 and are applied retrospectively to fixed assets available for use at or after the start of the earliest period presented in which an entity first applies the amendments. The amendment does not have material impact on the Group's financial reporting.

**c. Principles of Consolidation**

The consolidated financial statements comprise the financial statements of the Group.

Subsidiaries are entity which the Group is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the entity and has ability to affect the returns through its power over the entity.

Specifically, the Group control an *investee* if and only if the Group has:

- a. Power over the *investee*, that is existing rights that give the Group the current ability to direct the relevant activities of the *investee*;
- b. Exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the *investee*; and
- c. The ability to use its power over the *investee* to affect its returns.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

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

Ketika Grup memiliki kurang dari hak suara mayoritas atau hak yang sama dari *investee*, Grup dapat mempertimbangkan semua fakta dan keadaan yang relevan dalam menilai apakah memiliki kekuasaan atas *investee*, termasuk:

- a. Pengaturan kontraktual dengan pemilik hak suara yang lain.
- b. Hak yang timbul dari pengaturan kontraktual lain.
- c. Hak suara dan hak suara potensial Grup.

Grup menilai kembali apakah investor mengendalikan *investee* jika fakta dan keadaan mengindikasikan adanya perubahan terhadap satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian. Konsolidasi atas entitas anak dimulai ketika Grup memiliki pengendalian atas entitas anak dan berhenti ketika Grup kehilangan pengendalian atas entitas anak. Aset, liabilitas, penghasilan dan beban atas entitas anak yang diakuisisi atau dilepas selama periode termasuk dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dari tanggal Grup memperoleh pengendalian sampai dengan tanggal Grup menghentikan pengendalian atas entitas anak.

Laba atau rugi dan setiap komponen atas penghasilan komprehensif lain diatribusikan pada pemegang saham entitas induk Grup dan pada kepentingan non pengendali ("KNP"), walaupun hasil di KNP mempunyai saldo defisit. Bila diperlukan, penyesuaian dilakukan pada laporan keuangan entitas anak agar kebijakan akuntansinya sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup. Semua aset dan liabilitas, ekuitas, penghasilan, beban dan arus kas intragrup berkaitan dengan transaksi antar anggota Grup akan dieliminasi secara penuh dalam proses konsolidasi.

Semua saldo dan transaksi antar anggota Grup yang material, termasuk keuntungan atau kerugian yang belum direalisasi, jika ada, dieliminasi untuk mencerminkan posisi keuangan dan hasil operasi Grup sebagai satu kesatuan usaha.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

---

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES  
INFORMATION(continued)**

**c. Principles of Consolidation (continued)**

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

- a. The contractual arrangement with the other vote holders of the investee.*
- b. Right arising from other contractual arrangements.*
- c. The Group rights and potential voting rights.*

*The Group reassesses 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. Consolidation of a subsidiary begins when the Group obtains control over the subsidiary and ceases when the Group loses control of the subsidiary. Assets, liabilities, income and expenses of a subsidiary acquired or disposed of during the period are included in the consolidated statement of comprehensive 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 ("NCI"), even if this results in the NCI having a deficit balance. When necessary, adjustments are made to the consolidated financial statements of subsidiaries to bring their accounting policies into line with the Group 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.*

*All material between members of the Group accounts and transactions, including unrealized gains or losses, if any, are eliminated to reflect the financial position and the results of operations of the Group as one business entity.*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

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

Entitas anak dikonsolidasi secara penuh sejak tanggal akuisisi, yaitu tanggal Grup memperoleh pengendalian, sampai dengan tanggal entitas induk kehilangan pengendalian.

KNP mencerminkan bagian atas laba atau rugi dan aset neto dari entitas anak yang tidak dapat diatribusikan secara langsung maupun tidak langsung pada entitas induk 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.

Rugi entitas anak yang tidak dimiliki secara penuh diatribusikan pada KNP bahkan jika hal ini mengakibatkan KNP mempunyai saldo defisit.

Perubahan dalam bagian kepemilikan Grup pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian dicatat sebagai transaksi ekuitas.

Jika kehilangan pengendalian atas suatu entitas anak, maka Grup:

- menghentikan pengakuan aset (termasuk setiap *goodwill*) dan liabilitas entitas anak;
- menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap KNP;
- menghentikan pengakuan akumulasi selisih penjabaran, yang dicatat di ekuitas, bila ada;
- mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima;

**d. Klasifikasi Lancar dan Tidak Lancar**

Grup menyajikan aset dan liabilitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasi berdasarkan klasifikasi lancar/tidak lancar. Suatu aset disajikan lancar bila:

- i. Akan direalisasi, dijual atau dikonsumsi dalam siklus operasi normal;
- ii. Untuk diperdagangkan;
- iii. Akan direalisasi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan; atau
- iv. Kas dan kas di bank kecuali yang dibatasi penggunaannya atau akan digunakan untuk melunasi suatu liabilitas dalam waktu paling lambat 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Seluruh aset lain diklasifikasikan sebagai tidak lancar.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES  
INFORMATION(continued)**

**c. Principles of Consolidation (continued)**

*Subsidiaries are fully consolidated from the date of acquisition, being the date on which the Group obtained control, and continue to be consolidated until the date such control ceases.*

*NCI represents the portion of the profit or loss and net assets of the subsidiaries not attributable directly or indirectly to the parent entity, which are presented in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income and under the equity section of the consolidated statement of financial position, respectively, separately from the corresponding portion attributable to the owner of the parent entity.*

*Losses of a non-wholly owned subsidiaries are attributed to the NCI even if such losses result in a deficit balance for the NCI.*

*A change in the ownership interest of a subsidiaries, without a loss of control, is accounted for as an equity transaction.*

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

- *derecognizes the assets (including goodwill) and liabilities of the subsidiaries;*
- *derecognizes the carrying amount of any NCI;*
- *derecognizes the cumulative translation differences, recorded in equity, if any;*
- *recognizes the fair value of the consideration received;*

**d. Current and Non-current Classification**

*The Group presents assets and liabilities in the consolidated statement of financial position based on the current/non-current classification. An asset is current when it is:*

- i. Expected to be realized, or intended to be sold or consumed in the normal operating cycle;*
- ii. Held primarily for the purpose of trading;*
- iii. Expected to be realized within 12 months after the reporting period; or*
- iv. Cash and cash in banks unless restricted from being exchanged or used to settle a liability for at least 12 months after the reporting period.*

*All other assets are classified as non-current.*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**d. Klasifikasi Lancar dan Tidak Lancar  
(lanjutan)**

Suatu liabilitas disajikan jangka pendek bila:

- i. Akan dilunasi dalam siklus operasi normal;
- ii. Untuk diperdagangkan;
- iii. Akan dilunasi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan; atau
- iv. Tidak ada hak untuk menangguhkan pelunasannya dalam kurun waktu 12 bulan setelah periode pelaporan.

Seluruh liabilitas lain diklasifikasikan sebagai tidak lancar.

Aset dan kewajiban pajak tangguhan diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar dan kewajiban jangka panjang.

**e. Transaksi-transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi**

Pihak-pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan Grup (entitas pelapor):

- a) Orang atau anggota keluarga terdekat yang mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut (i) mengendalikan, atau dikendalikan oleh, atau berada di bawah pengendalian bersama dengan entitas pelapor; (ii) memiliki kepentingan dalam entitas pelapor yang memberikan pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau (iii) merupakan personel manajemen entitas pelapor.
- b) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut: (1) entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama; (2) satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain; (3) kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama; (4) satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga; (5) entitas tersebut adalah suatu program imbalan pascakerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas penyelenggara program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor; (6) entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf a); (7) orang yang diidentifikasi dalam huruf a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personel manajemen kunci entitas.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES  
INFORMATION(continued)**

**d. Current and Non-current Classification  
(continued)**

*A liability is current when it is:*

- i. Expected to be settled in the normal operating cycle;*
  - ii. Held primarily for the purpose of trading;*
  - iii. Due to be settled within 12 months after the reporting period; or*
  - iv. There is no right at the end of reporting period to defer the settlement of the liability for at least 12 months after the reporting period.*
- All other liabilities are classified as non-current.*

*Deferred tax assets and liabilities are classified as non-current assets and liabilities.*

**e. Transactions with Related Parties**

*A related party is a person or entity that is related to the Group (the reporting entity):*

- a) A person or a close member of that person's family is related to a reporting entity if that person (i) controls, or is controlled by or is under common control with the reporting entity; (ii) has an interest in the reporting entity that gives significant influence over the reporting entity; or (iii) is a member of the key management personnel of reporting entity.*
- b) An entity is related to a reporting entity if any of the following conditions apply: (1) the entity and reporting entity are members of the same group; (2) one entity is an associate or joint venture of the other entity; (3) both entities are joint ventures of the same third parties; (4) one entity is a joint venture of a third party and the other entity is an associate of the third entity; (5) the entity is a post-employment benefit plan for employee benefits of either the reporting entity or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity is the entity administering the program, then the sponsoring entity is also related to the reporting entity; (6) the entity is controlled by a person identified in a); (7) a person identified in a) (i) has significant influence over the entity or is a member of the key management personnel of the entity.*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**e. Transaksi-transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi (lanjutan)**

Transaksi ini dilakukan berdasarkan persyaratan yang disetujui oleh kedua belah pihak. Di mana persyaratan tersebut mungkin tidak sama dengan transaksi lain yang dilakukan dengan pihak-pihak yang tidak berelasi.

Seluruh transaksi dan saldo dengan pihak-pihak berelasi yang signifikan diungkapkan dalam Catatan 38 atas laporan keuangan konsolidasian.

**f. Kas dan Setara Kas**

Kas dan setara kas terdiri dari kas, bank dan deposito berjangka yang jatuh tempo dalam 3 (tiga) bulan atau kurang dari tanggal penempatannya dan tidak digunakan sebagai jaminan atau dibatasi penggunaannya.

Deposito berjangka dengan jangka waktu lebih dari 3 (tiga) bulan tapi tidak melebihi 1 (satu) tahun dari tanggal penempatannya disajikan sebagai bagian dari "aset keuangan lancar lainnya".

Kas yang dibatasi penggunaannya disajikan secara terpisah dari kas dan setara kas. Apabila akan digunakan untuk membayar kewajiban yang akan jatuh tempo dalam waktu 1 (satu) tahun disajikan sebagai bagian dari aset lancar dan apabila akan digunakan untuk membayar kewajiban yang akan jatuh tempo dalam waktu lebih dari 1 (satu) tahun disajikan sebagai bagian dari aset tidak lancar.

**g. Piutang Usaha**

Piutang usaha pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif, kecuali jika efek diskontonya tidak material, setelah dikurangi penyisihan penurunan nilai yang dibentuk berdasarkan bukti obyektif bahwa saldo piutang mengalami penurunan nilai. Penyisihan penurunan nilai dihapuskan dalam tahun dimana piutang tersebut dipastikan tidak tertagih.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES  
INFORMATION(continued)**

**e. Transactions with Related Parties (continued)**

*The transactions to related parties are made based on agreed terms. Whereas such terms may not be the same as those with the transactions to third parties.*

*All significant transactions and balances with related parties are disclosed in the Note 38 to the consolidated financial statements.*

**f. Cash and Cash Equivalent**

*Cash and cash equivalents are cash on hand, cash in banks and time deposits with maturity period of 3 (three) months or less at the time of placement and which are not used as collateral or restricted.*

*Time deposits with maturities of more than 3 (three) months but not exceeding 1 (one) year at the time of placement are presented as part of "other current financial assets".*

*Restricted cash accounts are presented separately from cash and cash equivalents. If it will be used for repayment of obligations maturing within 1 (one) year are presented as part of current assets and if it will be used for repayment of obligations maturing more than 1 (one) year are presented as part of noncurrent assets.*

**g. Trade Receivables**

*Trade receivables are initially recognized at fair value and subsequently measured at amortized cost using the effective interest method, unless the effect of discounting is immaterial, less provision for impairment which is established based on an objective evidence that the outstanding amounts is impaired. Provisions of impairment are written-off during the period in which they are determined to be not collectible.*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI  
MATERIAL (lanjutan)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING  
INFORMATION(continued)**

**h. Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura  
Bersama**

**h. Investment in Associate and Joint Venture**

Entitas asosiasi adalah entitas yang terhadapnya Grup memiliki pengaruh yang signifikan. Pengaruh signifikan adalah kekuasaan untuk berpartisipasi dalam keputusan kebijakan keuangan dan dan operasional *investee*, tetapi tidak mengendalikan atau mengendalikan bersama atas kebijakan tersebut.

*An associate is an entity over which the Group has significant influence. Significant influence is the power to participate in the financial and policy decisions of the investee, but is not control or jointly control over those policies.*

Ventura bersama adalah salah satu tipe pengaturan bersama yang mengatur bahwa para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset neto ventura bersama. Pengendalian bersama adalah persetujuan kontraktual untuk berbagi pengendalian atas suatu pengaturan, yang ada hanya ketika keputusan mengenai aktivitas relevan mensyaratkan persetujuan dengan suara bulat dari seluruh pihak yang berbagi pengendalian.

*A joint venture is a type of joint arrangement whereby the parties that have joint control of the arrangement have rights to the net assets of the joint venture. Joint control is the contractually agreed sharing of control of an arrangement, which exists only when decisions about the relevant activities require the unanimous consent of the parties sharing control.*

Pertimbangan yang dibuat dalam menentukan pengaruh signifikan adalah serupa dengan hal-hal yang diperlukan dalam menentukan kendali atas entitas anak.

*The considerations made in determining significant influence are similar to those necessary to determine control over subsidiaries.*

Investasi Grup pada entitas asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas. Dalam metode ekuitas, investasi awalnya diakui pada harga perolehan. Nilai tercatat investasi disesuaikan untuk mengakui perubahan bagian Grup atas aset neto entitas asosiasi sejak tanggal perolehan. *Goodwill* yang terkait dengan entitas asosiasi termasuk dalam jumlah tercatat investasi dan tidak diamortisasi maupun diuji secara individual untuk penurunan nilai.

*The Group's investment in its associate is accounted for using the equity method. Under the equity method, the investment in an associate is initially recognized at cost. The carrying amount of the investment is adjusted to recognize changes in the Group's share of net assets of the associate since the acquisition date. Goodwill relating to the associate is included in the carrying amount of the investment and is neither amortized nor tested for impairment individually.*

Laba rugi konsolidasian mencerminkan bagian dari Grup atas hasil operasi dari entitas asosiasi. Perubahan pendapatan komprehensif lain ("OCI") dari entitas asosiasi disajikan sebagai bagian dari OCI Grup. Selain itu, bila terdapat perubahan yang diakui langsung pada ekuitas entitas asosiasi, Grup mengakui bagiannya atas perubahan, jika sesuai, dalam laporan perubahan ekuitas konsolidasian. Laba atau rugi yang belum direalisasi sebagai hasil dari transaksi-transaksi antara Grup dengan entitas asosiasi dieliminasi sesuai dengan kepentingan dalam entitas asosiasi.

*The consolidated profit or loss reflects the Group's share of the results of operations of the associate. Any change in other comprehensive income ("OCI") of the associate is presented as part of the Group's OCI. In addition, when there has been a change recognized directly in the equity of the associate, the Group recognizes its share of any changes, when applicable, in the consolidated statement of changes in equity. Unrealized gains and losses resulting from transactions between the Group and the associate are eliminated to the extent of the interest in the associate.*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**h. Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura  
Bersama (lanjutan)**

Gabungan bagian Grup atas laba rugi entitas asosiasi disajikan pada muka laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian (sebagai laba atau rugi) di luar laba usaha dan mencerminkan laba atau rugi setelah pajak dan KNP pada entitas anak dari entitas asosiasi.

Laporan keuangan entitas asosiasi disusun atas periode pelaporan yang sama dengan Grup.

Setelah penerapan metode ekuitas, Grup menentukan apakah diperlukan untuk mengakui tambahan rugi penurunan nilai atas investasi Grup dalam entitas asosiasi. Grup menentukan pada setiap tanggal pelaporan apakah terdapat bukti yang objektif yang mengindikasikan bahwa investasi dalam entitas asosiasi mengalami penurunan nilai. Dalam hal ini, Grup menghitung jumlah penurunan nilai berdasarkan selisih antara jumlah terpulihkan atas investasi dalam entitas asosiasi dan nilai tercatatnya dan mengakuinya dalam laba rugi.

Pada saat kehilangan pengaruh signifikan atas entitas asosiasi, Grup mengukur dan mengakui bagian investasi tersisa pada nilai wajar. Selisih antara nilai tercatat entitas asosiasi dan nilai wajar investasi yang tersisa dan penerimaan dari pelepasan investasi diakui pada laba rugi.

Grup telah menilai sifat dari pengaturan bersama dan menentukan pengaturan tersebut sebagai ventura bersama. Ventura bersama dicatat menggunakan metode ekuitas, setelah pada awalnya diakui sebagai biaya pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

**i. Persediaan**

Persediaan *Real Estate*

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

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

---

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES  
INFORMATION(continued)**

**h. Investment in Associate and Joint Venture  
(continued)**

*The aggregate of the Group's share of profit or loss of an associate is shown on the face of the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income (as profit or loss) outside operating profit and represents profit or loss after tax and NCI in the subsidiaries of the associate.*

*The financial statements of the associate are prepared for the same reporting period of the Group.*

*After application of the equity method, the Group determines whether it is necessary to recognize an additional impairment loss on the Group's investment in its associate. The Group determines at each reporting date whether there is any objective evidence that the investment in the associate is impaired. If this is the case, the Group calculates the amount of impairment as the difference between the recoverable amount of the investment in associate and its carrying value, and recognizes the amount in profit or loss.*

*Upon loss of significant influence over the associate, the Group measures and recognizes any retained investment at its fair value. Any difference between the carrying amount of the associate and the fair value of the retained investment and proceeds from disposal is recognized in profit or loss.*

*Group has assessed the nature of its joint arrangements and determined them to be joint ventures. Joint ventures are accounted for using the equity method, after initially being recognised at cost in the consolidated statement of financial position.*

**i. Inventories**

*Real Estate Inventories*

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

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI  
MATERIAL (lanjutan)**

**i. Persediaan (lanjutan)**

Persediaan Real Estate (lanjutan)

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 tidak dapat dikapitalisasi ke proyek pembangunan *real estate*:

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

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 pembangunan *real estate* dialokasi ke setiap unit *real estate* menggunakan metode identifikasi 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.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES  
INFORMATION(continued)**

**i. Inventories (continued)**

Real Estate Inventories (continued)

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) Interest costs.

The real estate development costs that cannot be 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.

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.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**i. Persediaan (lanjutan)**

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.

**j. Tanah untuk Pengembangan**

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

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

**k. Aset Tetap**

Seluruh aset tetap awalnya diakui sebesar biaya perolehan, yang terdiri atas harga perolehan dan biaya-biaya tambahan yang dapat diatribusikan langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diinginkan supaya aset tersebut siap digunakan sesuai dengan maksud manajemen.

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

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES  
INFORMATION(continued)**

**i. Inventories (continued)**

Other Inventories

*Other inventories are stated at cost or net realizable value, whichever is lower (the lower of cost and net realizable value). 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.*

**j. Land for Development**

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

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

**k. Fixed Assets**

*All fixed assets are initially recognized at cost, which comprises its purchase price and any costs directly attributable in bringing the assets to the location and condition necessary for it to be capable of operating in the manner intended by management.*

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

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**k. Aset Tetap (lanjutan)**

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 pada laporan laba rugi apabila penurunan tersebut melebihi saldo surplus revaluasi aset yang bersangkutan, jika ada.

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

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

Semua biaya pemeliharaan dan perbaikan yang tidak memenuhi kriteria pengakuan diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian ketika terjadi.

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

	<b>Masa Manfaat/ Useful Life</b>	
Bangunan	25 – 40 tahun/ years	Building
Instalasi	40 tahun/ years	Installation
Peralatan Teknik	10 tahun/ years	Technical Equipment
Kendaraan Dinas	5 tahun/ years	Office Vehicles
Peralatan Kantor	5 tahun/ years	Office Equipments
Inventaris Lainnya	5 tahun/ years	Other Equipments

Nilai sisa aset tetap sebesar Rp1.000 (Seribu Rupiah).

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES  
INFORMATION(continued)**

**k. Fixed Assets (continued)**

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

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

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

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

*All repairs and maintenance costs that do not meet the recognition criteria are charged to the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income as incurred.*

*Depreciation of fixed assets, except for land, is computed using the straight-line method, over the estimated useful lives of the the assets as follows:*

*Residual value of the fixed assets is Rp1,000,- (One thousand Rupiah).*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**k. Aset Tetap (lanjutan)**

Pada setiap akhir tahun buku, nilai residu, umur manfaat dan metode penyusutan aset tetap ditelaah, dan disesuaikan secara prospektif, jika relevan. Berdasarkan hasil penelaahan manajemen Grup atas nilai residu, umur manfaat dan metode penyusutan aset, tidak terdapat perubahan atas estimasi nilai residu, umur manfaat dan metode penyusutan aset tetap pada tanggal 31 Desember 2023.

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.

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. Pada saat pengakuan awal, properti investasi diukur pada harga perolehan pada saat pengakuan awal.

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

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. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES  
INFORMATION(continued)**

**k. Fixed Assets (continued)**

*The residual values, useful lives, and methods of depreciation of fixed assets are reviewed, and adjusted prospectively if appropriate, at each financial year end. Based on review of the Group's management on the residual values, useful lives and methods of depreciation of fixed assets, no changes made on the residual values, useful lives and methods of depreciation of fixed assets as of December 31, 2023.*

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

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

*Constructions-in-progress are stated at cost. The accumulated costs will be reclassified to the appropriate "Fixed assets" account when the construction is completed and the fixed assets 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.*

*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.*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

---

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**I. Properti Investasi (lanjutan)**

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.

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. Instrumen Keuangan**

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

**Aset Keuangan**

Aset keuangan diakui ketika Grup memiliki hak kontraktual untuk menerima kas atau aset keuangan lain dari entitas lain. Pembelian atau penjualan aset keuangan diakui pada basis akuntansi reguler.

Tanggal perdagangan adalah tanggal di mana Grup berkomitmen untuk membeli atau menjual aset keuangan.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES  
INFORMATION(continued)**

**I. Investment Properties (continued)**

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

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

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

*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. Financial Instruments**

*A financial instrument is any contract that gives rise to a financial asset of one entity and a financial liability or equity instrument of another entity.*

**Financial Assets**

*Financial assets are recognized when the Group has a contractual right to receive cash or another financial asset from another entity. Purchases or sales of financial assets are recognized on a regular basis accounting.*

*Trade date is the date on which the Group committed to purchase or sell a financial asset.*

PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES  
INFORMATION(continued)

m. Instrumen Keuangan (lanjutan)

m. Financial Instruments (continued)

Aset Keuangan (lanjutan)

Financial Assets (continued)

Pengukuran atas Pengakuan Awal Aset  
Keuangan

Measurement on Initial Recognition of Financial  
Assets

Pada saat pengakuan awal, aset keuangan diukur pada nilai wajar ditambah biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung, kecuali aset keuangan yang dinyatakan pada nilai wajar melalui laporan laba rugi konsolidasian.

At the time of initial recognition, financial assets are measured at fair value plus transaction costs that are directly attributable, except for financial assets which are stated at fair value through consolidated profit or loss.

Biaya transaksi termasuk biaya dan komisi yang dibayarkan kepada agen, konsultan, broker/ dealer sekuritas, biaya wajib dari regulator serta pajak dan bea yang dikenakan.

Transaction costs include the following fee and commission paid to agent, consultant, broker/dealer security, mandatory fee from regulators as well as tax and duty charged.

Aset keuangan yang dinyatakan pada nilai wajar melalui laporan laba rugi pada pengakuan awal juga akan diukur pada nilai wajar tetapi biaya transaksinya langsung dibebankan ke laporan laba rugi konsolidasian.

The financial assets stated at fair value through profit or loss upon initial recognition will also be measured at fair value but the transaction costs are directly charged entirely to consolidated statement of profit or loss.

Pengukuran Aset Keuangan Selanjutnya

Subsequent Measurement of Financial Assets

Pengukuran selanjutnya atas aset keuangan dapat diklasifikasikan ke dalam tiga kategori berikut:

Subsequent measurement of financial assets can be classified into the following three categories:

- i. Aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, jika kondisi berikut ini terpenuhi: (1) tujuan model bisnis Grup untuk memiliki aset keuangan hanya untuk mengumpulkan arus kas kontraktual; dan (2) persyaratan kontraktual dari aset keuangan memberikan hak pada tanggal tertentu atas arus kas hanya dari pembayaran pokok dan bunga ("SPPI") atas jumlah pokok terutang.

- i. Financial assets measured at amortized cost, if these conditions are met: (1) the objective of the Group business model to hold the financial assets is only to collect contractual cash flows; and (2) the contractual terms of the financial asset provide a right on a specific date to the cash flows solely from principal and interest payments ("SPPI") on the outstanding principal amount.

Aset keuangan diukur pada jumlah yang diakui pada pengakuan awal dikurangi pembayaran pokok, ditambah atau dikurangi amortisasi kumulatif dari setiap perbedaan antara jumlah awal dan jumlah jatuh tempo dan setiap penyisihan kerugian.

The financial asset is measured at the amount recognized at initial recognition minus principal repayment, plus or minus the cumulative amortization of any difference between that initial amount and the maturity amount and any loss allowance.

Pendapatan bunga dihitung dengan menggunakan metode bunga efektif dan diakui dalam laporan laba rugi. Perubahan nilai wajar diakui dalam laporan laba rugi pada saat aset tersebut dihentikan pengakuannya atau direklasifikasi.

Interest income is calculated using the effective interest method and is recognized in profit or loss. Changes in fair value are recognized in profit and loss when the assets is derecognized or reclassified.

PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)

m. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Aset Keuangan (lanjutan)

Pengukuran Aset Keuangan Selanjutnya  
(lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2023, 2022, dan 2021, aset keuangan Grup yang diklasifikasikan dalam kategori ini adalah kas dan bank, piutang usaha, piutang lain-lain, dan aset keuangan lancar lainnya.

- ii. Aset keuangan diukur pada nilai wajar melalui pendapatan komprehensif lain ("FVTOCI"), jika kondisi berikut ini terpenuhi: (1) tujuan model bisnis Grup untuk memiliki aset keuangan adalah untuk mengumpulkan arus kas kontraktual dan menjual aset; dan (2) persyaratan kontraktual dari aset keuangan memberikan hak pada tanggal tertentu atas arus kas hanya dari pembayaran pokok dan bunga ("SPPI") atas jumlah pokok terutang.

Aset keuangan diukur pada nilai wajar. Perubahan nilai wajar pada awalnya diakui dalam pendapatan komprehensif lain ("OCI"), kecuali kerugian penurunan nilai, dan sebagian dari keuntungan atau kerugian selisih kurs diakui dalam laba rugi.

Ketika aset dihentikan pengakuannya atau direklasifikasi, perubahan nilai wajar sebelumnya yang diakui dalam pendapatan komprehensif lain dan diakumulasi dalam ekuitas direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi.

Pada 31 Desember 2023, 2022, dan 2021, aset keuangan Grup yang diklasifikasikan dalam kategori ini adalah investasi jangka panjang.

- iii. Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba atau rugi ("FVTPL") adalah aset yang tidak memenuhi kedua kriteria biaya perolehan diamortisasi maupun FVTOCI. Setelah pengakuan awal, aset keuangan FVTPL diukur pada nilai wajar. Perubahan nilai wajar diakui dalam laporan laba rugi konsolidasian.

Aset keuangan dalam bentuk derivatif dan investasi pada instrumen ekuitas tidak memenuhi kriteria biaya perolehan diamortisasi maupun nilai wajar melalui pendapatan komprehensif lain ("FVTOCI"). Oleh karena itu, hal tersebut diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi ("FVTPL").

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES  
INFORMATION(continued)

m. Financial Instruments (continued)

Financial Assets (continued)

Subsequent Measurement of Financial Assets  
(continued)

As of December 31, 2023, 2022, and 2021, the Group financial assets classified in this category is cash and bank, trade receivables, other receivables, and other current financial assets.

- ii. Financial asset measured at fair value through other comprehensive income ("FVTOCI"), if these conditions are met: (1) the objective of the Group business model to hold the financial assets is to collect contractual cash flows and to sell the asset; and (2) the contractual terms of the financial asset provide a right on a specific date to the cash flows solely from principal and interest payments ("SPPI") on the outstanding principal amount.

The financial asset is measured at fair value. The change in fair value is recognized initially in other comprehensive income ("OCI"), except for impairment loss, and a portion of foreign exchange gain or loss are recognized in profit or loss.

When the asset is derecognized or reclassified, previous change in fair value recognized in other comprehensive income and accumulated in equity are reclassified from equity to profit or loss as reclassification adjustment.

As of December 31, 2023, 2022, and 2021, the Group financial assets classified in this category is long-term investment.

- iii. Financial asset measured at fair value through profit or loss ("FVTPL") are those which do not meet both criteria for neither amortized cost nor FVTOCI. After initial recognition, FVTPL financial asset are measured at fair value. The change in fair value is recognized in consolidated profit or loss.

Financial asset in form of derivatives and investment in equity instrument are not eligible to meet both criteria for amortized cost or fair value through other comprehensive income ("FVTOCI"). Hence, those are measured at fair value through profit or loss ("FVTPL").

PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)

m. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Aset Keuangan (lanjutan)

Pengukuran Aset Keuangan Selanjutnya  
(lanjutan)

Meskipun demikian, Grup dapat secara tidak dapat ditarik kembali menetapkan investasi dalam instrumen ekuitas yang tidak dimiliki untuk diperdagangkan dalam waktu dekat sebagai FVTOCI.

Penetapan ini mengakibatkan keuntungan dan kerugian disajikan pada pendapatan komprehensif lain, kecuali pendapatan dividen dari investasi tertentu yang diakui dalam laba rugi. Keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam pendapatan komprehensif direklasifikasi ke saldo laba, bukan ke laba rugi.

Pada 31 Desember 2023, 2022, dan 2021, Grup tidak memiliki aset keuangan pada kategori ini.

Penghentian Pengakuan Aset Keuangan

Aset keuangan (atau, jika berlaku, bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan serupa) terutama dihentikan pengakuannya (yaitu, dihapus dari laporan posisi keuangan konsolidasian Grup) ketika:

- Hak untuk menerima arus kas dari aset telah kedaluwarsa; atau
- Grup telah mengalihkan haknya untuk menerima arus kas dari aset atau telah mengasumsikan kewajiban untuk membayar arus kas yang diterima secara penuh tanpa penundaan material kepada pihak ketiga berdasarkan pengaturan 'pass-through'; dan salah satu (a) Grup telah mengalihkan secara substansial semua risiko dan manfaat aset, atau (b) Grup tidak mengalihkan atau memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat aset, tetapi telah mengalihkan pengendalian aset.

Ketika Grup telah mengalihkan haknya untuk menerima arus kas dari aset atau telah menandatangani perjanjian *pass-through*, Grup mengevaluasi apakah, dan sejauh mana, telah mempertahankan risiko dan manfaat kepemilikan.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES  
INFORMATION(continued)

m. Financial Instruments (continued)

Financial Assets (continued)

Subsequent Measurement of Financial Assets  
(continued)

Nonetheless, the Group may irrevocably designate an investment in an equity instrument which is not held for trading in any time soon as FVTOCI.

This designation result in gains and losses to be presented in other comprehensive income, except for dividend income on a qualifying investment which is recognized in profit or loss. Cumulative gain or loss previously recognized in comprehensive income are reclassified to retained earning, not to profit or loss.

As of December 31, 2023, 2022, and 2021, the Group has no financial assets in this category.

Derecognition of Financial Assets

A financial asset (or, where applicable, a part of a financial asset or part of a group of similar financial assets) is primarily derecognized (i.e., removed from the Group consolidated statement of financial position) when:

- The rights to receive cash flows from the asset have expired; or
- The Group has transferred its rights to receive cash flows from the asset or has assumed an obligation to pay the received cash flows in full without material delay to a third party under a 'pass-through' arrangement; and either (a) the Group has transferred substantially all the risks and rewards of the asset, or (b) the Group has neither transferred nor retained substantially all the risks and rewards of the asset, but has transferred control of the asset.

When the Group has transferred its rights to receive cash flows from an asset or has entered into a pass-through arrangement, it evaluates if, and to what extent, it has retained the risks and rewards of ownership.

PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)

m. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Aset Keuangan (lanjutan)

Penghentian Pengakuan Aset Keuangan  
(lanjutan)

Ketika Grup tidak mengalihkan atau mempertahankan secara substansial seluruh risiko dan manfaat dari aset, atau mengalihkan pengendalian atas aset, Grup terus mengakui aset yang ditransfer tersebut sejauh keterlibatannya secara berkelanjutan. Dalam kasus tersebut, Grup juga mengakui liabilitas terkait. Aset alihan dan liabilitas terkait diukur atas dasar yang mencerminkan hak dan kewajiban yang dimiliki Grup.

Keterlibatan berkelanjutan dalam bentuk jaminan atas aset yang ditransfer diukur pada nilai yang lebih rendah dari nilai tercatat asli aset dan jumlah maksimum imbalan yang mungkin diminta untuk dibayar kembali oleh Grup.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Grup mengakui penyisihan kerugian kredit ekspektasian (ECL) untuk semua instrumen utang yang tidak dimiliki pada nilai wajar melalui laba rugi. ECL didasarkan pada perbedaan antara arus kas kontraktual yang jatuh tempo sesuai dengan kontrak dan semua arus kas yang diharapkan akan diterima Grup, didiskontokan dengan perkiraan suku bunga efektif awal.

Arus kas yang diharapkan akan mencakup arus kas dari penjualan agunan yang dimiliki atau peningkatan kredit lainnya yang merupakan bagian integral dari persyaratan kontraktual.

ECL dikenali dalam 2 (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 risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal, penyisihan kerugian diperlukan untuk kerugian kredit yang diperkirakan selama sisa umur eksposur, terlepas dari waktu *default* (ECL seumur hidup).

Untuk piutang usaha, Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan dalam menghitung ECL. Oleh karena itu, Grup tidak melacak perubahan dalam risiko kredit, tetapi mengakui penyisihan kerugian berdasarkan ECL seumur hidup pada setiap tanggal pelaporan.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES  
INFORMATION(continued)

m. Financial Instruments (continued)

Financial Assets (continued)

Derecognition of Financial Assets (continued)

*When it has neither transferred nor retained substantially all of the risks and rewards of the asset, nor transferred control of the asset, the Group continues to recognize the transferred asset to the extent of its continuing involvement. In that case, the Group also recognizes an associated liability. The transferred asset and the associated liability are measured on a basis that reflects the rights and obligations that the Group has retained.*

*Continuing involvement that takes the form of a guarantee over the transferred asset is measured at the lower of the original carrying amount of the asset and the maximum amount of consideration that the Group could be required to repay.*

Impairment of Financial Assets

*The Group recognizes an allowance for expected credit losses (ECLs) for all debt instruments not held at fair value through profit or loss. ECLs are based on the difference between the contractual cash flows due in accordance with the contract and all the cash flows that the Group expects to receive, discounted at an approximation of the original effective interest rate.*

*The expected cash flows will include cash flows from the sale of collateral held or other credit enhancements that are integral to the contractual terms.*

*ECL are recognized in 2 (two) stages. For credit exposures for which there has not been a significant increase in credit risk since initial recognition, ECLs are provided for credit losses that result from default events that are possible within the next 12-months (12-month ECL).*

*For those credit exposures for which there has been a significant increase in credit risk since initial recognition, a loss allowance is required for credit losses expected over the remaining life of the exposure, irrespective of the timing of the default (a lifetime ECL).*

*For trade receivables, the Group applies a simplified approach in calculating ECLs. Therefore, the Group does not track changes in credit risk, but instead recognizes a loss allowance based on lifetime ECLs at each reporting date.*

PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)

m. Instrumen Keuangan (lanjutan)

**Aset Keuangan (lanjutan)**

**Penurunan Nilai Aset Keuangan (lanjutan)**

Grup telah menetapkan matriks provisi berdasarkan pengalaman kerugian kredit historisnya, yang disesuaikan dengan faktor-faktor perkiraan masa depan yang spesifik untuk debitur dan lingkungan ekonomi.

Grup menganggap aset keuangan gagal bayar ketika pembayaran kontraktual telah lewat 90 hari. Namun, dalam kasus tertentu, Grup juga dapat mempertimbangkan aset keuangan mengalami gagal bayar ketika informasi internal atau eksternal menunjukkan bahwa Grup tidak mungkin menerima jumlah kontraktual yang terutang secara penuh sebelum memperhitungkan setiap peningkatan kredit yang dimiliki oleh Grup. Aset keuangan dihapuskan jika tidak ada ekspektasi yang wajar untuk memulihkan arus kas kontraktual.

**Liabilitas Keuangan**

Grup mengklasifikasikan liabilitas keuangannya ke dalam kategori (a) liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi dan (b) liabilitas keuangan yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi.

- 1) Liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laporan laba rugi ("FVTPL"). Kategori ini terdiri dari liabilitas keuangan yang diklasifikasikan sebagai kelompok diperdagangkan dan liabilitas keuangan yang ditetapkan pada pengakuan awal pada nilai wajar melalui laporan laba rugi konsolidasian.

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang dimiliki untuk diperdagangkan jika diperoleh untuk tujuan dijual atau dibeli kembali dalam jangka pendek dan terdapat bukti adanya tren pengambilan keuntungan.

Kewajiban derivatif juga diklasifikasikan sebagai kelompok diperdagangkan kecuali mereka ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai yang efektif. Perubahan nilai wajar liabilitas keuangan diakui dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian.

Pada tanggal 31 Desember 2023, 2022, dan 2021, Grup tidak memiliki liabilitas keuangan dalam kategori ini.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES  
INFORMATION(continued)

m. Financial Instruments (continued)

**Financial Assets (continued)**

**Impairment of Financial Assets (continued)**

The Group has established a provision matrix that is based on its historical credit loss experience, adjusted for forward-looking factors specific to the debtors and the economic environment.

The Group considers a financial asset in default when contractual payments are 90 days past due. However, in certain cases, the Group may also consider a financial asset to be in default when internal or external information indicates that the Group is unlikely to receive the outstanding contractual amounts in full before taking into account any credit enhancements held by the Group. A financial asset is written off when there is no reasonable expectation of recovering the contractual cash flows.

**Financial Liabilities**

The Group classifies its financial liabilities into the categories (a) financial liabilities at fair value through profit or loss and (b) financial liabilities carried at amortized cost.

- 1) Financial liabilities at fair value through profit or loss ("FVTPL"). This category consists of financial liabilities classified as held for trading and financial liabilities designated upon initial recognition at fair value through consolidated profit or loss.

Financial liabilities are classified as financial liabilities held for trading if they are acquired for the purpose of selling or repurchasing in the short term and there is evidence of short-term profit taking trend.

Derivative liabilities are also classified as held for trading unless they are designated as effective hedging instruments. Changes in the fair value of financial liabilities are recognized in the consolidated statement of comprehensive income.

As of December 31, 2023, 2022, and 2021, the Group has no financial liabilities in this category.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**m. Instrumen Keuangan (lanjutan)**

**Liabilitas Keuangan (lanjutan)**

- 2) Kewajiban keuangan lainnya. Liabilitas keuangan yang tidak diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi diklasifikasikan dalam kategori ini dan dicatat pada biaya perolehan diamortisasi. Setelah pengakuan awal, Grup mengukur semua liabilitas keuangan yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Pada tanggal 31 Desember 2023, 2022, dan 2021, liabilitas keuangan Grup yang diklasifikasikan dalam kategori ini terdiri dari pinjaman jangka pendek, utang usaha, biaya yang masih harus dibayar, utang lain-lain, utang bank, pinjaman jangka menengah, utang RDI, utang SUJP, dan liabilitas tidak lancar lainnya.

**Penghentian Pengakuan Liabilitas Keuangan**

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya ketika liabilitas tersebut dilepaskan atau dibatalkan atau kedaluwarsa.

Ketika kewajiban keuangan yang ada digantikan oleh yang lain dari pemberi pinjaman yang sama dengan persyaratan yang secara substansial berbeda, atau persyaratan dari kewajiban yang ada secara substansial dimodifikasi, pertukaran atau modifikasi tersebut diperlakukan sebagai penghentian pengakuan kewajiban awal dan pengakuan kewajiban baru. Selisih nilai tercatat masing-masing diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

**Saling Hapus Instrumen Keuangan**

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan jumlah neto dilaporkan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika terdapat hak yang memiliki kekuatan hukum untuk saling hapus jumlah yang diakui dan ada niat untuk menyelesaikan secara neto, atau merealisasikan aset dan menyelesaikan tanggung jawab secara bersamaan.

**Nilai Wajar Instrumen Keuangan**

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

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES  
INFORMATION(continued)**

**m. Financial Instruments (continued)**

**Financial Liabilities (continued)**

- 2) Other financial liabilities. Financial liabilities that are not classified as financial liabilities carried at fair value through profit or loss are classified in this category and carried at amortized cost. After initial recognition, The Group measures all financial liabilities carried at amortized cost using the effective interest method.

As of December 31, 2023, 2022, and 2021, the Group financial liabilities classified in this category consist of trade payables, accrued expenses, other payables, bank loan, medium term notes, RDI loan, SUJP loan, and other non-current liabilities.

**Derecognition of Financial Liabilities**

A financial liability is derecognized when the obligation under the liability is discharged or cancelled or expires.

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

**Offsetting of Financial Instrument**

Financial asset and financial liabilities are offset and the net amount is reported in the consolidated statement of financial position when there is a legally enforceable right to offset the recognized amounts and there is an intention to settle on a net basis, or realize the asset and settle the liability simultaneously.

**The Fair Value of the Financial Instrument**

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 on the measurement date.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES  
INFORMATION(continued)**

**m. Instrumen Keuangan (lanjutan)**

**m. Financial Instruments (continued)**

Nilai Wajar Instrumen Keuangan (lanjutan)

The Fair Value of the Financial Instrument  
(continued)

Jika tersedia, Grup mengukur nilai wajar suatu instrumen menggunakan harga kuotasian di pasar aktif untuk instrumen tersebut. Jika pasar untuk instrumen keuangan tidak aktif, Grup menetapkan nilai wajar menggunakan teknik penilaian.

*When available, the Group measures the fair value of an instrument using quoted prices in an active market for that instrument. If a market for a financial instrument is not active, the Group establishes fair value using a valuation technique.*

Teknik penilaian mencakup penggunaan transaksi wajar terkini antara pihak yang berpengetahuan dan berkeinginan, dan jika tersedia, referensi ke nilai wajar terkini dari instrumen lain yang secara substansial sama, analisis arus kas yang didiskontokan dan model penetapan harga opsi.

*Valuation techniques include using recent arm's length transactions between knowledgeable and willing parties, and if available, reference to the current fair value of other instruments that are substantially the same, discounted cash flows analysis and option pricing models.*

Teknik penilaian yang dipilih memanfaatkan *input* pasar secara maksimal, sesedikit mungkin bergantung pada perkiraan yang spesifik untuk Grup, menggabungkan semua faktor yang akan dipertimbangkan oleh pelaku pasar dalam menetapkan harga, dan konsisten dengan metodologi ekonomi yang diterima untuk menentukan harga instrumen keuangan.

*The chosen valuation technique makes maximum use of market inputs, relies as little as possible on estimates specific to the Group, incorporates all factors that market participants would consider in setting a price, and is consistent with accepted economic methodologies for pricing financial instruments.*

**n. Utang Usaha dan Liabilitas Lain-lain**

**n. Trade Payables and Other Liabilities**

Utang usaha dan liabilitas lain-lain pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif, kecuali jika efek diskontonya tidak material.

*Trade payables and other liabilities are initially recognized at fair value and subsequently measured at amortized cost using the effective interest method unless the effect of discounting is immaterial.*

**o. Sewa**

**o. Leases**

Grup menilai pada awal kontrak apakah suatu kontrak merupakan, atau mengandung, sewa. Artinya, jika kontrak memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset teridentifikasi selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan.

*The Group assesses at contract inception whether a contract is, or contains, a lease. That is, if the contract conveys the right to control the use of an identified asset for a period of time in exchange for consideration.*

Grup sebagai lessee

The Group as lessee

Grup menerapkan satu pendekatan pengakuan dan pengukuran bagi seluruh sewa, kecuali untuk sewa jangka pendek dan sewa aset bernilai rendah. Grup mengakui liabilitas sewa untuk melakukan pembayaran sewa dan aset hak guna yang merupakan hak untuk menggunakan aset pendasar

The Group applies a single recognition and measurement approach for all leases, except for short-term leases and leases of low-value assets. The Group recognizes lease liabilities to make lease payments and right of use assets representing the right to use the underlying assets.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**o. Sewa (lanjutan)**

Grup sebagai lessee (lanjutan)

**1. Aset Hak Guna**

Grup mengakui aset hak guna pada tanggal dimulainya sewa (yaitu tanggal aset tersedia untuk digunakan). Aset hak guna diukur pada harga perolehan, dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai, dan disesuaikan untuk setiap pengukuran kembali liabilitas sewa. Biaya perolehan aset hak guna mencakup jumlah liabilitas sewa yang diakui, biaya langsung yang timbul diawal, dan pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal mulai dikurangi setiap insentif sewa yang diterima. Aset hak guna disusutkan dengan metode garis lurus selama periode yang lebih pendek antara sewa dan estimasi masa manfaat aset, sebagai berikut:

	Masa Manfaat/ Useful Life
Kendaraan	5 tahun/ years
<b>2. Liabilitas Sewa</b>	

Pada tanggal dimulainya sewa, Grup mengakui liabilitas sewa yang diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang harus dilakukan selama masa sewa. Pembayaran sewa mencakup pembayaran tetap (termasuk pembayaran tetap secara substansi) dikurangi piutang insentif sewa, pembayaran sewa variabel yang bergantung pada indeks atau tarif, dan jumlah yang diharapkan akan dibayar dibawah jaminan nilai residu.

Pembayaran sewa juga mencakup harga pelaksanaan dari opsi beli yang cukup pasti akan dilaksanakan oleh Grup, dan pembayaran denda untuk penghentian sewa, jika masa sewa merefleksikan Grup melaksanakan opsi untuk menghentikan sewa. Pembayaran sewa variabel yang tidak bergantung pada indeks atau tarif diakui sebagai beban (kecuali terjadi untuk menghasilkan persediaan) pada periode dimana peristiwa atau kondisi yang memicu terjadinya pembayaran.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES  
INFORMATION(continued)**

**o. Leases (continued)**

The Group as lessee (continued)

**1. Right of Use Asset**

The Group recognizes right of use assets at the commencement date of the lease (i.e., the date the underlying asset is available for use). Right of use assets are measured at cost, less any accumulated depreciation and impairment losses, and adjusted for any remeasurement of lease liabilities. The cost of right of use assets includes the amount of lease liabilities recognized, initial direct costs incurred, and lease payments made at or before the commencement date less any lease incentives received. Right of use assets are depreciated on a straight-line basis over the shorter of the lease term and the estimated useful life of the assets, as follows:

	Masa Manfaat/ Useful Life
Kendaraan	5 tahun/ years
<b>2. Lease liabilities</b>	

At the commencement date of the lease, the Group recognizes lease liabilities measured at the present value of lease payments to be made over the lease term. The lease payments include fixed payments (including in-substance fixed payments) less any lease incentives receivable, variable lease payments that depend on an index or a rate, and amounts expected to be paid under residual value guarantees.

The lease payments also include the exercise price of a purchase option reasonably certain to be exercised by the Group and payments of penalties for terminating the lease, if the lease term reflects the Group exercising the option to terminate. Variable lease payments that do not depend on an index or a rate are recognized as expenses (unless they are incurred to produce inventories) in the period in which the event or condition that triggers the payment occurs.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

---

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**o. Sewa (lanjutan)**

Grup sebagai Lessee (lanjutan)

**2. Liabilitas Sewa (lanjutan)**

Dalam menghitung nilai kini pembayaran sewa, Grup menggunakan suku bunga pinjaman inkremental ("SBPI") pada tanggal dimulainya sewa karena tingkat bunga implisit dalam sewa tidak dapat segera ditentukan. Setelah tanggal permulaan, jumlah liabilitas sewa ditingkatkan untuk merefleksikan penambahan bunga dan mengurangi pembayaran sewa yang dilakukan. Selain itu, nilai tercatat liabilitas sewa diukur kembali jika ada modifikasi, perubahan masa sewa, perubahan pembayaran sewa (misalnya, perubahan pembayaran masa depan akibat perubahan indeks atau kurs yang digunakan untuk pembayaran sewa) atau perubahan penilaian opsi untuk membeli aset pendasar.

**3. Sewa jangka pendek dan sewa aset bernilai rendah**

Grup menerapkan pengecualian pengakuan sewa jangka pendek untuk sewa mesin dan peralatan jangka pendeknya (yaitu, sewa yang memiliki jangka waktu sewa 12 bulan atau kurang, dari tanggal permulaan dan tidak mengandung opsi beli). Hal ini juga berlaku untuk pengecualian pengakuan sewa aset bernilai rendah untuk sewa peralatan kantor yang dianggap bernilai rendah. Pembayaran sewa untuk sewa jangka pendek dan sewa dari aset bernilai rendah diakui sebagai beban dengan metode garis lurus selama masa sewa.

Grup sebagai Lessor

Sewa dimana Grup tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan suatu aset diklasifikasikan sebagai sewa operasi. Pendapatan sewa yang timbul dicatat dengan metode garis lurus selama masa sewa dan dimasukkan dalam pendapatan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian karena sifat operasinya. Biaya perolehan langsung awal yang timbul dalam negosiasi dan pengaturan sewa operasi ditambahkan ke nilai tercatat aset sewaan dan diakui selama masa sewa atas dasar yang sama dengan pendapatan sewa. Sewa kontinjensi diakui sebagai pendapatan pada periode perolehannya.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES  
INFORMATION(continued)**

**o. Leases (continued)**

The Group as lessee (continued)

**2. Lease liabilities (continued)**

*In calculating the present value of lease payments, the Group uses its incremental borrowing rate ("IBR") at the lease commencement date because the interest rate implicit in the lease is not readily determinable. After the commencement date, the amount of lease liabilities is increased to reflect the accretion of interest and reduced for the lease payments made. In addition, the carrying amount of lease liabilities is remeasured if there is a modification, a change in the lease term, a change in the lease payments (e.g., changes to future payments resulting from a change in an index or rate used to determine such lease payments) or a change in the assessment of an option to purchase the underlying asset.*

**3. Short-term leases and leases of low-value assets**

*The Group applies the short-term lease recognition exemption to its short-term leases of machinery and equipment (i.e., those leases that have a lease term of 12 months or less from the commencement date and do not contain a purchase option). It also applies the lease of low-value assets recognition exemption to leases of office equipment that are considered to be low value. Lease payments on short-term leases and leases of low-value assets are recognized as expense on a straight-line basis over the lease term.*

Group as lessor

*Leases in which the Group does not transfer substantially all the risks and rewards incidental to ownership of an asset are classified as operating leases. Rental income arising is accounted for on a straight-line basis over the lease terms and is included in revenue in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income due to its operating nature. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease are added to the carrying amount of the leased asset and recognized over the lease term on the same basis as rental income. Contingent rents are recognized as revenue in the period in which they are earned.*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**p. Biaya Pinjaman**

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan, konstruksi, atau pembuatan aset kualifikasian dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan aset tersebut. Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai biaya pada saat terjadinya.

Jika Grup meminjam dana secara khusus untuk tujuan memperoleh aset kualifikasian, maka Grup menentukan jumlah biaya pinjaman yang layak dikapitalisasikan sebesar biaya pinjaman aktual yang terjadi selama periode berjalan dikurangi penghasilan investasi atas investasi sementara dari pinjaman tersebut.

Jika pengembangan aktif atas aset kualifikasian dihentikan, Grup menghentikan kapitalisasi biaya pinjaman selama periode yang diperpanjang tersebut.

Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan saat selesainya secara substansi seluruh aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan atau dijual sesuai maksudnya.

**q. 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. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES  
INFORMATION(continued)**

**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.*

*If the Group borrows funds specifically for the purpose of obtaining a qualifying asset, the Group determines the amount of borrowing costs that are eligible to be capitalized at the actual borrowing costs incurred during the period less investment income on temporary investment from the loan.*

*If active development of a qualifying asset is discontinued, the Company ceases capitalizing borrowing costs during the extended period.*

*Capitalization of borrowing costs ceases when substantially all of the activities necessary to prepare the qualifying asset are completed for its intended use or sale.*

**q. 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 SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**r. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan**

Aset tetap dan aset tidak lancar lainnya, termasuk aset tak berwujud ditelaah untuk mengetahui apakah telah terjadi penurunan nilai bilamana terdapat kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan bahwa nilai tercatat aset tersebut tidak dapat diperoleh kembali.

Kerugian akibat penurunan nilai diakui sebesar selisih antara nilai tercatat aset dengan nilai yang dapat diperoleh kembali dari aset sesuai dengan PSAK 48 (Revisi 2014).

Nilai yang dapat diperoleh kembali adalah nilai yang lebih tinggi antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakai aset. Dalam rangka mengukur penurunan nilai, aset dikelompokkan hingga unit terkecil yang menghasilkan arus kas terpisah.

**s. Pengakuan pendapatan dan beban**

**Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan**

Grup mengakui pendapatan sesuai dengan PSAK 72, "Pendapatan dari Kontrak dengan pelanggan", dengan melakukan analisis transaksi melalui metode 5 (lima) langkah pengakuan pendapatan 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 diteruskannya 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 diteruskannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak;
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 margin; dan

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES  
INFORMATION(continued)**

**r. Impairment of Non-Financial Assets**

*Fixed assets and other non-current asset, including intangible assets, are reviewed for impairment whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount may not be recoverable.*

*An impairment loss is recognized for the amount by which the carrying amount of the assets exceeds its recoverable amount, in accordance with PSAK 48 (Revised 2014).*

*Recoverable amount is the higher of its fair value less cost to sell and its value in use. For the purposes of assessing impairment, assets are classified at the lowest levels for which there are separately identifiable cash flows.*

**s. Revenue and expenses recognition**

**Revenue from contracts with customers**

*The Group recognizes revenues in accordance with PSAK 72, "Revenue from Contracts with Customers", by performing transaction analysis through the 5 (five) steps of income recognition model as follows:*

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;*
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; and*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**s. Pengakuan pendapatan dan beban (lanjutan)**

**Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan  
(lanjutan)**

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 (dua) 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.

Aset kontrak adalah hak untuk mendapatkan imbalan dalam pertukaran barang atau jasa yang dialihkan ke pelanggan. Jika Grup melaksanakan transfer barang atau jasa kepada pelanggan sebelum pelanggan membayar imbalan atau sebelum pembayaran jatuh tempo, aset kontrak diakui untuk imbalan yang diperoleh yang bersyarat.

Piutang merupakan hak Grup atas sejumlah imbalan yang tidak bersyarat (yaitu, hanya berlakunya waktu yang diperlukan sebelum pembayaran imbalan jatuh tempo). Mengacu pada kebijakan akuntansi aset keuangan dalam bagian 21 Instrumen Keuangan – Pengukuran Aset Keuangan Selanjutnya.

Liabilitas kontrak adalah kewajiban untuk mentransfer barang atau jasa kepada pelanggan di mana Grup telah menerima imbalan (atau jumlah imbalan yang jatuh tempo) dari pelanggan. Jika pelanggan membayar imbalan sebelum Grup mentransfer barang atau jasa kepada pelanggan, liabilitas kontrak diakui pada saat pembayaran dilakukan atau pembayaran jatuh tempo (mana yang lebih awal). Liabilitas kontrak diakui sebagai pendapatan pada saat Grup melaksanakan berdasarkan kontrak.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES  
INFORMATION(continued)**

**s. Revenue and expenses recognition  
(continued)**

**Revenue from contracts with customers  
(continued)**

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).

Performance obligations can be fulfilled in 2 (two) ways, namely:

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.

A contract asset is the right to consideration in exchange for goods or services transferred to the customer. If the Group performs by transferring goods or services to a customer before the customer pays consideration or before payment is due, a contract asset is recognized for the earned consideration that is conditional.

A receivable represents the Group's right to an amount of consideration that is unconditional (i.e., only the passage of time is required before payment of the consideration is due). Refer to accounting policies of financial assets in section 21 Financial Instruments – Subsequent Measurement Of Financial Assets.

A contract liability is the obligation to transfer goods or services to a customer for which the Group has received consideration (or an amount of consideration is due) from the customer. If a customer pays consideration before the Group transfers goods or services to the customer, a contract liability is recognized when the payment is made or the payment is due (whichever is earlier). Contract liabilities are recognized as revenue when the Group performs under the contract.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**s. Pengakuan pendapatan dan beban (lanjutan)**

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

- Pendapatan dari penjualan persediaan *real estate* diakui pada saat unit *real estate* diserahkan kepada pelanggan.
- Pendapatan hotel diakui pada saat jasa diberikan.
- Pendapatan diterima dimuka merupakan pendapatan dari tamu hotel Harris Hotel Semarang (PGU).
- Pendapatan bunga dari instrumen keuangan diakui dalam laba rugi secara akrual menggunakan metode suku bunga efektif.

**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 72 dan diakui pada akun "Beban Dibayar Dimuka". Beban tersebut diamortisasi dengan cara sistematis sejalan dengan penyerahan barang atau jasa yang terkait dengan aset tersebut.

Beban pokok pendapatan diakui pada saat terjadinya (metode akrual). Termasuk di dalam 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 akrual menggunakan metode suku bunga efektif.

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

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES  
INFORMATION(continued)**

**s. Revenue and expenses recognition  
(continued)**

*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 at a point in time when the real estate units are delivered to the customer.*
- *Hotel revenues are recognized at a point in time when services are rendered.*
- *Unearned revenue represents revenue from hotel guests at Harris Hotel Semarang (PGU).*
- *Interest income for all financial instruments are recognized in profit or loss on accrual basis using the effective interest rate method.*

**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 PSAK 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 revenues 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).*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**s. 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 survei 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.

**t. Perpajakan**

Aset dan liabilitas pajak kini untuk tahun berjalan dan tahun-tahun sebelumnya diukur pada jumlah yang diharapkan akan terpulihkan atau yang akan dibayarkan kepada otoritas pajak. Tarif pajak dan peraturan perpajakan yang digunakan untuk menghitung jumlah pajak adalah tarif pajak yang berlaku pada tanggal pelaporan, di negara di mana Grup beroperasi dan menghasilkan laba kena pajaknya.

Untuk periode setelah tanggal 1 Januari 2009, penghasilan yang diperoleh Grup dikenakan pajak penghasilan yang bersifat final, kecuali untuk pendapatan dari hotel di PGU. Oleh karena itu, tidak terdapat perbedaan temporer dan kemungkinan rugi fiskal dalam perhitungan perpajakannya, sehingga tidak ada aset atau liabilitas pajak tangguhan.

Pajak penghasilan yang bersifat final atas usaha jasa konstruksi, *real estate*, dan properti sesuai dengan Undang-Undang No. 7 tahun 2021 tanggal 29 Oktober 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES  
INFORMATION(continued)**

**s. Revenue and expenses recognition  
(continued)**

**Construction Services**

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

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

**t. Taxations**

*Current income tax assets and liabilities for the current and prior years are measured at the amount expected to be recovered from or paid to the taxation authorities. The tax rates and tax laws used to compute the amount are those that are enacted or substantively enacted, at the reporting date, in the countries where the Group operates and generates taxable income.*

*For period after January 1, 2009, income received by the Group is subjected to the final income tax, except for revenue from hotels in PGU. Therefore, there is no temporary difference and possibility of fiscal loss in counting of taxation, so there is no deferred assets or liabilities tax.*

*Final income tax to construction services, real estate, and property is in conformity with Law No. 7 of 2021 dated October 29, 2021, concerning Harmonization of Tax Regulations.*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**t. Perpajakan (lanjutan)**

Pajak kini yang terkait dengan komponen yang diakui langsung ke ekuitas diakui di ekuitas dan tidak ke laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain. Manajemen secara periodik mengevaluasi posisi yang diambil sehubungan dengan pelaporan pajak untuk situasi di mana peraturan pajak terkait memerlukan interpretasi dan melakukan pencadangan jika diperlukan.

Bunga dan denda untuk kekurangan atau kelebihan pembayaran pajak penghasilan, jika ada dicatat sebagai bagian dari "beban pajak penghasilan" dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

Jumlah tambahan pokok dan denda pajak yang ditetapkan dengan Surat Ketetapan Pajak ("SKP") diakui sebagai pendapatan atau beban dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain tahun berjalan, kecuali jika diajukan upaya penyelesaian selanjutnya. Jumlah tambahan pokok pajak dan denda yang ditetapkan dengan SKP ditangguhkan pembebanannya sepanjang memenuhi kriteria pengakuan aset.

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

**u. Liabilitas Imbalan Kerja**

Grup memberikan liabilitas imbalan Pascakerja karyawan berdasarkan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 11/2020 tentang Cipta Kerja pada 31 Desember 2023, 31 Desember 2022 dan 2021 dan PSAK 24 (Revisi 2023), "Imbalan Pascakerja".

Perusahaan memberikan program pensiun menggunakan iuran pasti yang dikelola oleh Dana Pensiun Lembaga Keuangan. Pembayaran untuk program manfaat pensiun iuran pasti dibebankan sebagai beban ketika karyawan telah memberikan jasa yang memberi mereka hak atas iuran. Pembayaran yang dilakukan ke skema manfaat pensiun yang dikelola negara diperlakukan sebagai pembayaran ke program iuran pasti di mana kewajiban Perusahaan berdasarkan program tersebut setara dengan kewajiban yang timbul dalam program manfaat pensiun iuran pasti.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES  
INFORMATION(continued)**

**t. Taxations (continued)**

*Current income tax relating to items recognized directly in equity is recognized in equity and not in the statement of profit or loss and other comprehensive income. Management periodically evaluates positions taken in the tax returns with respect to situations in which applicable tax regulations are subject to interpretation and establishes provisions where appropriate.*

*Interest and penalties for the underpayment or overpayment of income tax, if any, to be presented as part of "income tax expenses" in the statement of profit or loss and other comprehensive income.*

*The amounts of additional tax principal and penalty imposed through a tax assessment letter ("SKP") are recognized as income or expense in the current year of the statement of profit or loss and other comprehensive income unless further settlement is submitted. The amounts of tax principal and penalty imposed through SKP are deferred as long as they meet the asset recognition criteria.*

*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.*

**u. Employee Benefit Liabilities**

*The Group provides post employment benefits for employees according to Labor Law No. 11/2020 regarding Job Creation in Desember 31, 2023, December 31, 2022, and 2021 and PSAK 24 (Revised 2023), "Employment Benefits".*

*The Company provides a pension plan using defined contributions which are managed by the Financial Institution Pension Fund. Payments to defined contribution retirement benefit plans are charged as an expense when employees have rendered the services entitling them to the contributions. Payments made to state managed retirement benefit schemes are dealt with as payments to defined contribution plans where the Company's obligations under the plans are equivalent to those arising in a defined contribution retirement benefit plan.*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**u. Liabilitas Imbalan Kerja (lanjutan)**

PGU memberikan liabilitas imbalan kerja jangka panjang yang merupakan imbalan pascakerja lainnya manfaat pasti yang dibentuk tanpa pendanaan khusus dan didasarkan pada masa kerja dan jumlah penghasilan karyawan saat pensiun yang dihitung menggunakan metode *Projected Unit Credit*. Perusahaan memberikan liabilitas imbalan kerja jangka Panjang dalam bentuk iuran pasti.

Grup mengakui laba atau rugi dari kurtailmen pada saat kurtailmen terjadi, yaitu apabila terdapat komitmen untuk melakukan pengurangan material terhadap jumlah karyawan yang ditanggung oleh suatu program atau apabila terdapat perubahan terhadap ketentuan-ketentuan pada suatu program imbalan pasti, dimana bagian yang material untuk jasa yang diberikan oleh karyawan pada masa depan tidak lagi memberikan suatu imbalan, atau memberikan imbalan yang lebih rendah. Laba atau rugi penyelesaian diakui apabila terdapat transaksi yang menghapuskan semua kewajiban hukum atau konstruktif atas seluruh imbalan dalam program manfaat pasti.

Keuntungan atau kerugian kurtailmen terdiri dari perubahan yang terjadi dalam nilai kini dari liabilitas dan keuntungan atau kerugian aktuaria dan biaya jasa lalu yang belum diakui sebelumnya.

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

**a. Santunan Purna Bakti**

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

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

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES  
INFORMATION(continued)**

**u. Employee Benefit Liabilities (continued)**

PGU provides long-term employee benefits liability which represents other post-employment benefits, unfunded defined-benefit plans which amounts are determined based on years of service and salaries of the employees at the time of pension and calculated using the *Projected Unit Credit*. The Company provides long-term employee benefits liability in the form of defined contributions.

The Group recognizes gains or losses on the curtailment when the curtailment occurs, that is when there is a commitment to make a material reduction in the number of employees covered by a plan or when there is an amendment of the defined benefit plan terms such that a material element of future services to be provided by current employees will no longer qualify for benefits, or will qualify only for reduced benefits. The gain or loss on settlement recognized when there is a transaction that eliminates all further legal or constructive obligation for part or all of the benefits provided under a defined benefit plan.

The gain or loss on curtailment comprises any resulting change in present value of the obligations and any related actuarial gains and losses and past service cost that had not previously been recognized.

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

**a. Past Service Costs**

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

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

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**u. Liabilitas Imbalan Kerja (lanjutan)**

**a. Santunan Purna Bakti (lanjutan)**

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

**b. Santunan Duka**

Santunan Duka ditetapkan berdasarkan estimasi manajemen apabila terjadi anggota keluarga, orang tua, atau mertua karyawan meninggal dunia yang terdaftar di Perusahaan.

**c. Masa Persiapan Pensiun**

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

**d. Imbalan Pascakerja Lainnya**

PGU memberikan imbalan pascakerja lainnya kepada karyawan yang sesuai dengan program wajib pemerintah dan kontrak kerja bersama dengan karyawan.

**v. Informasi Segmen**

Informasi segmen disusun sesuai dengan kebijakan akuntansi yang dianut dalam penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian.

Segmen operasi diidentifikasi berdasarkan laporan internal komponen-komponen Grup yang secara berkala dilaporkan kepada pengambil keputusan operasional dalam rangka alokasi sumber daya ke dalam segmen dan penilaian kinerja Grup.

Segmen operasi dilaporkan dengan cara yang konsisten dengan pelaporan internal yang diberikan kepada pengambil keputusan operasi utama yang bertanggung jawab mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi, telah diidentifikasi sebagai komite pengarah yang mengambil keputusan strategis.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

---

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES  
INFORMATION(continued)**

**u. Employee Benefit Liabilities (continued)**

**a. Past Service Costs (continued)**

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

**b. Grief Compensation**

*Grief compensation is determined based on management's estimation if a family member, parent, or employee's parents-in-law dies who is registered with the Company.*

**c. Retirement Preparation Period**

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

**d. Other Post-Employment Benefit**

*PGU provides other post-employment benefits to employees in accordance with mandatory government programs and collective labor contracts with employees.*

**v. Segment Information**

*Segment information is prepared using the accounting policies adopted for preparing and presenting the consolidated financial statements.*

*Operating segments are identified on the basis of internal reports about components of the Group that are regularly reviewed by the chief operating decision maker in order to allocate resources to the segments and to assess their performances.*

*Operating segments are reported in a manner consistent with the internal reporting provided to the chief operating decision-maker. The chief operating decision-maker, who is responsible for allocating resources and assessing performance of the operating segments, has been identified as the steering committee that makes strategic decisions.*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**w. Laba per Saham Dasar**

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar, tidak termasuk saham treasury, pada periode yang bersangkutan.

Jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar selama periode tersebut dan untuk seluruh periode sajian disesuaikan untuk peristiwa, selain konversi instrumen berpotensi saham biasa, yang telah mengubah jumlah saham biasa yang beredar tanpa disertai perubahan sumber daya.

**x. Peristiwa setelah periode pelaporan**

Peristiwa setelah periode pelaporan yang memberikan bukti kondisi yang ada pada akhir periode pelaporan (*adjusting events*) tercermin dalam laporan keuangan konsolidasian.

Peristiwa setelah periode pelaporan yang tidak berdampak pada laporan keuangan diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian apabila jumlahnya material.

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI  
AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN**

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian Grup mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan atas pendapatan, beban, aset dan liabilitas, dan pengungkapan atas liabilitas kontinjensi, pada akhir periode pelaporan. Ketidakpastian mengenai asumsi dan estimasi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya.

**Pertimbangan**

Pertimbangan berikut ini dibuat oleh manajemen dalam rangka penerapan kebijakan akuntansi Grup yang memiliki pengaruh paling signifikan atas jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian.

**Klasifikasi Aset dan Liabilitas Keuangan**

Grup menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan bila definisi yang ditetapkan PSAK 71 dipenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup seperti diungkapkan pada Catatan 21.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES  
INFORMATION(continued)**

**w. Basic Earning per Share**

*Earnings per share are computed by dividing profit attributable to equity holders of the parent entity by the weighted average number of shares outstanding, excluding treasury shares, during the period.*

*The weighted average number of ordinary shares outstanding during the period and for all periods presented shall be adjusted for events, other than the conversion of potential ordinary shares, that have changed the number of ordinary shares outstanding without a corresponding change in resources.*

**x. 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. SIGNIFICANT ACCOUNTING, ESTIMATES, AND  
ASSUMPTIONS**

*The preparation of the Group's consolidated financial statements requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the reported amounts of revenues, expenses, assets and liabilities, and the disclosure of contingent liabilities, at the end of the reporting period. Uncertainty about these assumptions and estimates could result in outcomes that require a material adjustment to the carrying amount of the asset and liability affected in future periods.*

**Judgments**

*The following judgment are made by management in the process of applying the Group's accounting policies that have the most significant effects on the amounts recognized in the consolidated financial statements.*

**Classification of Financial Assets and Financial Liabilities**

*The Group determines the classifications of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities by judging if they meet the definition set forth in PSAK 71. Accordingly, the financial assets and financial liabilities are accounted for in accordance with the Group's accounting policies disclosed in Note 21.*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI  
AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)**

**Pertimbangan (lanjutan)**

Klasifikasi Aset dan Liabilitas Keuangan (lanjutan)

Uji penurunan nilai dilakukan apabila terdapat indikasi penurunan nilai. Manajemen harus menggunakan pertimbangan dalam menaksir nilai terpulihkan dan menentukan apakah ada indikasi jumlah penurunan nilai.

Penetapan Komponen Pendanaan Signifikan

Grup telah menetapkan bahwa kontrak pelanggan untuk penjualan tanah dan bangunan serta apartemen pada tahun 2023, 2022, dan 2021 tidak memiliki komponen pendanaan yang signifikan.

Saat Pengakuan Pendapatan

Grup mengakui pendapatan dari kontrak dengan pelanggan pada suatu periode waktu atau pada suatu titik waktu tergantung pada evaluasi manajemen ketika pelanggan memperoleh kendali atas barang atau jasa yang dijanjikan dan berdasarkan tingkat kemajuan dalam penyelesaian kewajiban pelaksanaan. Grup menetapkan bahwa pendapatan dari penjualan tanah dan bangunan serta tanah diakui pada suatu titik waktu karena kendali atas barang yang dijanjikan dialihkan kepada pelanggan pada suatu titik waktu tertentu.

Kepentingan dalam Pengaturan Bersama

Pertimbangan diperlukan untuk menentukan ketika Grup memiliki pengendalian Bersama, yang membutuhkan penilaian mengenai aktivitas yang relevan dan ketika keputusan yang berkaitan dengan aktivitas tersebut membutuhkan persetujuan dengan suarabulat. Grup menentukan bahwa aktivitas yang relevan untuk pengaturan bersama adalah aktivitas yang berkaitan dengan keputusan keuangan, operasional dan modal dari pengaturan tersebut.

Pertimbangan juga diperlukan untuk mengklasifikasikan pengaturan bersama sebagai operasi bersama atau ventura bersama. Pengklasifikasian pengaturan tersebut mengharuskan Grup untuk menilai hak dan kewajiban yang timbul dari pengaturan tersebut.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING, ESTIMATES, AND  
ASSUMPTIONS (continued)**

**Judgments (continued)**

Classification of Financial Assets and Financial Liabilities (continued)

*Impairment test is performed when certain impairment indicators are present. Management has to use its judgment in estimating the recoverable value and determining if there is any indication of impairment.*

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 2023, 2022, and 2021, has no significant financing component.*

Timing of Revenue Recognition

*The Group recognizes revenue from contracts with customers over time or at a point in time depending on management evaluation of when the customer obtains control of the promised goods or services and based on the extent of progress towards completion of the performance obligation. The Group has determined that revenues from sale of land and building and land are to be recognized at a point in time because control of the promised goods is transferred to the customers at a point in time.*

Interests in Joint Arrangements

*Consideration is required to determine when the Group has joint control, which requires an assessment of the relevant activities and when the decisions in relation to those activities require unanimous consent. The Group has determined that the relevant activities for its joint arrangements are those relating to the financial, operating and capital decisions of the arrangement.*

*Consideration is also required to classify a joint arrangement as either a joint operation or a joint venture. Classifying the arrangement requires the Group to assess its rights and obligations arising from the arrangement.*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI  
AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)**

**Pertimbangan (lanjutan)**

Kepentingan dalam Pengaturan Bersama (lanjutan)

Secara khusus Grup mempertimbangkan:

- Struktur dari pengaturan bersama, apakah dibentuk melalui kendaraan terpisah;
- Ketika pengaturan tersebut terstruktur melalui kendaraan terpisah, Grup juga mempertimbangkan hak dan kewajiban yang timbul dari:
  - a. Bentuk legal dari kendaraan terpisah;
  - b. Persyaratan dari perjanjian kontraktual; dan
  - c. Fakta dan kondisi lainnya, jika relevan.

Penilaian ini sering membutuhkan pertimbangan yang signifikan. Kesimpulan yang berbeda mengenai pengendalian bersama dan apakah suatu pengaturan adalah sebuah operasi bersama atau ventura bersama, dapat memiliki dampak material terhadap laporan keuangan konsolidasian.

**Estimasi dan Asumsi**

Asumsi utama mengenai masa depan dan sumber estimasi lainnya pada akhir periode pelaporan, yang memiliki risiko signifikan yang mengakibatkan penyesuaian material terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya dijelaskan dibawah ini:

**Penilaian Ekspetasi Kerugian Kredit (ECL) pada Piutang Usaha**

Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan dalam penghitungan ECL, awalnya menggunakan matriks provisi berdasarkan tarif *default* historis untuk piutang dagang.

Matriks provisi menentukan tingkat provisi tergantung pada jumlah hari piutang usaha telah lewat jatuh tempo. Grup juga menggunakan pengelompokan yang tepat jika historis pengalaman kerugian kredit menunjukkan pola kerugian yang berbeda secara signifikan untuk segmen pelanggan yang berbeda.

Grup kemudian menyesuaikan historis pengalaman kerugian kredit dengan informasi berwawasan ke depan berdasarkan data yang dapat diobservasi saat ini yang mempengaruhi setiap segmen pelanggan untuk mencerminkan pengaruh kondisi ekonomi saat ini dan yang diperkirakan.

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

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING, ESTIMATES, AND  
ASSUMPTIONS (continued)**

**Judgments (continued)**

Interests in Joint Arrangements (continued)

*Specifically, it considers:*

- *The structure of the joint arrangement – whether it is structured through a separate vehicle;*
- *When the arrangement is structured through a separate vehicle, the Group also considers the rights and obligations arising from:*
  - a. *The legal form of the separate vehicle;*
  - b. *The terms of the contractual arrangement; and*
  - c. *Other relevant facts and circumstances.*

*This assessment often requires significant consideration. A different conclusion on joint control and also whether the arrangement is a joint operation or a joint venture, may materially impact the consolidated financial statements.*

**Estimations and Assumption**

*The key assumptions concerning future and other key sources of estimation at the end of the reporting period, that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year are discussed below:*

**Assessment for Expected Credit Loss (ECL) on Trade Receivables**

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

*The provision matrix specifies provision rates depending on the number of days that a trade receivable is past due. The Group also uses appropriate groupings if its historical credit loss experience showed significantly different loss patterns for different customer segments.*

*The Group the adjusts the historical credit loss experience with forward-looking information on the basis of current observable data affecting each customer segment to reflect the effects of current and forecasted economic conditions.*

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

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI  
AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)**

**Estimasi dan Asumsi (lanjutan)**

Penilaian Ekspetasi Kerugian Kredit (ECL) pada  
Piutang Usaha (lanjutan)

Grup secara teratur meninjau metodologi dan asumsi yang digunakan untuk memperkirakan ECL untuk mengurangi perbedaan antara estimasi dan pengalaman kerugian kredit yang sebenarnya.

Penentuan hubungan antara tingkat gagal bayar historis dan kondisi ekonomi yang diperkirakan merupakan estimasi akuntansi yang signifikan. Oleh karena itu, ketentuan ECL pada piutang usaha sensitif terhadap perubahan asumsi tentang prakiraan kondisi ekonomi.

Grup menentukan penyisihan ECL menggunakan pendekatan yang disederhanakan berdasarkan estimasi tertimbang probabilitas dari nilai sekarang dari semua kekurangan kas selama perkiraan umur aset keuangan dengan biaya perolehan diamortisasi.

ECL diberikan untuk kerugian kredit yang diakibatkan oleh kemungkinan peristiwa gagal bayar dalam 12 bulan ke depan kecuali ada peningkatan yang signifikan dalam risiko kredit sejak pengakuan awal dimana dalam hal ini ECL diberikan berdasarkan ECL sepanjang tahun.

Ketika menentukan apakah telah terjadi peningkatan risiko kredit yang signifikan, Grup mempertimbangkan informasi yang wajar dan dapat didukung yang tersedia tanpa biaya atau upaya yang tidak semestinya dan yang relevan untuk instrumen 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.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING, ESTIMATES, AND  
ASSUMPTIONS (continued)**

**Estimations and Assumption (continued)**

Assessment for Expected Credit Loss (ECL) on Trade  
Receivables (continued)

The Group regularly reviews the methodology and assumptions used for estimating ECL to reduce any differences between estimates and actual credit loss experience.

The determination of the relationship between historical default rates and forecasted economic conditions is a significant accounting estimate. Accordingly, the provision for ECL on trade receivables is sensitive to change in assumptions about forecasted economic conditions.

The Group determines the ECL allowance using a simplified approach based on a probability-weighted estimate of the present value of all cash shortfalls over the expected life of the financial asset at amortized cost.

ECL is provided for credit losses 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 Group considers reasonable and supportable information that is available without undue cost of effort and that is relevant for the particular financial instrument being assessed such as, but not limited to, the following factors:

- 1) Actual or expected external and internal credit rating downgrade;
- 2) Existing or forecasted adverse changes in business, financial or economic conditions; and
- 3) Actual or expected significant adverse changes in the operating results of the borrower.

The Group also considers financial assets that are more than 90 days past due to be the latest point at which lifetime ECL should be recognized unless it can demonstrate that this does not represent a significant risk in credit risk such as when non-payment was an administrative oversight rather than resulting from financial difficulty of the borrower.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI  
AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)**

**Estimasi dan Asumsi (lanjutan)**

Penilaian Ekspetasi Kerugian Kredit (ECL) pada  
Piutang Usaha (lanjutan)

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

Penentuan Nilai Wajar atas Instrumen Keuangan

Manajemen menggunakan teknik penilaian, termasuk model diskonto arus kas dalam mengukur nilai wajar dari instrumen keuangan di mana penawaran pasar aktif tidak tersedia.

Dalam menerapkan teknik penilaian, manajemen memanfaatkan *input* pasar semaksimal mungkin, dan menggunakan estimasi dan asumsi, yang sejauh mungkin, sesuai dengan data yang dapat diobservasi oleh pelaku pasar akan digunakan di dalam penentuan harga instrumen. Dalam hal data yang berlaku tidak dapat dicermati, maka manajemen akan menggunakan estimasi terbaik di mana asumsi akan digunakan oleh pelaku pasar. Perkiraan ini mungkin berbeda dengan harga sebenarnya yang akan dicapai dalam transaksi wajar pada tanggal pelaporan.

Tingkat penyisihan khusus dievaluasi oleh manajemen atas dasar faktor-faktor yang mempengaruhi kolektabilitas dari piutang. Penyisihan kolektif yang diakui didasarkan pada pengalaman kerugian historis dengan mempertimbangkan berbagai faktor seperti kinerja historis dari debitur di dalam kelompok kolektif dan penilaian tentang pengaruh dari penurunan di pasar di mana debitur beroperasi serta kelemahan struktural yang diidentifikasi atau penurunan kinerja arus kas dari debitur.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING, ESTIMATES, AND  
ASSUMPTIONS (continued)**

**Estimations and Assumption (continued)**

Assessment for Expected Credit Loss (ECL) on Trade  
Receivables (continued)

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

Determining Fair Value of Financial Instruments

Management uses valuation techniques, including the discounted cash flow model in measuring the fair value of financial instrument where active market quotes are not available.

In applying the valuation techniques, management makes maximum use of market inputs, and uses estimates and assumptions that are, as far as possible, consistent with observable data that market participants would use in pricing the instrument. Where applicable data is not observable, management uses its best estimate about the assumptions that market participants would make. These estimates may vary from the actual prices that would be achieved in an arm's length transaction at the reporting date.

The level of a specific allowance is evaluated by management on the basis of factors that affect the collectability of the accounts. Any collective allowance recognized is based on historical loss experience using various factors such as historical performance of the debtors within the collective company and consideration on the effect of deterioration in the markets in which the debtors operate and identified structural weaknesses or deterioration in the cash flows of debtors.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI  
AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)**

**Estimasi dan Asumsi (lanjutan)**

**Penentuan Nilai Wajar Aset Non-Keuangan**

Grup mengukur aset non-keuangan pada nilai revaluasi. Kenaikan jumlah tercatat aset akibat revaluasi diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan penurunan jumlah tercatat aset akibat revaluasi diakui pada laporan laba rugi konsolidasian. Grup menggunakan penilaian dari penilai independen untuk menentukan nilai wajar aset tetap tanah dan bangunan. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 13.

**Menentukan Metode Penyusutan dan Estimasi Masa Manfaat Aset Tetap**

Estimasi dari masa manfaat aset tetap adalah berdasarkan penelaahan Grup terhadap praktek industri, evaluasi teknis internal dan pengalaman untuk aset yang setara.

Estimasi masa manfaat ditelaah minimal 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 serta perkembangan teknologi.

Namun demikian, adalah mungkin, hasil di masa depan dari operasi dapat dipengaruhi secara material oleh perubahan-perubahan dalam estimasi yang diakibatkan oleh perubahan faktor-faktor yang disebutkan di atas, dan karenanya biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi.

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.

**Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan**

PSAK mensyaratkan bahwa penelaahan atas penurunan nilai atas aset non-keuangan harus dilakukan apabila terdapat kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan bahwa nilai tercatat aset tersebut tidak dapat diperoleh kembali. Penentuan jumlah yang dapat diperoleh kembali membutuhkan estimasi arus kas yang diharapkan, yang akan dihasilkan dari penggunaan secara berkelanjutan dan hasil akhir dari aset tersebut

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING, ESTIMATES, AND  
ASSUMPTIONS (continued)**

**Estimations and Assumption (continued)**

**Determination of Fair Value of Non-Financial Assets**

*The Group measures its non-financial assets at fair value. An increase of the carrying amount of an asset due to a revaluation is recognized in other comprehensive income and decrease of the carrying amount is recognized in consolidated profit loss statement. The Group uses valuation of independent appraiser to determine the fair value of fixed assets of land and building. Further details are disclosed in Note 13.*

**Determining Depreciation Method and Estimated Useful Lives of Fixed Assets**

*Estimation of useful lives of fixed assets are provided based on the Group's evaluation on industry practice, internal technical evaluation and experience for assets equivalent.*

*The estimated useful lives are reviewed at least at each year end reporting and updated if expectations differ from previous estimates due to physical wear and tear, technical or commercial obsolescence and legal or other restrictions on the use of assets as well as technological developments.*

*It is possible, however, that future results of operations may be materially affected by changes in estimates resulting from changes in the factors noted above, and therefore future depreciation charges may be revised.*

*The cost of fixed assets is depreciated using the straight-line method over the estimated economic useful lives. The management properly estimates the useful lives of these fixed assets 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.*

**Impairment of Non-Financial Assets**

*PSAK requires that an impairment review be performed on non-financial assets when events or changes in circumstances indicate that the carrying amount may not be recoverable. Determining the net recoverable amount of assets requires the estimation of cash flows expected to be generated from the continued use and ultimate disposition of such assets.*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI  
AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)**

**Estimasi dan Asumsi (lanjutan)**

Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

Sementara itu, manajemen yakin bahwa asumsi yang digunakan dalam menghitung estimasi nilai wajar yang tercermin di dalam laporan keuangan konsolidasian adalah sesuai dan wajar. Maka perubahan yang signifikan dalam asumsi ini dapat secara material mempengaruhi penilaian atas jumlah yang dapat diperoleh kembali dan kerugian atas penurunan nilai yang dihasilkan bisa memiliki dampak yang material terhadap hasil usaha.

Menilai Jumlah Terpulihkan dari Aset Non-keuangan

Cadangan kerugian penurunan nilai persediaan diestimasi berdasarkan fakta dan keadaan yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas kepada, kondisi fisik persediaan yang dimiliki, harga jual pasar dan estimasi biaya yang timbul untuk penjualan. Penyisihan dievaluasi kembali dan disesuaikan jika terdapat tambahan informasi yang memengaruhi jumlah yang diestimasi. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 7.

Estimasi Liabilitas Imbalan Pascakerja

Nilai kini kewajiban pensiun tergantung pada sejumlah faktor yang ditentukan berdasarkan basis dari aktuarial 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.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING, ESTIMATES, AND  
ASSUMPTIONS (continued)**

**Estimations and Assumption (continued)**

Impairment of Non-Financial Assets

*While it is believed that the assumptions used in the estimation of fair values reflected in the consolidated financial statements are appropriate and reasonable. Significant changes in these assumptions may materially affect the assessment of recoverable amounts and any resulting impairment loss could have a material adverse impact on the results of operations.*

Assessing Recoverable Amounts of Non-financial Assets

*Allowance for impairment losses of inventories is estimated based on the best available facts and circumstances, including but not limited to, the inventories' own physical conditions, their market selling prices and estimated costs to sell. The provisions are re-evaluated and adjusted as additional information received affects the amount estimated. Further details are disclosed in Note 7.*

Estimated Liabilities For 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.*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI  
AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)**

**Estimasi dan Asumsi (lanjutan)**

Estimasi Liabilitas 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.

Restrukturisasi Pinjaman

Ketika kewaiban keuangan yang ada digantikan oleh yang lain dari pemberi pinjaman yang sama dengan persyaratan yang secara substansial berbeda, atau persyaratan dari kewajiban yang ada secara substansial dimodifikasi, pertukaran atau modifikasi tersebut diperlakukan sebagai penghentian pengakuan kewajiban awal dan pengakuan kewajiban baru.

Keuntungan atau kerugian diakui pada saat terjadi modifikasi secara substansial dan tidak substansial. Keuntungan atau kerugian modifikasi sama dengan selisih antara nilai kini arus kas berdasarkan persyaratan awal dan persyaratan modifikasi yang didiskontokan pada suku bunga efektif (EIR) awal. Pada saat modifikasi, jumlah tercatat liabilitas keuangan direvisi untuk mencerminkan arus kas baru yang didiskontokan dengan EIR awal (yang menghasilkan keuntungan atau kerugian modifikasi) serta biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dan setiap kas yang dibayarkan atau diterima dari pihak lain atas liabilitas keuangan tersebut. EIR kemudian disesuaikan untuk mengamortisasi selisih antara jumlah tercatat yang direvisi dan arus kas yang diharapkan selama umur instrumen yang dimodifikasi. Keuntungan atau kerugian yang diakui segera dalam laporan laba rugi diamortisasi sepanjang umur liabilitas keuangan yang dimodifikasi melalui EIR awal yang tidak dimodifikasi secara substansial.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING, ESTIMATES, AND  
ASSUMPTIONS (continued)**

**Estimations and Assumption (continued)**

Estimated Liabilities For 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.*

Loan Restructuring

*When an existing financial liability is replaced by another from the same lender on substantially different terms, or the terms of an existing liability are substantially modified, such an exchange or modification is treated as the derecognition of the original liability.*

*A gain or loss should be recognised at the time of a substantial and a non-substantial modification. The modification gain or loss is equal to the difference between the present value of the cash flows under the original and modified terms discounted at the original effective interest rate (EIR). At the point of modification, the carrying amount of the financial liability is revised to reflect the new cash flows discounted by the original EIR (resulting in a modification gain or loss) as well as directly attributable transaction costs and any cash paid to or received from the counterparty. The EIR is then adjusted to amortise the difference between revised carrying amount and the expected cash flows over the life of the modified instrument. The gain or loss that is recognised immediately in the profit or loss is amortised over the life of the modified financial liability through the original EIR non substantial modification.*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI  
AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)**

**Estimasi dan Asumsi (lanjutan)**

Restrukturisasi Pinjaman (lanjutan)

Manajemen berpendapat bahwa restrukturisasi pinjaman PT PPA, Pinjaman Jangka Menengah, dan Utang Bank (Catatan 15 dan 23) tersebut merupakan suatu transaksi modifikasi sehingga Perusahaan mengakui keuntungan bersih atas modifikasi tersebut sebesar Rp124.894.752.559 (Catatan 36) di tahun 2023.

**4. KAS DAN BANK**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
<b>Kas</b>	608.181.086	722.915.513	848.509.098	<b>Cash on hand</b>
<b>Kas di bank</b>				<b>Cash in bank</b>
<b>Pihak Berelasi (Catatan 38b)</b>	955.229.035.025	1.698.800.741.033	183.733.869.171	<b>Related Parties (Note 38b)</b>
<b>Pihak Ketiga</b>				<b>Third Parties</b>
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	6.346.229.200	2.659.696.899	5.278.427.209	PT Bank Syariah Indonesia Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Jabar dan Banten Tbk	6.241.481.837	3.017.755.743	4.347.529.957	PT Bank Pembangunan Daerah Jabar dan Banten Tbk
PT Bank KB Bukopin Tbk	2.952.181.088	2.945.030.856	2.946.970.406	PT Bank KB Bukopin Tbk
PT Bank Artha Graha International Tbk	2.019.724.226	1.655.167.256	4.245.406.956	PT Bank Artha Graha International Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Jabar dan Banten Syariah Tbk	859.126.493	-	-	PT Bank Pembangunan Daerah Jabar dan Banten Syariah Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Barat Syariah	743.342.247	77.471.970	77.244.268	PT Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Barat Syariah
PT Bank Pan Indonesia Tbk	586.118.942	-	1.111.202	PT Bank Pan Indonesia Tbk
PT Bank DKI	386.367.361	65.667.869	6.591.074	PT Bank DKI
PT Bank Pembangunan Daerah Kaltim dan Kaltara	313.288.189	311.562.853	338.021.710	PT Bank Pembangunan Daerah Kaltim dan Kaltara
PT Bank CIMB Niaga Tbk	248.537.952	340.240.491	309.505.518	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	209.384.146	17.537.909	17.777.909	PT Bank Muamalat Indonesia Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara	113.744.967	1.472.343.853	97.916.647	PT Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara
PT Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan	92.946.962	98.791.621	99.040.008	PT Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan
PT Bank Perkreditan Rakyat Bank Bulungan (Perseroda)	59.154.007	58.309.905	57.376.527	PT Bank Perkreditan Rakyat Bank Bulungan (Perseroda)
PT Bank Central Asia Tbk	53.943.676	894.837.751	1.152.895.771	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank KB Bukopin Syariah	45.603.096	45.672.174	35.740.939	PT Bank KB Bukopin Syariah
PT Bank Pembangunan Daerah Sulsel dan Sulbar	45.551.227	45.443.456	45.336.948	PT Bank Pembangunan Daerah Sulsel dan Sulbar
BPR Solo	38.110.102	37.230.930	36.368.604	BPR Solo
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah	4.462.212	233.137.390	82.650.658	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah
PT Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Tenggara	3.108.602	3.378.138	149.443.425	PT Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Tenggara
PT Bank Pembangunan Daerah Sumsel dan Babel	2.960.025	2.060.025	2.060.025	PT Bank Pembangunan Daerah Sumsel dan Babel
PT Bank MNC Internasional Tbk	1.971.898	1.783.363	309.290.280	PT Bank MNC Internasional Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Bali	-	1.815.448	1.995.926	PT Bank Pembangunan Daerah Bali
PT Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Timur	-	923.576	1.163.576	PT Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Timur
<b>Jumlah kas di bank</b>	<u>976.596.373.480</u>	<u>1.712.786.600.509</u>	<u>203.373.734.714</u>	<b>Total cash in bank</b>
<b>Jumlah kas dan bank</b>	<u>977.204.554.566</u>	<u>1.713.509.516.022</u>	<u>204.222.243.812</u>	<b>Total cash and cash in bank</b>

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING, ESTIMATES, AND  
ASSUMPTIONS (continued)**

**Estimations and Assumption (continued)**

Loan Restructuring (continued)

Management believes that the credit re-structurization on PT PPA loan, Medium Term Notes, and Bank Loan (Notes 15 and 23) represent a modification transaction, therefore the Company recognize net gain on the such modification amounting to Rp124,894,752,559 (Note 36) in the year 2023.

**4. CASH AND BANK**

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**4. KAS DAN BANK (lanjutan)**

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

Pendapatan bunga yang berasal dari kas di bank disajikan sebagai bagian dari "Pendapatan Keuangan" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Pada tanggal 31 Desember 2023, 2022, dan 2021 terdapat kas di bank yang dibatasi penggunaannya oleh Grup yang disajikan pada "Aset keuangan lancar lainnya" (Catatan 10).

**4. CASH AND BANK (continued)**

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

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

As of December 31, 2023, 2022, and 2021, the Group has restricted cash in banks presented as "Other current financial assets" (Note 10).

**5. PIUTANG USAHA – NETO**

**5. TRADE RECEIVABLES – NET**

	2023	2022	2021	
<b>Pihak Berelasi (Catatan 38)</b>				<b>Related Parties (Note 38)</b>
Piutang retensi	141.433.049.669	92.747.887.190	80.752.637.368	Retention receivables
Piutang KSO	30.295.833.860	21.218.648.686	13.633.002.842	KSO receivables
<b>Pihak Ketiga</b>				<b>Third Parties</b>
Penjualan rumah tinggal dan ruko	209.912.096.500	197.417.140.818	226.965.671.293	Sales of residential houses and shophouses
Piutang retensi	20.480.322.502	20.791.821.340	15.288.998.813	Retention receivables
Instansi	2.697.867.480	6.573.906.667	6.573.206.667	Institution
Sewa unit rusunami	2.223.458.054	2.152.436.905	6.941.118.746	Rent of rusunami units
Lain-lain	13.796.103.298	8.652.416.989	6.974.434.622	Others
<b>Sub jumlah</b>	<b>420.838.731.363</b>	<b>349.554.258.595</b>	<b>357.129.070.351</b>	<b>Sub total</b>
Dikurangi:				Less:
Penyisihan kerugian kredit ekspektasian	(252.813.052.799)	(253.694.750.591)	(257.700.901.880)	Allowance for expected credit losses
<b>Jumlah</b>	<b>168.025.678.564</b>	<b>95.859.508.004</b>	<b>99.428.168.471</b>	<b>Total</b>

Manajemen Grup telah membentuk penyisihan kerugian kredit ekspektasian berdasarkan penilaian 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 receivables.

Mutasi penyisihan kerugian kredit ekspektasian piutang usaha adalah sebagai berikut:

Movements in the allowance for expected credit losses on trade on receivables are as follows:

	2023	2022	2021	
Saldo awal setelah reklasifikasi	253.694.750.591	257.700.901.880	379.551.828.391	Beginning balance before reclassification
Penyesuaian	97.313.437.686	97.045.475.333	-	Adjustment
Saldo awal sebelum penyesuaian	351.008.188.277	354.746.377.213	379.551.828.391	Beginning balance after adjustment
Penambahan (Catatan 36)	56.246.865.340	14.440.953.132	23.082.429.973	Addition (Note 36)
Reklasifikasi (Catatan 44)	(96.959.574.650)	(97.313.437.686)	(97.045.475.333)	Reclassification (Note 44)
Pemulihan (Catatan 36)	(57.482.426.168)	(18.179.142.068)	(47.887.881.151)	Recovery (Note 36)
<b>Saldo akhir</b>	<b>252.813.052.799</b>	<b>253.694.750.591</b>	<b>257.700.901.880</b>	<b>Ending balance</b>

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**5. PIUTANG USAHA – NETO (lanjutan)**

Rincian umur piutang usaha adalah sebagai berikut:

	2023	2022	2021
Jatuh tempo :			
Sampai dengan 1 tahun	147.212.420.866	116.415.844.486	85.126.397.059
1 tahun – 3 tahun	66.888.186.975	59.753.152.011	77.344.820.387
3 tahun – 5 tahun	53.871.681.278	65.976.800.256	71.968.294.365
> 5 tahun	152.866.442.244	107.408.461.842	122.689.558.540
<b>Jumlah</b>	<b>420.838.731.363</b>	<b>349.554.258.595</b>	<b>357.129.070.351</b>
Dikurangi:			
Penyisihan kerugian kredit ekspektasian	(252.813.052.799)	(253.694.750.591)	(257.700.901.880)
<b>Jumlah</b>	<b>168.025.678.564</b>	<b>95.859.508.004</b>	<b>99.428.168.471</b>

Berdasarkan hasil penelaahan atas saldo piutang usaha pada 31 Desember 2023, 2022, dan 2021, manajemen berkeyakinan bahwa cadangan kerugian kredit ekspektasian piutang usaha yang dibentuk adalah cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas tidak tertagihnya piutang usaha.

Piutang usaha tersebut di atas, dijadikan jaminan atas pinjaman jangka pendek, Pinjaman Jangka Menengah (PJM), dan utang bank (Catatan 15 dan 23).

Seluruh piutang usaha dalam mata uang Rupiah.

**6. PIUTANG LAIN-LAIN – NETO**

	2023	2022	2021
<b>Pihak Ketiga</b>			
Piutang karyawan	28.035.662.244	30.172.884.801	2.641.972.269
Piutang lainnya	29.777.541.968	29.778.343.243	29.696.538.548
<b>Sub jumlah</b>	57.813.204.212	59.951.228.044	32.338.510.817
Dikurangi:			
Penyisihan kerugian kredit ekspektasian	(37.697.147.745)	(34.880.560.221)	(32.122.116.167)
<b>Jumlah</b>	<b>20.116.056.467</b>	<b>25.070.667.823</b>	<b>216.394.650</b>

Mutasi penyisihan kerugian kredit ekspektasian piutang lain-lain adalah sebagai berikut:

	2023	2022	2021
Saldo awal	34.880.560.221	32.122.116.167	10.707.346.314
Penambahan (Catatan 36)	3.078.559.320	3.162.123.991	27.771.734.321
Pemulihan (Catatan 36)	(261.971.796)	(403.679.937)	(6.356.964.468)
<b>Saldo akhir</b>	<b>37.697.147.745</b>	<b>34.880.560.221</b>	<b>32.122.116.167</b>

**5. TRADE RECEIVABLES – NET (continued)**

The details of aging of trade receivables are as follows:

	2023	2022	2021
Jatuh tempo :			
Sampai dengan 1 tahun	147.212.420.866	116.415.844.486	85.126.397.059
1 tahun – 3 tahun	66.888.186.975	59.753.152.011	77.344.820.387
3 tahun – 5 tahun	53.871.681.278	65.976.800.256	71.968.294.365
> 5 tahun	152.866.442.244	107.408.461.842	122.689.558.540
<b>Total</b>	<b>420.838.731.363</b>	<b>349.554.258.595</b>	<b>357.129.070.351</b>
Dikurangi:			
Penyisihan kerugian kredit ekspektasian	(252.813.052.799)	(253.694.750.591)	(257.700.901.880)
<b>Total</b>	<b>168.025.678.564</b>	<b>95.859.508.004</b>	<b>99.428.168.471</b>

Based on the assessment on the outstanding receivables as of December 31, 2023, 2022, and 2021, the management believes that the allowance for expected credit losses on trade receivables is adequate to cover possible losses from uncollectible trade receivables.

The trade receivables is used as collateral for short-term loans, Medium Term Notes (MTN), and bank loans (Note 15 and 23).

All trade receivables are denominated in Rupiah.

**6. OTHER RECEIVABLES – NET**

	2023	2022	2021
<b>Third Parties</b>			
Piutang karyawan	28.035.662.244	30.172.884.801	2.641.972.269
Piutang lainnya	29.777.541.968	29.778.343.243	29.696.538.548
<b>Sub total</b>	57.813.204.212	59.951.228.044	32.338.510.817
Dikurangi:			
Penyisihan kerugian kredit ekspektasian	(37.697.147.745)	(34.880.560.221)	(32.122.116.167)
<b>Total</b>	<b>20.116.056.467</b>	<b>25.070.667.823</b>	<b>216.394.650</b>

Movement in the allowance for expected credit losses of other receivables are as follows:

	2023	2022	2021
Saldo awal	34.880.560.221	32.122.116.167	10.707.346.314
Penambahan (Catatan 36)	3.078.559.320	3.162.123.991	27.771.734.321
Pemulihan (Catatan 36)	(261.971.796)	(403.679.937)	(6.356.964.468)
<b>Ending balance</b>	<b>37.697.147.745</b>	<b>34.880.560.221</b>	<b>32.122.116.167</b>

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**6. PIUTANG LAIN-LAIN – NETO (lanjutan)**

Rincian umur piutang lain-lain adalah sebagai berikut:

	2023	2022	2021
Jatuh Tempo :			
Sampai dengan 1 Tahun	454.079.884	27.613.217.227	-
1 Tahun – 3 Tahun	25.316.476.216	-	-
3 Tahun – 5 Tahun	200.560.686	989.920.547	990.420.547
> 5 Tahun	31.842.087.426	31.348.090.270	31.348.090.270
<b>Sub jumlah</b>	<b>57.813.204.212</b>	<b>59.951.228.044</b>	<b>32.338.510.817</b>
Dikurangi:			
Penyisihan kerugian kredit ekspektasian	(37.697.147.745)	(34.880.560.221)	(32.122.116.167)
<b>Jumlah</b>	<b>20.116.056.467</b>	<b>25.070.667.823</b>	<b>216.394.650</b>

Berdasarkan hasil penelaahan atas saldo piutang lain-lain pada 31 Desember 2023, 2022, dan 2021, manajemen berkeyakinan bahwa cadangan kerugian kredit ekspektasian piutang lain-lain yang dibentuk adalah cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas tidak tertagihnya piutang lain-lain.

**6. OTHER RECEIVABLES – NET (continued)**

The details of aging of other receivables are as follows:

Past Due:
Less Than 1 Year
1 Year – 3 Years
3 Year – 5 Years
> 5 Years
<b>Sub total</b>
Less:
Allowance for expected credit losses
<b>Total</b>

Based on the assessment on the outstanding receivables as of December 31, 2023, 2022, and 2021, the management believes that the allowance for expected credit losses on other receivables is adequate to cover possible losses from uncollectible other receivables.

**7. PERSEDIAAN – NETO**

	2023	2022	2021
Persediaan apartemen	1.377.184.522.371	1.477.096.383.855	803.403.669.200
Persediaan rumah	1.289.913.750.192	1.261.869.733.313	1.363.594.738.268
Tanah kavling	501.339.556.858	552.168.794.598	583.972.256.262
Persediaan hotel	441.841.027	391.140.856	253.516.293
<b>Sub jumlah</b>	<b>3.168.879.670.448</b>	<b>3.291.526.052.622</b>	<b>2.751.224.180.023</b>
Bangunan dan apartemen dalam konstruksi	2.278.574.979.396	2.427.930.168.735	2.704.762.260.163
Dikurangi:			
Penyisihan penurunan nilai persediaan	(262.302.510.841)	(280.343.972.796)	(293.027.894.980)
<b>Jumlah</b>	<b>5.185.152.139.003</b>	<b>5.439.112.248.561</b>	<b>5.162.958.545.206</b>

Beberapa persediaan Apartemen Rawabuntu dan Apartemen Grand Sentra Karawang digunakan sebagai jaminan untuk pinjaman fasilitas kredit pinjaman jangka pendek dan panjang dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, dan PT PPA (Catatan 15 dan 23).

**7. INVENTORIES – NET**

Several inventories of Apartment Rawabuntu and Apartment Grand Sentra Karawang were used as collateral for the short and long term loan credit facilities from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, and PT PPA (Note 15 and 23).

Mutasi penyisihan persediaan usang adalah sebagai berikut:

The movements in allowance for inventory obsolescence are as follows:

	2023	2022	2021
Saldo awal	279.990.109.760	292.941.994.298	299.798.140.913
Penambahan	285.806.188	64.177.638.542	-
Pemulihan	(17.973.405.107)	(77.129.523.080)	(6.856.146.615)
<b>Saldo akhir</b>	<b>262.302.510.841</b>	<b>279.990.109.760</b>	<b>292.941.994.298</b>

Beginning balance
Addition
Recovery
<b>Ending balance</b>

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**7. PERSEDIAAN – NETO (lanjutan)**

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa penyisihan persediaan usang tersebut memadai untuk menutup kemungkinan kerugian penurunan nilai persediaan.

Pada tanggal 31 Desember 2023, sebagian persediaan Grup telah diasuransikan kepada PT Asuransi Binagriya Upakara, PT Asuransi Jasa Tania Tbk, PT Asuransi Kredit Indonesia, dan PT Jasaraharja Putera terhadap risiko gempa bumi dan risiko lainnya dengan nilai pertanggungan sebesar Rp1.650.624.167.653.

**7. INVENTORIES – NET (continued)**

The Group's management believes that the allowance for inventory obsolescence is adequate to cover the possibility of inventories impairment losses.

On Desember 31, 2023, portion of inventories owned by the Group have been insured by PT Asuransi Binagriya Upakara, PT Asuransi Jasa Tania Tbk, PT Asuransi Kredit Indonesia, and PT Jasaraharja Putera against earthquake and other possible risk with an insured value of Rp1,650,624,167,653.

**8. BEBAN DIBAYAR DIMUKA DAN UANG MUKA**

**8. PREPAID EXPENSES AND ADVANCES**

	2023	2022	2021	
<b>Beban Dibayar Dimuka</b>				<b>Prepaid Expenses</b>
Konstruksi	29.299.575.901	22.941.965.612	26.191.452.380	Construction
Pertanahan	13.969.250.873	15.090.931.485	18.697.301.826	Land
Pemasaran	14.149.538.257	6.020.588.654	6.324.724.785	Marketing
Umum	2.067.151.727	730.924.322	981.026.227	General
Asuransi	-	72.797.488	299.533.613	Insurance
Lainnya	3.321.122.745	8.992.309.849	6.784.032.156	Others
<b>Sub jumlah</b>	<b>62.806.639.503</b>	<b>53.849.517.410</b>	<b>59.278.070.987</b>	<b>Sub total</b>
Penurunan nilai biaya dibayar				Impairment of prepaid
Dimuka	(12.952.759.922)	-	-	expenses
<b>Sub jumlah</b>	<b>49.853.879.581</b>	<b>53.849.517.410</b>	<b>59.278.070.987</b>	<b>Sub total</b>
<b>Uang Muka</b>				<b>Advances</b>
Uang muka kontraktor	24.795.764.808	20.572.231.881	30.995.205.121	Advances to contractor
<b>Sub jumlah</b>	<b>24.795.764.808</b>	<b>20.572.231.881</b>	<b>30.995.205.121</b>	<b>Sub total</b>
Penurunan nilai uang muka				Impairment of advances to
Kontraktor	(2.054.767.494)	-	-	contractor expenses
<b>Sub jumlah</b>	<b>22.740.997.314</b>	<b>20.572.231.881</b>	<b>30.995.205.121</b>	<b>Sub total</b>
<b>Jumlah</b>	<b>72.594.876.895</b>	<b>74.421.749.291</b>	<b>90.273.276.108</b>	<b>Total</b>

**9. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN**

**9. LAND FOR DEVELOPMENT**

	2023	2022	2021	
Perum Perumnas	739.988.658.685	758.535.777.128	825.321.293.515	Perum Perumnas
PT Propernas Nusa Dua	5.327.633.426	3.705.110.426	2.397.689.579	PT Propernas Nusa Dua
<b>Jumlah</b>	<b>745.316.292.111</b>	<b>762.240.887.554</b>	<b>827.718.983.094</b>	<b>Total</b>
Dikurangi: bagian lancar	(579.800.403.560)	(601.758.109.932)	(626.072.185.149)	Less: current portion
<b>Bagian tidak lancar</b>	<b>165.515.888.551</b>	<b>160.482.777.622</b>	<b>201.646.797.945</b>	<b>Non-current portion</b>

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**10. ASET KEUANGAN LANCAR LAINNYA**

	2023	2022	2021
<b>Kas di bank yang dibatasi penggunaannya</b>			
<b>Kas di bank</b>			
Pihak berelasi (Catatan 38b)	13.639.489.723	2.600.354.375	103.403.040
<b>Pihak ketiga</b>			
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	654.467.854	997.300.442	88.397.088
PT Bank Pan Indonesia Tbk	9.552.501	9.552.500	9.790.265
PT Bank Rakyat Indonesia Tbk	1.510.037	-	-
Kas yang dibatasi penggunaannya	90.271.903	-	-
<b>Jumlah kas di bank</b>	<b>14.395.292.018</b>	<b>3.607.207.317</b>	<b>201.590.393</b>
<b>Deposito berjangka</b>			
Pihak berelasi (Catatan 38b)	788.599.418	790.753.466	790.753.466
<b>Jumlah deposito berjangka</b>	<b>788.599.418</b>	<b>790.753.466</b>	<b>790.753.466</b>
<b>Subjumlah aset keuangan lancar lainnya</b>	<b>15.183.891.436</b>	<b>4.397.960.783</b>	<b>992.343.859</b>
Dikurangi: Penyisihan penurunan nilai	(9.552.501)	-	-
<b>Jumlah aset keuangan lancar lainnya</b>	<b>15.174.338.935</b>	<b>4.397.960.783</b>	<b>992.343.859</b>

Pada tanggal 31 Desember 2023, 2022, dan 2021, aset keuangan lancar lainnya merupakan rekening penampungan (*escrow account*) sehubungan dengan KPR/KPA dan deposito yang jatuh tempo lebih dari 3 (tiga) bulan.

**11. INVESTASI JANGKA PANJANG**

Akun ini merupakan investasi Grup, yang terdiri dari investasi berdasarkan nilai wajar melalui yang diukur melalui penghasilan komprehensif lain dan investasi KSO, dengan rincian sebagai berikut:

**a. Investasi pada nilai wajar yang diukur melalui penghasilan komprehensif lain**

	2023	2022	2021
<b>Perusahaan</b>			
PT Nusa Dua Bekala	1.560.000.000	1.560.000.000	1.560.000.000
<b>Entitas anak</b>			
PT Perumnas IIDA Grup	4.053.832.917	4.053.832.917	4.053.832.917
<b>Sub jumlah</b>	<b>5.613.832.917</b>	<b>5.613.832.917</b>	<b>5.613.832.917</b>
Dikurangi: Penyisihan penurunan nilai investasi:			
PT Nusa Dua Bekala	(342.976.265)	(480.694.843)	-
PT Perumnas IIDA Grup	(2.720.147.392)	(3.082.906.017)	-
<b>Jumlah</b>	<b>2.550.709.258</b>	<b>2.050.232.057</b>	<b>5.613.832.917</b>

**b. Investasi KSO**

	2023	2022	2021
<b>Pihak Berelasi (Catatan 38)</b>			
Investasi KSO	208.449.184.911	212.748.914.507	202.446.656.760
<b>Sub Jumlah</b>	<b>208.449.184.911</b>	<b>212.748.914.507</b>	<b>202.446.656.760</b>
Dikurangi: Penyisihan penurunan nilai investasi	(96.007.174.651)	(96.959.574.650)	(96.959.574.650)
<b>Jumlah</b>	<b>112.442.010.260</b>	<b>115.789.339.857</b>	<b>105.487.082.110</b>

**10. OTHER CURRENT FINANCIAL ASSETS**

<b>Restricted cash in bank</b>
<b>Cash in bank</b>
<i>Related parties (Note 38b)</i>
<b>Third parties</b>
<i>PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk</i>
<i>PT Bank Pan Indonesia Tbk</i>
<i>PT Bank Rakyat Indonesia Tbk</i>
<i>Restricted cash in bank</i>
<b>Total cash in bank</b>
<b>Time deposits</b>
<i>Related parties (Note 38b)</i>
<b>Total time deposits</b>
<b>Subtotal other current financial assets</b>
<i>Less:</i>
<i>Impairment reserve</i>
<b>Total other current financial assets</b>

As of December 31, 2023, 2022, and 2021, other current financial assets represents the escrow account in relation to KPR/KPA and time deposit with maturity of more than 3 (three) months.

**11. LONG TERM INVESTMENT**

This account represents the Group's investments, which consist of fair value investment measured through other comprehensive income and KSO investments, with details as follows:

**a. Fair value investment measured through other comprehensive income**

<b>The Company</b>
<i>PT Nusa Dua Bekala</i>
<b>Subsidiary</b>
<i>PT Perumnas IIDA Grup</i>
<b>Sub total</b>
<i>Less:</i>
<i>Allowance for impairment of investment:</i>
<i>PT Nusa Dua Bekala</i>
<i>PT Perumnas IIDA Grup</i>
<b>Total</b>

**b. KSO investment**

<b>Related Parties (Note 38)</b>
<i>KSO investment</i>
<b>Sub Total</b>
<i>Less:</i>
<i>Allowance for impairment of investment</i>
<b>Total</b>

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**11. INVESTASI JANGKA PANJANG (lanjutan)**

Pada tanggal 23 Februari 2021, PGU (Entitas Anak) menjual 18.662 lembar saham atau sejumlah 28% Saham PT Perumnas IIDA Grup dengan rincian sebagai berikut:

Harga Jual/ *Selling Price*  
 Nilai Buku Investasi/ *Investment Book Value*  
 Laba Penjualan Investasi/ *Gain on Sale of Investment* (Catatan/ *Note 36*)

2021
18.662.000.000
(5.530.971.626)
<b>13.131.028.374</b>

Mutasi investasi jangka panjang adalah sebagai berikut:

**11. LONG TERM INVESTMENT (continued)**

On February 23, 2021, PGU (Subsidiary) sold 18,662 shares or 28% of the total shares of PT Perumnas IIDA Grup with details as follows:

The movements of long-term investments are as follows:

31 Desember 2023/ December 31, 2023					
Nama Entitas/ <i>Name of Entity</i>	Bidang Usaha/ <i>Type of Business</i>	Persentase Kepemilikan/ <i>Percentage of Ownership</i>	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Kenaikan/ (Penurunan)/ <i>Increase/(Decrease)</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>
PT Perumnas IIDA Grup	Pembangunan dan pengelolaan real estat/ <i>Develop and manage real estate</i>	7%	4.053.832.917	-	4.053.832.917
PT Nusa Dua Bekala	Pembangunan dan pemasaran real estat/ <i>Develop and real estate marketing</i>	1%	1.560.000.000	-	1.560.000.000
Sub jumlah/ <i>Sub total</i>			5.613.832.917	-	5.613.832.917
Penyisihan penurunan nilai investasi/ <i>Allowance for impairment of investment</i>			(3.563.600.860)	500.477.201	(3.063.123.659)
<b>Jumlah/ Total</b>			<b>2.050.232.057</b>	<b>500.477.201</b>	<b>2.550.709.258</b>

31 Desember 2022/ December 31, 2022					
Nama Entitas/ <i>Name of Entity</i>	Bidang Usaha/ <i>Type of Business</i>	Persentase Kepemilikan/ <i>Percentage of Ownership</i>	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Kenaikan/ (Penurunan)/ <i>Increase/(Decrease)</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>
PT Perumnas IIDA Grup	Pembangunan dan pengelolaan real estat/ <i>Develop and manage real estate</i>	7%	4.053.832.917	-	4.053.832.917
PT Nusa Dua Bekala	Pembangunan dan pemasaran real estat/ <i>Develop and real estate marketing</i>	1%	1.560.000.000	-	1.560.000.000
Sub jumlah/ <i>Sub total</i>			5.613.832.917	-	5.613.832.917
Penyisihan penurunan nilai investasi/ <i>Allowance for impairment of investment</i>			-	(3.563.600.860)	(3.563.600.860)
<b>Jumlah/ Total</b>			<b>5.613.832.917</b>	<b>(3.563.600.860)</b>	<b>2.050.232.057</b>

31 Desember 2021/ December 31, 2021					
Nama Entitas/ <i>Name of Entity</i>	Bidang Usaha/ <i>Type of Business</i>	Persentase Kepemilikan/ <i>Percentage of Ownership</i>	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Kenaikan/ (Penurunan)/ <i>Increase/(Decrease)</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>
PT Perumnas IIDA Grup	Pembangunan dan pengelolaan real estat/ <i>Develop and manage real estate</i>	10%	9.584.804.543	(5.530.971.626)	4.053.832.917
PT Nusa Dua Bekala	Pembangunan dan pemasaran real estat/ <i>Develop and real estate marketing</i>	1%	1.560.000.000	-	1.560.000.000
<b>Jumlah/ Total</b>			<b>11.144.804.543</b>	<b>(5.530.971.626)</b>	<b>5.613.832.917</b>

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**12. PROPERTI INVESTASI – NETO**

**12. INVESTMENT PROPERTIES – NET**

		31 Desember 2023/ December 31, 2023					
		Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ <i>Addition</i>	Pengurangan/ <i>Deduction</i>	Penyesuaian/ <i>Adjustment</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>	
<b><u>Biaya</u></b>							<b><u>Acquisition</u></b>
<b><u>Perolehan</u></b>							<b><u>Cost</u></b>
Tanah	19.914.610.665	-	-	2.371.161.135	22.285.771.800		Land
Bangunan	144.782.916.375	10.920.150.000	-	(24.395.433.263)	131.307.633.112		Building
Mall	-	350.920.182.583	-	3.933.831.533	354.854.014.116		Mall
<b>Jumlah</b>	<b>164.697.527.040</b>	<b>361.840.332.583</b>	<b>-</b>	<b>(18.090.440.595)</b>	<b>508.447.419.028</b>		<b>Total</b>
<b><u>Akumulasi</u></b>							<b><u>Accumulated</u></b>
<b><u>Penyusutan</u></b>							<b><u>Depreciation</u></b>
Bangunan	(119.960.228.720)	(6.702.515.927)	-	19.505.552.386	(107.157.192.261)		Building
Mall	-	(14.076.145.618)	-	-	(14.076.145.618)		Mall
<b>Jumlah</b>	<b>(119.960.228.720)</b>	<b>(20.778.661.545)</b>	<b>-</b>	<b>19.505.552.386</b>	<b>(121.233.337.879)</b>		<b>Total</b>
<b>Nilai Buku – Neto</b>	<b>44.737.298.320</b>				<b>387.214.081.149</b>		<b>Book Value – Net</b>
		31 Desember 2022/ December 31, 2022					
		Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ <i>Addition</i>	Pengurangan/ <i>Deduction</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassification</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>	
<b><u>Biaya</u></b>							<b><u>Acquisition</u></b>
<b><u>Perolehan</u></b>							<b><u>Cost</u></b>
Tanah	19.914.610.665	-	-	-	19.914.610.665		Land
Bangunan	144.782.916.375	-	-	-	144.782.916.375		Building
<b>Jumlah</b>	<b>164.697.527.040</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>164.697.527.040</b>		<b>Total</b>
<b><u>Akumulasi</u></b>							<b><u>Accumulated</u></b>
<b><u>Penyusutan</u></b>							<b><u>Depreciation</u></b>
Bangunan	(114.393.124.462)	(5.567.104.258)	-	-	(119.960.228.720)		Building
<b>Jumlah</b>	<b>(114.393.124.462)</b>	<b>(5.567.104.258)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(119.960.228.720)</b>		<b>Total</b>
<b>Nilai Buku – Neto</b>	<b>50.304.402.578</b>				<b>44.737.298.320</b>		<b>Book Value – Net</b>
		31 Desember 2021/ December 31, 2021					
		Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ <i>Addition</i>	Pengurangan/ <i>Deduction</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassification</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>	
<b><u>Biaya</u></b>							<b><u>Acquisition</u></b>
<b><u>Perolehan</u></b>							<b><u>Cost</u></b>
Tanah	19.914.610.665	-	-	-	19.914.610.665		Land
Bangunan	144.362.017.376	420.898.999	-	-	144.782.916.375		Building
<b>Jumlah</b>	<b>164.276.628.041</b>	<b>420.898.999</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>164.697.527.040</b>		<b>Total</b>
<b><u>Akumulasi</u></b>							<b><u>Accumulated</u></b>
<b><u>Penyusutan</u></b>							<b><u>Depreciation</u></b>
Bangunan	(108.826.020.605)	(5.567.104.257)	-	-	(114.393.124.462)		Building
<b>Jumlah</b>	<b>(108.826.020.605)</b>	<b>(5.567.104.257)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(114.393.124.462)</b>		<b>Total</b>
<b>Nilai Buku – Neto</b>	<b>55.450.607.436</b>				<b>50.304.402.578</b>		<b>Book Value – Net</b>

Seluruh beban penyusutan properti investasi dialokasikan pada beban pokok pendapatan (Catatan 33).

All depreciation expenses were allocated to cost of revenues (Note 33).

Pada tanggal 31 Desember 2023, properti investasi ini telah diasuransikan oleh PT Asuransi Ramayana Tbk untuk gempa bumi dan risiko lainnya dengan nilai pertanggungan sebesar Rp280.000.000.

On December 31, 2023, these investment properties have been insured by PT Asuransi Ramayana Tbk for the earthquake and other possible risk with an insured value of Rp280,000,000.

Pada tahun 2023, terdapat reklasifikasi atas persediaan mall di proyek TOD Pondok Cina ke properti investasi, di mana persediaan tersebut merupakan aset tetap perusahaan yang akan disewakan/kepentingan komersil. Serta terdapat bangunan disewakan yang kerja sama dengan mitra (Build, Operate, Transfer), sehingga dilakukan reklasifikasi ke piutang KSO (Catatan 5 dan 38b).

In 2023, there is a reclassification of mall inventory in the Pondok Cina TOD project to investment property, where the inventory is the company's fixed assets that will be leased/for commercial purposes. And there are buildings for lease in collaboration with partners (Build, Operate, Transfer), so the reclassification is carried out into KSO receivables (Notes 5 and 38b).

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**12. PROPERTI INVESTASI – NETO (lanjutan)**

Pada 31 Desember 2023, terdapat penyesuaian atas properti investasi yang terdiri dari pengakuan kembali tanah HPL sebesar Rp2.371.161.135 di lokasi Klender, Kemayoran, Sumatera Selatan, Sukaramai, Cengkareng, dan East Point. Penyesuaian sebesar Rp24.395.433.263 merupakan reklasifikasi properti investasi ke piutang KSO di lokasi Samarinda, Cirebon, Padang, dan Pontianak. Penyesuaian sebesar Rp3.933.831.533 merupakan reklasifikasi dari persediaan ke properti investasi.

**12. INVESTMENT PROPERTIES – NET (continued)**

As of December 31, 2023, there was an adjustment to investment property consisting of the rerecognition of HPL land amounting to Rp2,371,161,135 located in Klender, Kemayoran, South Sumatera, Sukaramai, Cengkareng, and East Point. The adjustment amounting to Rp24,395,433,263 represents the reclassification of investment properties into KSO receivables located in Samarinda, Cirebon, Padang, and Pontianak. The adjustment amounting to Rp3,933,831,533 represents a reclassification from inventory to investment property.

**13. ASET TETAP – NETO**

**13. FIXED ASSETS – NET**

		31 Desember 2023/ December 31, 2023							
<u>Harja Perolehan</u>	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Disposals	Reklasifikasi dan Koreksi/ Reclassification and Correction	Revaluasi/ Revaluations	Saldo Akhir/ Ending Balance	<u>Acquisition Cost</u>		
Tanah	350.320.801.000	-	-	-	85.650.681.625	435.971.482.625	Land		
Bangunan	59.372.653.697	-	-	-	6.557.793.936	65.930.447.633	Building		
Peralatan teknik	8.117.338.536	-	-	-	-	8.117.338.536	Technical equipment		
Kendaraan dinas	3.565.883.952	-	-	-	-	3.565.883.952	Office vehicles		
Peralatan kantor	17.636.392.115	269.017.000	(136.687.125)	-	-	17.768.721.990	Office equipment		
Instalasi	8.726.828.719	-	-	-	-	8.726.828.719	Installation		
Inventaris lainnya	32.468.716.987	-	-	-	-	32.468.716.987	Other equipment		
<b>Jumlah</b>	<b>480.208.615.006</b>	<b>269.017.000</b>	<b>(136.687.125)</b>	<b>-</b>	<b>92.208.475.561</b>	<b>572.549.420.442</b>	<b>Total</b>		
		31 Desember 2022/ December 31, 2022							
<u>Harja Perolehan</u>	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Disposals	Reklasifikasi dan Koreksi/ Reclassification and Correction	Revaluasi/ Revaluations	Saldo Akhir/ Ending Balance	<u>Acquisition Cost</u>		
Bangunan	(3.617.944.246)	(1.487.670.923)	-	4.991.859.606	-	(113.755.563)	Building		
Peralatan teknik	(5.213.487.318)	(692.066.248)	-	629.416.133	-	(5.276.137.433)	Technical equipment		
Kendaraan dinas	(2.960.696.503)	(308.150.408)	-	(26.986.882)	-	(3.295.833.793)	Office vehicles		
Peralatan kantor	(16.975.069.173)	(333.560.529)	121.370.714	24.192.669	-	(17.163.066.319)	Office equipment		
Instalasi	(2.000.012.777)	(216.155.571)	-	79.153.246	-	(2.137.015.102)	Installation		
Inventaris lainnya	(31.241.297.779)	(662.472.627)	-	(87.221.641)	-	(31.990.992.047)	Other equipment		
<b>Jumlah</b>	<b>(62.008.507.796)</b>	<b>(3.700.076.306)</b>	<b>121.370.714</b>	<b>5.610.413.131</b>	<b>-</b>	<b>(59.976.800.257)</b>	<b>Total</b>		
<b>Nilai Buku</b>	<b>418.200.107.210</b>					<b>512.572.620.185</b>	<b>Book value</b>		
		31 Desember 2022/ December 31, 2022							
<u>Harja Perolehan</u>	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Disposals	Reklasifikasi dan Koreksi/ Reclassification and Correction	Revaluasi/ Revaluations	Saldo Akhir/ Ending Balance	<u>Acquisition Cost</u>		
Tanah	355.844.601.000	-	-	-	(5.523.800.000)	350.320.801.000	Land		
Bangunan	62.856.698.433	-	-	(2.637.345.630)	(846.699.106)	59.372.653.697	Building		
Peralatan teknik	8.117.338.536	-	-	-	-	8.117.338.536	Technical equipment		
Kendaraan dinas	4.902.283.952	-	(1.336.400.000)	-	-	3.565.883.952	Office vehicles		
Peralatan kantor	17.377.183.052	259.209.063	-	-	-	17.636.392.115	Office equipment		
Instalasi	8.726.828.719	-	-	-	-	8.726.828.719	Installation		
Inventaris lainnya	32.469.123.987	-	-	(407.000)	-	32.468.716.987	Other equipment		
<b>Jumlah</b>	<b>490.294.057.679</b>	<b>259.209.063</b>	<b>(1.336.400.000)</b>	<b>(2.637.752.630)</b>	<b>(6.370.499.106)</b>	<b>480.208.615.006</b>	<b>Total</b>		
		31 Desember 2022/ December 31, 2022							
<u>Harja Perolehan</u>	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Disposals	Reklasifikasi dan Koreksi/ Reclassification and Correction	Revaluasi/ Revaluations	Saldo Akhir/ Ending Balance	<u>Acquisition Cost</u>		
Bangunan	(53.296.757)	(3.200.447.889)	-	(364.199.600)	-	(3.617.944.246)	Building		
Peralatan teknik	(3.817.339.516)	(1.396.147.802)	-	-	-	(5.213.487.318)	Technical equipment		
Kendaraan dinas	(3.593.414.939)	(703.681.564)	1.336.400.000	-	-	(2.960.696.503)	Office vehicles		
Peralatan kantor	(16.357.841.240)	(617.227.933)	-	-	-	(16.975.069.173)	Office equipment		
Instalasi	(1.485.599.177)	(514.413.600)	-	-	-	(2.000.012.777)	Installation		
Inventaris lainnya	(27.730.334.787)	(3.510.962.992)	-	-	-	(31.241.297.779)	Other equipment		
<b>Jumlah</b>	<b>(53.037.826.416)</b>	<b>(9.942.881.780)</b>	<b>1.336.400.000</b>	<b>(364.199.600)</b>	<b>-</b>	<b>(62.008.507.796)</b>	<b>Total</b>		
<b>Nilai Buku</b>	<b>437.256.231.263</b>					<b>418.200.107.210</b>	<b>Book value</b>		

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**13. ASET TETAP – NETO (lanjutan)**

**13. FIXED ASSETS – NET (continued)**

		31 Desember 2021/ December 31, 2021						
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Disposals	Reklasifikasi dan Koreksi/ Reclassification and Correction	Revaluasi/ Revaluations	Saldo Akhir/ Ending Balance		
<b>Harga Perolehan</b>							<b>Acquisition Cost</b>	
Tanah	352.892.601.000	-	-	2.952.000.000	-	355.844.601.000	Land	
Bangunan	65.706.983.449	101.714.984	-	(2.952.000.000)	-	62.856.698.433	Building	
Peralatan teknik	7.979.420.786	137.917.750	-	-	-	8.117.338.536	Technical equipment	
Kendaraan dinas	4.902.283.952	-	-	-	-	4.902.283.952	Office vehicles	
Peralatan kantor	17.116.437.682	260.745.370	-	-	-	17.377.183.052	Office equipment	
Instalasi	8.726.828.719	-	-	-	-	8.726.828.719	Installation	
Inventaris lainnya	32.267.444.426	201.679.561	-	-	-	32.469.123.987	Other equipment	
<b>Jumlah</b>	<b>489.592.000.014</b>	<b>702.057.665</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>490.294.057.679</b>	<b>Total</b>	
<b>Akumulasi Penyusutan</b>							<b>Accumulated Depreciation</b>	
Bangunan	-	(53.296.757)	-	-	-	(53.296.757)	Building	
Peralatan teknik	(3.335.391.684)	(481.947.832)	-	-	-	(3.817.339.516)	Technical equipment	
Kendaraan dinas	(3.417.135.503)	(176.279.436)	-	-	-	(3.593.414.939)	Office vehicles	
Peralatan kantor	(15.488.505.650)	(869.335.590)	-	-	-	(16.357.841.240)	Office equipment	
Instalasi	(1.477.170.526)	(8.428.651)	-	-	-	(1.485.599.177)	Installation	
Inventaris lainnya	(23.930.860.764)	(3.799.474.023)	-	-	-	(27.730.334.787)	Other equipment	
<b>Jumlah</b>	<b>(47.649.064.127)</b>	<b>(5.388.762.289)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(53.037.826.416)</b>	<b>Total</b>	
<b>Nilai Buku</b>	<b>441.942.935.887</b>					<b>437.256.231.263</b>	<b>Book value</b>	

Beberapa tanah dan bangunan tersebut di atas, dijadikan jaminan atas pinjaman jangka pendek dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Catatan 15).

Several land and building are used as collateral for short-term loan from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Note 15).

Grup melakukan penilaian aset tetap sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 191/PMK.010/2015 tanggal 15 Oktober 2015 tentang Penilaian Kembali Aktiva Tetap untuk kepentingan akuntansi.

The Group revalued fixed assets in accordance with the Regulation of the Minister of Finance No. 191/PMK.010/2015 dated October 15, 2015 on Revaluation of Fixed Assets for accounting purposes.

Sejak tahun 2015, Grup menerapkan metode revaluasi untuk aset tetap kelompok tanah dan bangunan. Pada tahun 2022, Perusahaan melakukan revaluasi untuk tanah dan bangunan yang dilakukan oleh KJPP Iwan Bachron & Rekan dengan laporan No. 00053/2.0047-05/PI/03/0500/1/II/2023 tanggal 24 Februari 2023 dan 00150/2.0047-05/PI/03/0500/1/V/2023 tanggal 22 Mei 2023.

Since 2015, the Group implemented revaluation method for land and building. In 2022, the Company revalued land and building performed by KJPP Iwan Bachron & Partner based on report No. 00053/2.0047-05/PI/03/0500/1/II/2023 dated February 24, 2023 and 00150/2.0047-05/PI/03/0500/1/V/2023 dated May 22, 2023.

Seluruh beban penyusutan aset tetap dialokasikan pada beban usaha (Catatan 35).

All depreciation expenses were allocated to operating expenses (Note 35).

Pada tanggal 2 November 2022, Grup melakukan reklasifikasi beberapa bangunan di beberapa proyek dari aset tetap menjadi persediaan sesuai dengan Nota Dinas Perusahaan No. AKN/01/4245/XI/2022 dengan total nilai buku sebesar Rp3.001.545.230.

On November 2, 2022, the Group reclassified several buildings in several projects from fixed assets to inventories in accordance with the Company's Office Note No. AKN/01/4245/XI/2022 with a total book value of Rp3,001,545,230.

Pada tanggal 12 dan 23 Juni 2023 terdapat beberapa bangunan dan inventaris yang telah diasuransikan terhadap *property all risk* dan gempa bumi dengan nilai pertanggungan sebesar Rp58.396.519.496 oleh PT Asuransi Jasa Indonesia. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kerugian dari risiko-risiko tersebut.

On June 12 and 23, 2023, several buildings and inventory have been insured against property all risks and earthquakes with a coverage value of Rp58,396,519,496 by PT Asuransi Jasa Indonesia. Management believes that the coverage value is sufficient to cover losses from these risks.

Pada 31 Desember 2023, terdapat revaluasi sebesar Rp92.208.475.561 yang berasal dari penilaian kembali atas aset tetap tanah dan bangunan yang dilakukan oleh KJPP Iwan Bachron & Rekan di lokasi proyek RTKP, Surabaya Gresik, Cianjur, Bandung I, Sulsel I, Pulogebang, Semarang I, dan Sumatra Utara.

As of December 31, 2023, there was a revaluation amounting to Rp92,208,475,561 which came from the revaluation of land and building fixed assets carried out by KJPP Iwan Bachron & Rekan located in project RTKP, Surabaya Gresik, Cianjur, Bandung I, Sulsel I, Pulogebang, Semarang I, and Sumatra Utara.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**14. ASET HAK GUNA – NETO**

**14. RIGHT OF USE ASSET – NET**

31 Desember 2023/ December 31, 2023						
	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ <i>Addition</i>	Pengurangan/ <i>Deduction</i>	Penyesuaian/ <i>Adjustment</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>	
<b>Biaya</b>						<b><i>Acquisition Cost</i></b>
<b>Perolehan</b>						<b><i>Vehicle</i></b>
Kendaraan	-	442.873.358	-	-	442.873.358	
<b>Jumlah</b>	<b>-</b>	<b>442.873.358</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>442.873.358</b>	<b>Total</b>
<b>Akumulasi</b>						<b><i>Accumulated Depreciation</i></b>
<b>Penyusutan</b>						<b><i>Vehicle</i></b>
Kendaraan	-	(112.335.034)	-	-	(112.335.034)	
<b>Jumlah</b>	<b>-</b>	<b>(112.335.034)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(112.335.034)</b>	<b>Total</b>
Nilai Buku	-				330.538.324	<b>Book Value</b>

Pada tanggal 31 Desember 2023 aset hak guna merupakan sewa kendaraan.

As of December 31, 2023, right of use assets represent vehicle lease.

Beban penyusutan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 sebesar Rp112.335.034 dicatat sebagai beban umum dan administrasi (Catatan 35).

Depreciation expense for the year ended December 31, 2023, amounting to Rp112,335,034 respectively, was recorded as general and administrative expense (Note 35).

	2023	2022	
Saldo awal	-	-	<i>Beginning balance</i>
Penambahan selama tahun berjalan	442.873.358	-	<i>Addition during the year</i>
Pembayaran selama tahun berjalan	(124.800.000)	-	<i>Payments during the year</i>
Beban bunga selama tahun berjalan	20.286.626	-	<i>Interest expense during the year</i>
<b>Saldo akhir</b>	<b>338.359.984</b>	<b>-</b>	<b><i>Ending balance</i></b>

**15. PINJAMAN JANGKA PENDEK**

**15. SHORT-TERM LOANS**

	2023	2022	2021	
<b>Perusahaan:</b>				<b><i>The Company:</i></b>
<b>Pihak berelasi</b>				<b><i>Related party</i></b>
<b>(Catatan 38b)</b>				<b><i>(Notes 38b)</i></b>
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	-	652.956.968.923	416.480.556.440	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
<b>Sub Jumlah</b>	<b>-</b>	<b>652.956.968.923</b>	<b>416.480.556.440</b>	<b>Sub Total</b>
<b>Pihak Ketiga</b>				<b><i>Third parties</i></b>
PT PPA	190.752.214.571	193.280.000.000	93.510.000.000	PT PPA
PT Alami Fintek Sharia	-	40.000.000.000	-	PT Alami Fintek Sharia
PT BPRS HK Parahyangan	-	1.272.000.000	-	PT BPRS HK Parahyangan
PT BPRS Sukowati Sragen	-	141.000.000	-	PT BPRS Sukowati Sragen
<b>Sub Jumlah</b>	<b>190.752.214.571</b>	<b>234.693.000.000</b>	<b>93.510.000.000</b>	<b>Sub Total</b>
<b>Entitas Anak:</b>				<b><i>Subsidiaries:</i></b>
<b>PT PGU</b>				<b><i>PT PGU</i></b>
<b>Pihak Ketiga</b>				<b><i>Third party</i></b>
PT Dana Syariah Indonesia	7.000.000.000	7.000.000.000	-	PT Dana Syariah Indonesia
<b>PT PND</b>				<b><i>PT PND</i></b>
<b>Pihak Ketiga</b>				<b><i>Third party</i></b>
Koperasi Adaro Karya Mandiri	235.000.000	375.000.000	-	Koperasi Adaro Karya Mandiri
PT Nusa Dua Propertindo	-	1.500.000.000	5.000.000.000	PT Nusa Dua Propertindo
<b>Sub Jumlah</b>	<b>7.235.000.000</b>	<b>8.875.000.000</b>	<b>5.000.000.000</b>	<b>Sub Total</b>
<b>Jumlah</b>	<b>197.987.214.571</b>	<b>896.524.968.923</b>	<b>514.990.556.440</b>	<b>Total</b>

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**15. PINJAMAN JANGKA PENDEK (lanjutan)**

**PT PPA**

**Fasilitas Pinjaman I**

Berdasarkan Akta No. 06 tanggal 06 Juli 2020, Notaris Arry Supratno, S.H., notaris di Jakarta perihal Perjanjian Pemberian Fasilitas Pinjaman dengan Fasilitas Pinjaman Tranche A sebesar Rp100.000.000.000 dan Fasilitas Pinjaman Tranche B sebesar Rp40.000.000.000 dengan bunga 13%.

Tujuan Penggunaan Fasilitas Pinjaman Tranche A untuk pemenuhan pendanaan guna melakukan refinancing atas sebagian utang pokok Pinjaman Jangka Menengah (PJM) VII Perum Perumnas 2019 dan Fasilitas Pinjaman Tranche B untuk pemenuhan modal kerja untuk perbaikan unit persediaan.

Agunan:

1. Hak Tanggungan Peringkat I atas 579 unit Satuan Rumah Susun (Sarusun) milik Perusahaan yang berlokasi di Grand Sentraland Karawang Desa Wadas, Kecamatan Telukjambe Timur, Kabupaten Karawang, Jawa Barat dengan Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp176.752.000.000.
2. Menjamin dan mengikatkan diri untuk membuat dan menandatangani Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan/atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).
3. Roya Parsial. Perjanjian pinjaman telah direstrukturisasi beberapa kali terakhir melalui Akta No. 15 tanggal 30 Mei 2022, Notaris Vita Cahyojati, SH, notaris di Jakarta perihal Perjanjian Penyelesaian Hutang, PT PPA menyetujui permohonan Perusahaan untuk mengubah ketentuan definisi tanggal jatuh tempo pembayaran kewajiban pokok yang telah jatuh tempo pada 20 Mei 2022.

Pinjaman ini telah beberapa kali diamandemen, terakhir kali dalam Akta No. 03 tanggal 11 Oktober 2023 oleh Notaris Vita Cahyojati, S.H., M.Hum. Adapun perubahan perjanjian pinjaman sebagai berikut:

1. Tanggal jatuh tempo pembayaran utang menjadi 20 Mei 2024.
2. Terhitung sejak tanggal awal perhitungan hutang diselesaikan sampai dengan tanggal 20 Februari 2024 tingkat suku bunga 13%, terhitung sejak tanggal 21 Februari 2024 tingkat suku bunga menjadi 14%.

**15. SHORT-TERM LOANS (continued)**

**PT PPA**

**Loan Facility I**

Based on Notarial Deed No. 06 on July 06, 2020, notary Arry Supratno, S.H., Notary in Jakarta regarding the Loan Facility Agreement with Tranche A Loan Facility amounting to Rp100,000,000,000 and Tranche B Loan Facility amounting to Rp40,000,000,000 with interest 13%.

Intended use of Tranche A Loan Facility is for the fulfillment of funding to refinance a portion of the principal debt of Medium Term Notes (MTN) VII Perum Perumnas 2019 and Tranche B Loan Facility is for the fulfillment of working capital for improvement of inventory unit.

Collateral:

1. Security title class 1 on 579 units of apartments belonging to the Company located in Grand Sentraland Karawang Desa Wadas, East Telukjambe districts, Karawang Regency with security title value amounting to Rp176,752,000,000.
2. Guarantee and bind themselves to make and sign the Power of Attorney Act (SKMHT) and/or the Grant of Dependent Rights Act (APHT).
3. Partial Roya. The loan facility agreement has been restructured several times recently through Notarial Deed No. 15 dated May 30, 2022, Notary Vita Cahyojati, SH, notary in Jakarta regarding the Debt Settlement Agreement, PT PPA agreed to the Company's request to change the terms of the definition of the due date of repayment of loan principal which matured on May 20, 2022.

The loan has been amended several times, recently stated in Notarial Deed No. 03 dated October 03, 2023 by Notary Vita Cahyojati, S.H., M.Hum. The amendments to the loan facility agreement are as follows:

1. The loan will mature on May 20, 2024.
2. Starting from the initial date the debt calculation is completed until February 20, 2024 the interest rate is 13%, starting from February 21, 2024 the interest rate will be 14%.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**15. PINJAMAN JANGKA PENDEK (lanjutan)**

**PT PPA (lanjutan)**

Fasilitas Pinjaman I (lanjutan)

Saldo pinjaman per 31 Desember 2023, 2022, dan 2021 masing-masing sebesar Rp90.512.751.473 (pinjaman Rp90.302.000.000 dan dampak restrukturisasi Rp210.751.473), Rp93.280.000.000, dan Rp93.510.000.000.

Fasilitas Pinjaman II

Berdasarkan Akta No. 25 tanggal 25 Agustus 2022, Notaris Vita Cahyojati, S.H., M.Hum., notaris di Jakarta perihal Perjanjian Pemberian Fasilitas Pinjaman II dengan fasilitas pinjaman sebesar Rp100.000.000.000 dengan bunga 13%.

Tujuan penggunaan Fasilitas Pinjaman II untuk pemenuhan defisit arus kas Perusahaan.

Agunan:

1. Aset tanah seluas 8.778 m<sup>2</sup> atas nama Perusahaan dengan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 2101/Antapani Tengah tanggal 14 November 2016 yang berlokasi di Kelurahan Antapani Tengah, Kecamatan Antapani, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat.
2. Aset tanah seluas 5.476 m<sup>2</sup> atas nama Perusahaan dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 04753/Pulogebang tanggal 29 Juli 2022 beserta dengan 4 tower bangunan rumah susun sederhana sewa keseluruhan seluas 6.904 m<sup>2</sup> yang berdiri dan dibangun di atas tanah tersebut yang berlokasi di Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta.

Pinjaman ini telah diamandemen berdasarkan Akta No. 04 tanggal 11 Oktober 2023 oleh Notaris Vita Cahyojati, S.H., M.Hum. Adapun perubahan perjanjian pinjaman sebagai berikut:

1. Tanggal jatuh tempo pembayaran utang menjadi 20 Mei 2024.
2. Terhitung sejak tanggal awal perhitungan hutang diselesaikan sampai dengan tanggal 20 Februari 2024 tingkat suku bunga 13%, terhitung sejak tanggal 21 Februari 2024 tingkat suku bunga menjadi 14%.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2023, 2022, dan 2021 masing-masing sebesar Rp100.239.463.098 (pinjaman Rp100.000.000.000 dan dampak restrukturisasi Rp239.463.098), Rp100.000.000.000, dan Rp100.000.000.000.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**15. SHORT-TERM LOANS (continued)**

**PT PPA (continued)**

Loan Facility I (continued)

The loan balance as of December 31, 2023, December 31, 2022, and 2021 amounted to Rp90,512,751,473 (loan Rp90,302,000,000 and restructuring impact Rp751,473), and Rp93,280,000,000, and Rp93,510,000,000, respectively.

Loan Facility II

Based on Notarial Deed No. 25 on August 25, 2022, notary Vita Cahyojati, S.H., M.Hum., notary in Jakarta regarding the Loan Facility II Agreement with loan facility amounting to Rp100,000,000,000 with 13% interest rate.

Intended use of the Loan Facility II is for the fulfillment of the Company's cash flow.

Collateral:

1. The land with an area of 8,778 m<sup>2</sup> under the Company's name with Building Use Rights (HGB) No. 2101/Antapani dated November 14, 2016, which is located in Central Antapani Village, Antapani District, Bandung City, West Java Province.
2. The land with an area of 5,476 m<sup>2</sup> under the Company's name with Building Use Rights (HGB) No. 04753/Pulogebang dated July 29, 2022, along with 4 towers of flats with a total area of 6,904 m<sup>2</sup> that has been built on the land which is located in Pulogebang Village, Cakung District, East Jakarta City, DKI Jakarta Province.

The loan has been amended based on Notarial Deed No. 04 dated October 11, 2023 by Notary Vita Cahyojati, S.H., M.Hum. The amendments to the loan facility agreement are as follows:

1. The loan will mature on May 20, 2024.
2. Starting from the initial date the debt calculation is completed until February 20, 2024 the interest rate is 13%, starting from February 21, 2024 the interest rate will be 14%.

The loan balance as of December 31, 2023, 2022, and 2021, amounted to Rp100,239,463,098 (loan Rp100,000,000,000 and restructuring impact Rp239,463,098), Rp100,000,000,000, and Rp100,000,000,000, respectively.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**15. PINJAMAN JANGKA PENDEK (lanjutan)**

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

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit Modal Kerja No. 241/S/CSTD/CLS/VII/2021 tertanggal 07 Juli 2021 yang tertuang dalam Akta No. 30 tanggal 19 Juli 2021, Notaris Riyad, SH., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Timur perihal Pemberian Kredit Modal Kerja untuk keperluan sebagai *General Purpose Expenditure* dengan objek pembiayaan sebagai berikut:

Fasilitas	: Kredit Modal Kerja – Non- Revolving
Limit kredit	: Rp615.000.000.000
Jangka waktu	: 12 bulan atau 1 (satu) tahun, sampai dengan 19 Juli 2022
Bunga	: 10% bersifat <i>effective</i> dan <i>adjustable rate</i>

Pinjaman ini dijamin dengan beberapa sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah persediaan milik Perusahaan (Catatan 7).

Pinjaman ini telah beberapa kali direstrukturisasi terakhir kali melalui surat persetujuan perpanjangan jatuh tempo No: 447/S/CSTD/CB1/X/2022 tanggal 11 Oktober 2022 yang tertuang dalam Akta No. 41 tanggal 18 Oktober 2022, Notaris Monalisa, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta perihal addendum perjanjian kredit. Adapun perubahan perjanjian kredit sebagai berikut:

Fasilitas	: Kredit Modal Kerja – Non- Revolving
Limit kredit	: Rp555.773.510.092
Jangka waktu	: 9 (sembilan) bulan atau sampai dengan tanggal 19 Juli 2023
Bunga	: 10% bersifat <i>effective</i> dan <i>adjustable rate</i>

Saldo pinjaman per 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp552.956.968.923 dan Rp416.480.556.440.

Perusahaan melakukan pendanaan kembali atas pinjaman ini berdasarkan Akta no 99 tanggal 27 Februari 2023 oleh notaris Riyadh, S.H., M.H., Sp.N (Catatan 23).

**15. SHORT-TERM LOANS (continued)**

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

Based on the Approval Letter for the Provision of Working Capital Credit No. 241/S/CSTD/CLS/VII/2021 dated July 07, 2021 as stated in the Notarial Deed No. 30 dated July 19, 2021, Notary Riyad, SH., M.Kn., notary in East Jakarta Administrative City regarding the Provision of Working Capital Loans for the purposes as *General Purpose Expenditure* with the following financing objects:

Facilities	: Working Capital Loan – Non- Revolving
Plafond	: Rp615,000,000,000
Time period	: 12 months or 1 (one) year, until July 19, 2022
Interest	: 10% effective and adjustable rate

The loan facility is secured by several certificates of Building Rights Title on the Company's inventories of land (Note 7).

The loan facility has been restructured several times recently through an extension approval letter No: 447/S/CSTD/CB1/X/2022 dated October 11, 2022 as stated in Notarial Deed No. 41 dated October 18, 2022, notary Monalisa, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta regarding addendum to the loan facility agreement. The amendments to the loan facility agreement are as follows:

Facilities	: Working Capital Loan – Non- Revolving
Plafond	: Rp555,773,510,092
Time period	: 9 (nine) months until July 19, 2023
Interest	: 10% effective and adjustable rate

The loan balance as of December 31, 2022 and 2021, amounted to Rp552,956,968,923 and Rp416,480,556,440, respectively.

The Company refinanced this loan based on Deed no. 99 dated 27 February 2023 by notary Riyadh, S.H., M.H., Sp.N (Note 23).

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**15. PINJAMAN JANGKA PENDEK (lanjutan)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (lanjutan)**

Berdasarkan Akta No. 78 tanggal 23 Desember 2022, notaris Monalisa, S.H., M.Kn. notaris di Jakarta perihal Perjanjian Kredit Modal Kerja Korporasi dengan objek pembiayaan sebagai berikut:

Fasilitas : Kredit Modal Kerja – Non-  
Revolving

Limit kredit : Rp100.000.000.000

Jangka waktu : 3 (tiga) bulan atau sampai  
dengan tanggal 23 Maret 2023

Bunga : 9,5% bersifat *effective* dan  
*adjustable rate*

Agunan:

1. *Standing Instruction* (SI) melalui PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.
2. *Fiducia/Cessie* atas alokasi penerimaan Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia yang sesuai dengan Peraturan Pemerintah (PP) No. 54 Tahun 2022.

Pinjaman tersebut sudah dilunasi oleh Perusahaan pada tanggal 7 Februari 2023.

**PT Alami Fintek Sharia**

Perusahaan menandatangani perjanjian pembiayaan syariah menggunakan akad *Qardh* dengan PT Alami Fintek Sharia dengan skema pembiayaan *Invoice Financing*.

Jika Perusahaan gagal memenuhi kewajiban atas perjanjian pembiayaan ini, seluruh jumlah terutang akan menjadi jatuh tempo dan harus dibayar oleh Perusahaan.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2022 sebesar Rp40.000.000.000.

Pinjaman tersebut sudah dilunasi oleh Perusahaan kepada PT Alami Fintek Shariah pada tanggal 8 September 2023 berdasarkan Surat No. 025/BPRS-HA/ADM/IX/2023 tanggal 08 September 2023.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**15. SHORT-TERM LOANS (continued)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (continued)**

Based on Notarial Deed No. 78 on December 23, 2022, notary Monalisa, S.H., M.Kn. notary in Jakarta regarding Corporate Working Capital Credit Agreement with the following financing objects:

Facilities : Working Capital Loan – Non-  
Revolving

Plafond : Rp100,000,000,000

Time : 3 (three) months until March 23, 2023  
period

Interest : 9.5% effective and adjustable rate

Collateral:

1. *Standing Instruction* (SI) through PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.
2. *Fiducia/Cessie* for allocating receipts for the Republic of Indonesia State Equity by Government Regulation (GR) No. 54 in 2022.

The loan has been fully paid by the Company on February 7, 2023.

**PT Alami Fintek Sharia**

The Company has entered into sharia financing agreements using the *Qardh* with PT Alami Fintek Sharia with the *Invoice Financing* funding scheme.

If the Company fails to meet its obligation of these financing agreements, all the outstanding amounts will become due and must be paid by the Company.

The loan balance as of December 31, 2022, amounted to Rp40,000,000,000.

The loan has been fully paid by the Company to PT Alami Fintek Shariah on September 8, 2023 based on Letter No. 025/BPRS-HA/ADM/IX/2023 dated September 08, 2023.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**15. PINJAMAN JANGKA PENDEK (lanjutan)**

**PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Harta Insan Karimah Parahyangan**

Berdasarkan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan No. 431/KorEks/BPRS/HIKP/16/VIII/2022 tanggal 27 Juli 2022 yang tertuang dalam Akta No. 9 tanggal 04 Agustus 2022, Notaris Andi Erniwati Gaffar, S.H., M.H., Notaris di Soreang perihal Perjanjian Kredit Akad Pembiayaan Musyarakah dengan rincian objek pembiayaan sebagai berikut:

Fasilitas : Kredit Modal Kerja – Musyarakah  
Limit kredit : Rp5.000.000.000  
Jangka waktu : 12 bulan atau sejak tanggal 4 Agustus 2022 sampai dengan tanggal 4 Agustus 2023  
Tujuan penggunaan : Untuk modal kerja konstruksi perumahan

Agunan:

Tanah yang berada di lokasi Kelurahan Sendangmulyo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, dengan bukti kepemilikan berupa:

1. SHGB sebanyak 5 (lima) unit yang masing-masing seluas 84 m<sup>2</sup> atas nama Perusahaan.
2. Satu unit SHGB dengan luas 113 m<sup>2</sup> atas nama Perusahaan.
3. Satu unit SHGB dengan luas 148 m<sup>2</sup> atas nama Perusahaan.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2022 sebesar Rp1.272.000.000.

Pinjaman tersebut sudah dilunasi oleh Perusahaan kepada PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Harta Insan Karimah Parahyangan pada tanggal 9 Agustus 2023 berdasarkan Surat No. 1002/KorEks/BPRS/HIKP/16/VIII/2023 tanggal 9 Agustus 2023.

**PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Sukowati Sragen**

Berdasarkan Surat Persetujuan Kredit No. 003/BSS-GRO/SP3/MRA/MDK/II/2022 tanggal 4 Februari 2022 yang tertuang dalam Akta No. 91 tanggal 17 Februari 2022, Notaris Hadi Suwignyo, S.H., M.Kn., Notaris di Grobongan perihal Perjanjian Kredit Akad Pembiayaan Murabahah dengan rincian objek pembiayaan sebagai berikut:

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**15. SHORT-TERM LOANS (continued)**

**PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Harta Insan Karimah Parahyangan**

Based on Financing Principal Approval Letter No. 431/KorEks/BPRS/HIKP/16/VIII/2022 on July 27, 2022, which contained in Notarial Deed No. 9 on August 04, 2022, Notary Andi Erniwati Gaffar, S.H., M.H., Notary in Soreang about the Musyarakah Financing with details of the object of financing as follows:

Facilities : Working Capital Loan – Musyarakah  
Plafond : Rp5,000,000,000  
Time period : 12 months or since August 4, 2022 until August 4, 2023  
Intended use : For working capital of housing construction

Collateral:

Land which is located in Sendangmulyo Village, Tembalang District, Semarang City, Central Java Province, with proof of ownership in the form of:

1. 5 (five) units of SHGB each covering an area of 84m<sup>2</sup> under the name of the Company.
2. A unit of SHGB covering an area of 113 m<sup>2</sup> under the name of the Company.
3. A unit of SHGB covering an area of 148 m<sup>2</sup> under the name of the Company

The loan balance as of December 31, 2022, amounted to Rp1,272,000,000.

The loan has been fully paid by the Company to PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Harta Insan Karimah Parahyangan on August 9, 2023 based on Letter No. 1002/KorEks/BPRS/HIKP/16/VIII/2023 dated August 9, 2023.

**PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Sukowati Sragen**

Based on approval agreement No. 003/BSS-GRO/SP3/MRA/MDK/II/2022 on February 4, 2022, which contained in Notarial Deed No. 91 on February 17, 2022, Notary Hadi Suwignyo, S.H., M.Kn., Notary in Grobongan about the Murabahah Financing with details of the object of financing as follows:

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**15. PINJAMAN JANGKA PENDEK (lanjutan)**

**PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Sukowati Sragen (lanjutan)**

Fasilitas	:	Kredit Modal Kerja – Murabahah
Limit kredit	:	Rp425.000.000
Jangka waktu	:	12 bulan atau sejak tanggal 17 Maret 2022 sampai dengan tanggal 17 Februari 2023.
Tujuan penggunaan	:	Untuk modal kerja konstruksi perumahan
Bunga	:	6,75%

**Agunan:**

1. Sebidang tanah pekarangan beserta bangunan dengan HGB No. 09339 seluas 112 m<sup>2</sup> atas nama Perusahaan.
2. Sebidang tanah pekarangan beserta bangunan dengan HGB No. 09340 seluas 112 m<sup>2</sup> atas nama Perusahaan.
3. Sebidang tanah pekarangan beserta bangunan dengan HGB No. 09341 seluas 112 m<sup>2</sup> atas nama Perusahaan.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2022 sebesar Rp141.000.000.

Pinjaman tersebut sudah dilunasi oleh Perusahaan kepada PT BPR Syariah Sukowati Sragen tanggal 25 Oktober 2023 Berdasarkan Surat No. 057/BSS-GRO/DIR/SK/X/2023 Pada tanggal 27 Februari 2023.

**Entitas Anak**

**PT Propernas Griya Utama (“PGU”)**

**Pinjaman dari PT Dana Syariah Indonesia**

No/No	No. Kontrak/ No. Contract	Plafon Kredit/ Credit Plafond	Bagi Hasil/ Profit Sharing Rate	Jangka Waktu Pinjaman/ Term of Loan
1	085/DSI/AMRB/IX/2022	1.584.843.481	25% p.a	4 Bulan/Months
2	086/DSI/AMRB/IX/2022	1.933.243.200	25% p.a	4 Bulan/Months
3	087/DSI/AMRB/IX/2022	933.000.000	25% p.a	4 Bulan/Months
4	088/DSI/AMRB/IX/2022	948.913.319	25% p.a	4 Bulan/Months
5	089/DSI/AMRB/IX/2022	1.600.000.000	25% p.a	4 Bulan/Months

**15. SHORT-TERM LOANS (continued)**

**PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Sukowati Sragen (continued)**

*Facilities : Working Capital Loan – Murabahah*

*Plafond : Rp425,000,000*

*Time period : 12 months or since March 17, 2022 until February 17, 2023*

*Intended Use : For working capital of housing construction*

*Interest : 6.75%*

*Collateral:*

1. A plot of land with a building with HGB No. 09339 covering an area of 112 m<sup>2</sup> under the name of the Company.
2. A plot of land with a building with HGB No. 09340 covering an area of 112 m<sup>2</sup> under the name of the Company.
3. A plot of land with a building with HGB No. 09341 with an area of 112 m<sup>2</sup> under the name of the Company.

*The loan balance as of December 31, 2022 amounted to Rp141,000,000.*

*The loan has been fully paid by the Company to PT BPR Syariah Sukowati Sragen on October 25, 2023 based on Letter No. 057/BSS-GRO/DIR/SK/X/2023 dated February 27, 2023.*

**Subsidiary**

**PT Propernas Griya Utama (“PGU”)**

**Loan from PT Dana Syariah Indonesia**

Jangka Tempo/ Due Date	Total Pinjaman per 31 Desember 2023/ Outstanding as of December 31, 2023
29 Januari/January 29, 2023	1.584.843.481
29 Januari/January 29, 2023	1.933.243.200
29 Januari/January 29, 2023	933.000.000
29 Januari/January 29, 2023	948.913.319
29 Januari/January 29, 2023	1.600.000.000
<b>Jumlah/ Total</b>	<b>7.000.000.000</b>

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**15. PINJAMAN JANGKA PENDEK (lanjutan)**

**Entitas Anak (lanjutan)**

**PT Propernas Griya Utama ("PGU") (lanjutan)**

**Pinjaman dari PT Dana Syariah Indonesia (lanjutan)**

Pada tanggal 29 September 2022, PGU, entitas anak, menandatangani Perjanjian Pembiayaan *Murabahah* dengan PT Dana Syariah Indonesia, yang dijamin dengan beberapa sertifikat HGB atas tanah persediaan milik PGU.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2023 dan 2022 sebesar Rp7.000.000.000.

PGU telah mendapatkan persetujuan perpanjangan jangka waktu pembiayaan pada tanggal 3 Februari 2023. Namun, hingga 31 Desember 2023 atas saldo pinjaman tersebut belum dilunasi.

**Pinjaman dari Koperasi Adaro Karya Mandiri**

Pada tanggal 19 April 2022, Perusahaan menerima pinjaman berupa modal usaha dari Koperasi Karyawan Adaro Karya Mandiri sebesar Rp500.000.000 dengan kompensasi bunga sebesar 18% per tahun dan dibayar tanggal 21 setiap bulan selama 1 (satu) tahun setelah pinjaman diterima. Penggunaan pinjaman untuk membiayai jenis usaha pembuatan dan penjualan unit KPR.

Pinjaman modal usaha ini dijamin dengan aset Perusahaan SHGB No. 453 dan 422 dengan luas tanah masing-masing 188 m<sup>2</sup> dan 165 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Mabu'un, Kecamatan Murung Pudak, Kota Tabalong, Provinsi Kalimantan Selatan. Perjanjian ini berlaku sejak tanggal 19 April 2022 dan berakhir pada tanggal 18 April 2023.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp235.000.000 dan Rp375.000.000.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**15. SHORT-TERM LOANS (continued)**

**Subsidiary (continued)**

**PT Propernas Griya Utama ("PGU") (continued)**

**Loan from PT Dana Syariah Indonesia (continued)**

On September 29, 2022, PGU, a subsidiary, has entered into *Murabahah Financing Agreements* with PT Dana Syariah Indonesia, which is secured by several PGU's inventories of land.

The loan balance as of December 31, 2023 and 2022 amounted to Rp7,000,000,000.

PGU has obtained approval for the extension of the financing period on February 3, 2023. However, as of December 31, 2023, the loan balance has not paid.

**Loan from Koperasi Adaro Karya Mandiri**

On April 19, 2022, the Company received venture capital loan from Koperasi Karyawan Adaro Karya Mandiri amounting to Rp500,000,000 with interest compensation of 18% per annum and payable must be paid on the 21st of each month until 1 (one) year after the loan is received. The loan will be used to finance the type of business of making and selling KPR units.

This venture capital loan is secured by the Company's assets with SHGB No. 453 and 422 covering an area of 188 m<sup>2</sup> and 165 m<sup>2</sup> respectively which is located in Mabu'un Village, Murung Pudak District, Tabalong City, South Kalimantan Province. This agreement is effective since April 19, 2022 until April 18, 2023.

The loan balance as of December 31, 2023 and 2022 amounted to Rp235,000,000 and Rp375,000,000, respectively.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**15. PINJAMAN JANGKA PENDEK (lanjutan)**

**Enititas Anak (lanjutan)**

**PT Propernas Nusa Dua (“PND”)**

**Pinjaman dari PT Nusa Dua Propertindo**

Pada tanggal 15 September 2021, PND, entitas anak, menerima pinjaman berupa modal kerja dari PT Nusa Dua Propertindo sebesar Rp5.000.000.000 dengan kompensasi bunga sebesar 7,5% per tahun dan dibayar selama 6 (enam) bulan setelah pinjaman diterima. Penggunaan pinjaman untuk membiayai penyediaan lahan, pembangunan rumah serta prasarana di lokasi eks Kebun Bekala PTPN II Desa Simalingkar A Kecamatan Pancur Batu, Kabupaten Deli Serdang. Perjanjian ini berlaku sejak tanggal 15 September 2021 dan berakhir pada tanggal 16 Maret 2022.

Perjanjian pinjaman ini telah beberapa kali diubah terakhir pada tanggal 10 Oktober 2022 terkait dengan perubahan pembayaran kompensasi bunga yang dibayar selama 14 bulan setelah pinjaman diterima dan perpanjangan jangka waktu yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp1.500.000.000.

Saldo pinjaman ini telah dilunasi pada 18 Januari 2023.

**15. SHORT-TERM LOANS (continued)**

**Subsidiary (continued)**

**PT Propernas Nusa Dua (“PND”)**

**Loan from PT Nusa Dua Propertindo**

On September 15, 2021, PND, a subsidiary, received working capital loan from PT Nusa Dua Propertindo amounting to Rp5,000,000,000 with interest compensation of 7.5% per annum and payable over 6 (six) months after the loan is received. The loan will be used to finance the provision of land, construction of houses and infrastructure at the location of the former PTPN II Bekala Gardens, Simalingkar A Village, Pancur District, Deli Serdang Regency. This agreement is effective since September 15, 2021 until March 16, 2022.

The loan facility agreement has been amended several times recently on October 10, 2022, related to changes in the payment of interest compensation paid for 14 months after the loan was received and an extension of the term ending December 31, 2022.

The outstanding balance of loan as of December 31, 2022 amounted to Rp1,500,000,000.

This loan has been paid on January 18, 2023.

**16. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA**

	2023	2022	2021	
Pengelolaan gedung	5.181.495.847	4.613.181.179	5.044.479.302	Building management
Pendapatan sewa	3.316.613.716	3.473.283.926	1.827.245.654	Rental income
Deposit tamu hotel	244.901.127	856.669.737	511.890.116	Hotel guest deposit
<b>Jumlah</b>	<b>8.743.010.690</b>	<b>8.943.134.842</b>	<b>7.383.615.072</b>	<b>Total</b>

**16. UNEARNED REVENUES**

**17. LIABILITAS KONTRAK**

Liabilitas kontrak merupakan uang muka penjualan tanah dan bangunan Grup yang diterima dari pelanggan yang kewajiban pelaksanaannya belum terpenuhi.

Kewajiban pelaksanaan belum dipenuhi yang tersisa akan dipenuhi antara tahun 2023 sampai dengan 2024.

Liabilitas kontrak disajikan dalam laporan keuangan konsolidasian sebagai:

	2023	2022	2021	
Liabilitas kontrak jangka pendek	614.081.722.005	596.741.295.690	619.037.400.297	Current contract liabilities
Liabilitas kontrak jangka panjang	15.536.466.976	386.040.870.773	490.959.010.941	Non-current contract liabilities
<b>Jumlah</b>	<b>629.618.188.981</b>	<b>982.782.166.463</b>	<b>1.109.996.411.238</b>	<b>Total</b>

**17. CONTRACT LIABILITIES**

Contract liabilities pertain to advances received from buyers for the sale of land and buildings, wherein the performance obligations have not yet been fulfilled.

The remaining unfulfilled performance obligations will be fulfilled between the years 2023 up to 2024.

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

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**17. LIABILITAS KONTRAK (lanjutan)**

Mutasi dari liabilitas kontrak adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Saldo awal	982.782.166.463	1.109.996.411.238	1.081.034.385.242	<i>Beginning balance</i>
Penambahan	972.381.211.973	1.343.967.224.371	1.017.967.260.407	<i>Addition</i>
Pengurangan	(1.325.545.189.455)	(1.471.181.469.146)	(989.005.234.411)	<i>Deduction</i>
<b>Saldo Akhir</b>	<b><u>629.618.188.981</u></b>	<b><u>982.782.166.463</u></b>	<b><u>1.109.996.411.238</u></b>	<b><i>Ending Balance</i></b>

**17. CONTRACT LIABILITIES (continued)**

*The movement of contract liabilities is as follows:*

**18. LIABILITAS SEWA**

Grup menerapkan PSAK 73, dengan mengakui adanya liabilitas sewa dan aset hak guna pada laporan posisi keuangan sebagai berikut (Catatan 14). Pembagian jangka pendek dan jangka panjang liabilitas sewa sehubungan dengan aset hak guna adalah sebagai berikut:

**18. LEASE LIABILITIES**

*The Group applies PSAK 73, recognizing the existence of lease liabilities and right of use assets in the statement of financial position as follows (Note 14). The distribution of short-term and long-term lease liabilities in relation to right of use assets is as follows:*

	<u>31 Desember 2023/ December 31, 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ December 31, 2022</u>	
Bagian jangka pendek – Kendaraan	153.289.451	-	<i>Current portion – Vehicle</i>
Bagian jangka panjang – Kendaraan	185.070.534	-	<i>Non-current portion – Vehicle</i>
Bagian jangka panjang – Tanah kompensasi ke PT KAI	233.055.111.901	-	<i>Non-current portion – Land compensation to PT KAI</i>
<b>Jumlah</b>	<b><u>233.393.471.886</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><i>Total</i></b>

Liabilitas sewa jangka panjang atas tanah merupakan utang Grup pada PT KAI atas penggunaan tanah milik PT KAI yang digunakan untuk pembangunan proyek TOD Tanjung Barat, Pocin, dan Serpong.

*Non-current lease liabilities for land represent Group's debt to PT KAI for the use of land owned by PT KAI which is used for the construction of the Tanjung Barat, Pocin, and Serpong TOD projects.*

Jumlah yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain:

*Amounts recognized in the statement of profit or loss and other comprehensive income:*

	<u>31 Desember 2023/ December 31, 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ December 31, 2022</u>	
Beban bunga – Kendaraan	20.286.626	-	<i>Interest expenses – Vehicle</i>
Beban bunga – Tanah (Catatan 36)	9.204.633.803	-	<i>Interest expenses – Land (Note 36)</i>
Beban penyusutan (Catatan 35)	112.335.034	-	<i>Depreciation expenses (Note 35)</i>
<b>Jumlah</b>	<b><u>9.337.255.463</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><i>Total</i></b>

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**19. UTANG USAHA**

**19. TRADE PAYABLES**

**a. Berdasarkan Jenis**

**a. Based on Type**

	2023	2022	2021	
<b>Pihak Berelasi</b>				<b>Related Parties</b>
Kontraktor	21.757.135.931	70.894.778.715	67.165.722.616	Contractor
Retensi kontraktor	87.075.991.458	93.721.778.149	92.664.023.824	Contractor retention
<b>Sub Jumlah</b>	<b>108.833.127.389</b>	<b>164.616.556.864</b>	<b>159.829.746.440</b>	<b>Sub Total</b>
<b>Pihak Ketiga</b>				<b>Third Parties</b>
Kontraktor	49.189.851.185	89.193.050.924	79.014.771.018	Contractor
Retensi kontraktor	20.135.119.043	31.391.971.086	33.444.808.338	Contractor retention
Lainnya	39.555.831.971	2.726.739.088	2.992.101.054	Others
<b>Sub Jumlah</b>	<b>108.880.802.199</b>	<b>123.311.761.098</b>	<b>115.451.680.410</b>	<b>Sub Total</b>
<b>Jumlah</b>	<b>217.713.929.588</b>	<b>287.928.317.962</b>	<b>275.281.426.850</b>	<b>Total</b>

**b. Berdasarkan Kontraktor**

**b. Based on Contractor**

	2023	2022	2021	
<b>Pihak Berelasi (Catatan 38b)</b>	<b>108.833.127.389</b>	<b>164.616.556.864</b>	<b>159.829.746.440</b>	<b>Related Parties (Note 38b)</b>
<b>Pihak Ketiga</b>				<b>Third Parties</b>
PT Wijaya Karya Bangunan Gedung Tbk	26.380.640.678	26.238.537.390	26.380.641.678	PT Wijaya Karya Bangunan Gedung Tbk
PT Naga Surya Indah	6.287.651.722	-	-	PT Naga Surya Indah
PT Wahana Karya Agung	3.319.487.092	4.391.454.092	3.788.489.012	PT Wahana Karya Agung
PT Angkasa Pura Support	2.372.607.875	2.372.607.875	-	PT Angkasa Pura Spuport
PT Lentera Alfatih	1.583.043.150	-	-	PT Lentera Alfatih
PT Puja Dhurai Vanisri	1.583.043.150	-	-	PT Puja Dhurai Vanisri
CV Dunia Bangunan	1.502.785.000	-	-	CV Dunia Bangunan
PT Mitra Jaya Agung	1.458.132.941	1.771.858.345	1.771.858.345	PT Mitra Jaya Agung
PT Mario Karya Abadi	1.338.391.139	719.303.461	597.737.185	PT Mario Karya Abadi
PT Sameko Teknindo	1.227.402.010	1.130.178.062	2.034.022.276	PT Sameko Teknindo
PT Atlantis Karya Indonesia	1.114.400.661	-	-	PT Atlantis Karya Indonesia
PT Tiga Putra Dharma Mandiri	1.104.479.195	1.043.549.495	4.042.042.212	PT Tiga Putra Dharma Mandiri
PT Farhanindo	1.085.319.640	1.311.432.020	789.276.820	PT Farhanindo
CV Alfi Mandiri	1.070.090.850	-	-	CV Alfi Mandiri
PT Dipomulyo Mas	1.043.053.550	1.043.053.550	1.141.874.250	PT Dipomulyo Mas
PT Kinviodela Gumilang	954.027.247	-	-	PT Kinviodela Gumilang
PT Surya Indah Persada Indonesia	926.206.419	-	-	PT Surya Indah Persada Indonesia
PT Galaksi Bima Sakti	925.386.000	1.161.336.000	933.416.000	PT Galaksi Bima Sakti
PT Bina Multi Prima	924.557.800	-	-	PT Bina Multi Prima
PT Surya Gemilang Realty	773.528.604	-	-	PT Surya Gemilang Realty
CV Mitra Syahputra Teknik	772.994.406	-	-	CV Mitra Syahputra Teknik
PT Bangun Bantala Indonesia	766.777.000	1.154.452.000	-	PT Bangun Bantala Indonesia
PT Yege Putra Mas	744.340.501	-	-	PT Yege Putra Mas
<b>Jumlah dipindahkan – pihak ketiga</b>	<b>59.258.346.630</b>	<b>42.337.762.290</b>	<b>41.479.357.778</b>	<b>Balance brought forward – third parties</b>

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**19. UTANG USAHA (lanjutan)**

**b. Berdasarkan Kontraktor (lanjutan)**

	2023	2022	2021
<b>Jumlah dipindahan – pihak ketiga</b>	<b>59.258.346.630</b>	<b>42.337.762.290</b>	<b>41.479.357.778</b>
PT Graha Sarana Sukses	742.042.404	905.656.462	1.718.229.497
PT Triderrick Sumber Makmur	735.439.100	1.502.362.593	1.502.362.593
PT Kumita Karya Mandiri	672.528.854	-	-
CV Megaguna Sarana	635.135.134	-	-
PT Keykey Cahaya Gemilang	628.383.896	11.164.339.000	-
PT Hidayah Duta Sarana Putra	627.840.535	-	-
PT Ratna Intan Kusuma	622.145.181	787.454.531	622.145.181
PT Nusantara Sangga Bumi	545.000.002	-	-
PT Indocpec	528.552.071	-	-
PT Wijaya Bangun Pertiwi	521.959.461	-	-
PT Dara Rizky	515.453.150	-	-
Lain-lain (di bawah Rp500 juta)	42.847.975.781	66.614.186.222	70.129.585.361
<b>Sub Jumlah</b>	<b>108.880.802.199</b>	<b>123.311.761.098</b>	<b>115.451.680.410</b>
<b>Jumlah</b>	<b>217.713.929.588</b>	<b>287.928.317.962</b>	<b>275.281.426.850</b>

**19. TRADE PAYABLES (continued)**

**b. Based on Contractor (continued)**

	2023	2022	2021
<b>Balance carried forward – third party</b>			
PT Graha Sarana Sukses			
PT Triderrick Sumber Makmur			
PT Kumita Karya Mandiri			
CV Megaguna Sarana			
PT Keykey Cahaya Gemilang			
PT Hidayah Duta Sarana Putra			
PT Ratna Intan Kusuma			
PT Nusantara Sangga Bumi			
PT Indocpec			
PT Wijaya Bangun Pertiwi			
PT Dara Rizky			
Others (under Rp500 juta)			
<b>Sub Total</b>			
<b>Total</b>			

Utang usaha Grup pada pihak ketiga terutama berhubungan dengan utang kontraktor dan retensi kontraktor.

The Group's trade payables to third parties mainly pertain to contractor payables and contractor retention.

Seluruh utang usaha dalam mata uang Rupiah.

All trade payables are denominated in Rupiah.

Lain-lain merupakan jumlah utang kontraktor yang bernominal dibawah 500 Juta.

Others represent the amount owed by contractors whose nominal value is below 500 million.

**20. BEBAN AKRUAL**

**20. ACCRUED EXPENSES**

	2023	2022	2021
<b>Pihak Berelasi (Catatan 38b)</b>			
Bunga pinjaman	15.999.069.209	52.572.547.567	2.250.000.000
<b>Pihak Ketiga</b>			
Konstruksi dan Pembangunan	174.549.505.534	229.288.670.268	142.282.648.536
Bunga pinjaman	99.824.722.879	93.789.053.127	54.833.872.917
Pengurusan sertifikat	64.847.473.186	58.396.787.737	52.764.503.026
Pemeliharaan	48.833.335.561	53.706.935.893	37.394.278.352
Umum	27.559.200.066	29.071.363.779	5.798.651.438
Lain-lain	74.126.853.450	24.763.403.320	14.010.089.304
<b>Jumlah</b>	<b>505.740.159.885</b>	<b>541.588.761.691</b>	<b>309.334.043.573</b>

	2023	2022	2021
<b>Related Parties (Note 38b)</b>			
Loan interest			
<b>Third Parties</b>			
Construction and development			
Loan interest			
Clearance certificate			
Maintenance			
General			
Others			
<b>Total</b>			

Beban akrual lain-lain merupakan beban penjualan, beban perjalanan dan pengangkutan, kantor dan umum lainnya yang masih harus dibayar.

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

**21. UTANG LAIN-LAIN**

**21. OTHER PAYABLES**

	2023	2022	2021
<b>Pihak Berelasi (Catatan 38b)</b>			
Kerja sama usaha	-	67.334.493.327	13.911.468.606
<b>Pihak Ketiga</b>			
Notaris dan konsultan	12.195.361.360	14.306.380.703	10.525.768.759
Pemasaran	9.143.361.762	9.068.932.447	7.728.680.713
Kerja sama usaha	-	7.760.906.826	1.180.953.810
Kelebihan uang muka	486.167.565	802.332.866	11.950.559.354
Lain-lain	28.658.061.717	17.875.579.479	9.262.046.724
<b>Jumlah</b>	<b>50.482.952.404</b>	<b>117.148.625.648</b>	<b>54.559.477.966</b>

	2023	2022	2021
<b>Related Party (Note 38b)</b>			
Joint operations			
<b>Third Parties</b>			
Notary and consultant			
Marketing			
Joint operations			
Excess of down payment			
Others			
<b>Total</b>			

Lain-lain merupakan penerimaan uang muka dari pelanggan yang masih dalam proses BI checking. Lain-lain akan direklasifikasi ke penerimaan uang muka apabila proses BI checking telah selesai.

Others represent advances received from customers who are still in the BI checking process. Others will be reclassified to advance payment receipts when the BI checking process has been completed.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**22. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA**

**22. POST-EMPLOYMENT BENEFITS LIABILITIES**

	2023	2022	2021	
Liabilitas imbalan pascakerja lainnya	39.664.875.862	19.042.718.022	21.181.070.880	Other post employment benefits liabilities
<b>Jumlah</b>	<b>39.664.875.862</b>	<b>19.042.718.022</b>	<b>21.181.070.880</b>	<b>Total</b>

Grup telah menghitung kewajibannya pada 31 Desember 2022 dan 2021 sesuai dengan Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah No. 35 Tahun 2021 mengenai Perjanjian Kerja Waktu Tertentu, Alih Daya, Waktu Kerja dan Waktu Istirahat dan Pemutusan Hubungan Kerja.

The Group has calculated its obligations in December 31, 2022, and 2021, in accordance with Law No. 11 of 2020 concerning Job Creation and Government Regulation No. 35 of 2021 regarding Work Agreements for Certain Time, Outsourcing, Working Time and Rest Time and Termination of Work.

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

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

Kewajiban imbalan kerja per 30 September 2023 dihitung menggunakan jasa aktuarial Kantor Konsultan Aktuarial Tubagus Syafril dan Amran Nangasan, aktuaris independen, dengan menggunakan metode "Projected Unit Credit" dalam laporannya tanggal 3 November 2023. Saldo per 31 Desember 2023 di hitung proportional dari report tersebut karena mutasi yang tidak signifikan.

Employee benefit obligations as of September, 2023 were calculated using the actuarial services named Tubagus Syafril and Amran Nangasan, independent actuaries, using the "Projected Unit Credit" method in their report dated November 3 2023. The balance as of 31 December 2023 is calculated proportionally from the report because the mutation is not significant.

Mutasi liabilitas imbalan pascakerja adalah sebagai berikut:

The movements of post-employment benefits liabilities are as follows:

	2023	2022	2021	
Saldo awal	19.042.718.022	21.181.070.880	8.722.804.128	Beginning balance
Koreksi saldo awal	(303.960.124)	-	-	Adjustment of beginning balance
Beban yang diakui tahun berjalan	7.935.032.050	688.791.843	15.967.498.269	Expense recognised during the year
Keuntungan aktuarial yang diakui di penghasilan komprehensif lain	22.352.549.150	(740.553.319)	(198.219.284)	Actuarial gain recognized in other comprehensive income
Pembayaran manfaat	(9.361.463.236)	(2.086.591.382)	(3.311.012.233)	Benefits payment
<b>Saldo Akhir</b>	<b>39.664.875.862</b>	<b>19.042.718.022</b>	<b>21.181.070.880</b>	<b>Ending Balance</b>

Jumlah yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian adalah sebagai berikut:

Amounts recognized in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income are as follows:

	2023	2022	2021	
Beban jasa kini	7.569.692.200	1.116.590.403	12.709.987.721	Current service cost
Beban jasa lalu	-	-	2.302.954.896	Past service cost
Kurtailmen pensiun dini	-	(916.127.027)	-	Early retirement curtailments
Ekspektasi dari hasil investasi	(6.169.051.149)	-	-	Expectations of investment return
Dampak batas atas aset	1.551.655.775	-	-	Impact of asset limits
Keuntungan aktuarial	-	-	-	Actuarial profits
Penyesuaian karena metode atribusi manfaat	(506.780.855)	(733.713.349)	954.555.652	Adjustment due to change in benefit attribution method
Biaya/(manfaat) jasa lalu: beban bunga	5.489.516.079	1.222.041.816	15.967.498.269	Past service cost/(income): interest cost
<b>Jumlah beban yang diakui dalam laporan laba rugi</b>	<b>7.935.032.050</b>	<b>688.791.843</b>	<b>31.934.996.538</b>	<b>Total expense charged to profit or loss</b>

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**22. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA (lanjutan)**

**22. POST-EMPLOYMENT BENEFITS LIABILITIES  
(continued)**

	2023	2022	2021	
Kerugian/(keuntungan) yang timbul dari: perubahan asumsi keuangan	(185.028.257)	330.180.792	20.299.490	<i>Actuarial loss/(gain) arising from: changes in financial assumptions</i>
Penyesuaian pengalaman	<u>22.537.577.407</u>	<u>(1.070.734.111)</u>	<u>(218.518.774)</u>	
<b>Jumlah keuntungan yang diakui pada penghasilan komprehensif lainnya</b>	<b><u>22.352.549.150</u></b>	<b><u>(740.553.319)</u></b>	<b><u>(198.219.284)</u></b>	<b>Total actuarial gain recognized in other comprehensive income</b>

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

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

	2023	2022	2021	
<b>Asumsi ekonomis</b>				<b>Economic assumptions</b>
Tingkat diskonto:			7,40%	<i>Discount rate:</i>
Jasa purna bhakti	7,06%	7,39%		<i>Purna bhakti services</i>
Penghargaan	7,02%	6,24%		<i>Award</i>
Santunan duka	6,96%	7,40%		<i>Grief compensation</i>
Istirahat panjang	6,41%	6,23%		<i>Long break</i>
MPP	7,06%	7,31%		<i>MPP</i>
Tingkat kenaikan gaji	5,00%	5,00%	5,00%	<i>Future salary increase</i>
<b>Asumsi demografi</b>				<b>Demographic assumptions</b>
Tingkat kematian	TMI IV	TMI IV	TMI IV	<i>Mortality rate</i>
Tingkat cacat	5%/Tahun/ Years	5%/Tahun/ Years	5%/Tahun/ Years	<i>Disability rate</i>
	20-29 Tahun/ Years 1%	20-29 Tahun/ Years 1%	20-29 Tahun/ Years 1%	
	30-39 Tahun/ Years 1%	30-39 Tahun/ Years 1%	30-39 Tahun/ Years 1%	
	40-44 Tahun/ Years 1%	40-44 Tahun/ Years 1%	40-44 Tahun/ Years 1%	
Tingkat pengunduran diri	45-49 Tahun/ Years 0,8%	45-49 Tahun/ Years 0,8%	45-49 Tahun/ Years 0,8%	<i>Resignation rate</i>
	50-54 Tahun/ Years 0,6%	50-54 Tahun/ Years 0,6%	50-54 Tahun/ Years 0,6%	

Analisis sensitivitas pada asumsi-asumsi aktuarial utama.

*Sensitivity analysis on significant actuarial assumptions.*

	2023	2022	2021	
Analisis Sensitivitas Tingkat Diskonto				<i>Sensitivity Analysis of Discount Rate</i>
Jika Tingkat + 1%	69.917.881.459	17.513.171.929	19.284.396.190	<i>If Rate + 1%</i>
Jika Tingkat - 1%	87.330.201.150	20.171.388.041	20.422.525.600	<i>If Rate - 1%</i>
Analisis Sensitivitas Kenaikan Upah				<i>Sensitivity Analysis of Salary Increase</i>
Jika Tingkat + 1%	87.238.656.245	19.955.070.654	20.441.274.195	<i>If Rate + 1%</i>
Jika Tingkat - 1%	69.897.518.050	17.701.035.525	19.540.748.408	<i>If Rate - 1%</i>
Analisis Sensitivitas Mortalitas				<i>Sensitivity Analysis Mortality Rate</i>
Jika Tingkat + 1%	-	8.969.280.866	6.257.541.006	<i>If Rate + 1%</i>
Jika Tingkat - 1%	-	8.943.176.136	6.249.841.583	<i>If Rate - 1%</i>

Analisa sensitivitas didasarkan pada perubahan atas satu asumsi aktuarial dimana asumsi lainnya dianggap konstan. Dalam praktiknya, hal ini jarang terjadi dan perubahan beberapa asumsi mungkin saling berkorelasi. Dalam perhitungan sensitivitas kewajiban imbalan pasti atas asumsi aktuarial utama, metode yang sama (perhitungan nilai kini kewajiban imbalan pasti dengan menggunakan metode *projected unit credit* di akhir periode) telah diterapkan seperti dalam penghitungan kewajiban pensiun yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

*The sensitivity analyses are based on a change in an assumption while holding all other assumptions constant. In practice, this is unlikely to occur, and changes in some of the assumptions may be correlated. When calculating the sensitivity of the defined benefit obligation to significant actuarial assumptions the same method (present value of the defined benefit obligation calculated with the projected unit credit method at the end of the reporting period) has been applied as when calculating the pension liability recognised within the consolidated statements of financial position.*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**22. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA (lanjutan)**

Jatuh tempo kewajiban manfaat pasti pada tanggal 31 Desember 2023, 2022, dan 2021 adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Kurang dari 1 Tahun	12.643.998.669	2.668.192.476	4.328.719.128
1 Sampai dengan 2 Tahun	3.993.057.177	3.184.610.167	4.265.513.250
2 Sampai dengan 5 Tahun	14.245.879.437	7.790.378.202	11.010.408.770
Lebih dari 5 Tahun	924.119.544.036	139.005.130.721	94.418.874.144
<b>Jumlah</b>	<b><u>955.002.479.319</u></b>	<b><u>152.648.311.566</u></b>	<b><u>114.023.515.292</u></b>

**22. POST-EMPLOYMENT BENEFITS LIABILITIES  
(continued)**

The maturity of defined benefits obligations as of December 31, 2023, December 31, 2022, and 2021 are as follows:

Less than 1 Year
1 to 2 Years
2 to 5 Years
Over 5 Years
<b>Total</b>

**23. PINJAMAN JANGKA PANJANG**

**23. LONG-TERM LOANS**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
<b>Pihak ketiga</b>				<b>Third party</b>
<b>Perusahaan:</b>				<b>Company:</b>
Pinjaman Jangka Menengah (PJM)	1.768.642.614.977	1.760.000.000.000	1.910.000.000.000	Medium Term Notes (MTN)
<b>Entitas Anak:</b>				<b>Subsidiary:</b>
<b>PT PGU</b>				<b>PT PGU</b>
Pinjaman Jangka Menengah (PJM)	330.000.000.000	330.000.000.000	330.000.000.000	Medium Term Notes (MTN)
<b>PT PND</b>				<b>PT Bank Tabungan Negara</b>
PT Bank Tabungan Negara Syariah	10.656.170.000	-	-	Syariah
<b>Sub Jumlah</b>	<b><u>2.109.298.784.977</u></b>	<b><u>2.090.000.000.000</u></b>	<b><u>2.240.000.000.000</u></b>	<b>Sub Total</b>
<b>Pihak berelasi (Catatan 38)</b>				<b>Related parties (Note 38)</b>
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	1.771.401.312.163	1.384.005.959.426	1.284.877.875.118	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Sarana Multigriya Finansial (Persero)	650.000.000.000	650.000.000.000	650.000.000.000	PT Sarana Multigriya Finansial (Persero)
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	128.975.925.281	142.000.046.955	148.946.523.500	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
Utang RDI	43.154.176.365	47.947.826.980	47.947.826.979	RDI Loans
<b>Sub Jumlah</b>	<b><u>2.593.531.413.809</u></b>	<b><u>2.223.953.833.361</u></b>	<b><u>2.131.772.225.597</u></b>	<b>Sub Total</b>
<b>Jumlah</b>	<b><u>4.702.830.198.786</u></b>	<b><u>4.313.953.833.361</u></b>	<b><u>4.371.722.225.597</u></b>	<b>Total</b>
<b>Bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun</b>	<b><u>(1.040.046.185.314)</u></b>	<b><u>(1.156.269.062.698)</u></b>	<b><u>(499.320.177.915)</u></b>	<b>Current maturity portion</b>
<b>Bagian yang jatuh tempo di atas satu tahun</b>	<b><u>3.662.784.013.472</u></b>	<b><u>3.157.684.770.663</u></b>	<b><u>3.872.452.047.682</u></b>	<b>Non-current portion</b>

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)**

**Pinjaman Jangka Menengah (PJM)**

**a. PJM III Seri A dan Seri B tahun 2018**

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, S.H., PJM III Seri A senilai Rp235.000.000.000 berjangka waktu 3 (tiga) 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 (lima) 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.

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- *Debt to Equity Ratio* maksimal (3:1), dan
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization* (EBITDA) maksimal (1,5:1).

PJM ini telah beberapa kali direstrukturisasi terakhir kali melalui surat permohonan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang PJM III Perum Perumnas Tahun 2018 Seri A dan Seri B (RUPMTN) No: DIRKEU/325/10/X/2023 tanggal 30 Oktober 2023 dan telah disetujui dalam RUPMTN sesuai dengan Akta Notaris No. 36 tanggal 30 November 2023, di hadapan Vita Cahyojati, S.H., M.Hum. untuk mengubah ketentuan antara lain sebagai berikut:

- Jangka waktu PJM III Seri A dan B menjadi 8 (delapan) tahun terhitung sejak penerbitan PJM;
- Tingkat bunga PJM III Seri A dan Seri B menjadi 11,85% berlaku setelah pembayaran bunga yang akan jatuh tempo pada tanggal 10 Desember 2023;
- *Debt to Equity Ratio* maksimal menjadi (3:1) sejak tahun buku 2024; dan
- *Interest Coverage Ratio* (ISCR) dengan perhitungan CFADS minimal 100% sejak tahun buku 2023.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**23. LONG TERM LOANS (continued)**

**Medium Term Notes (MTN)**

**a. MTN III Series A and Series B 2018**

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, S.H., MTN III Series A amounting to Rp235,000,000,000 for a period of 3 (three) years from issuance date of December 10, 2018 with interest rate of 10.75% per year and Series B amounting to Rp65,000,000,000 for a period of 5 (five) years from issuance date of December 10, 2018 with interest rate of 11.75% per year. Arrangers PT Sinarmas Sekuritas and supervisory agency PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:

- *Debt to Equity Ratio* maximum (3:1), and
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization* (EBITDA) maximum (1.5:1).

The MTN has been restructured several times recently through letter of application for holding the 2018 General Meeting of MTN III Perum Perumnas Holders Series A and Series B (GMMTNH) No: DIRKEU/325/10/X/2023 dated October 30, 2023 and it was approved at the GMMTNH in accordance with Notarial Deed No. 36 dated November 30, 2023, in front of Vita Cahyojati, S.H., M.Hum. to amend the following provisions:

- The term of the MTN III Series A and Series B becomes 8 (eight) years from the issuance of the MTN;
- MTN III Series A and Series B interest rate to 11.85% effective after payment of interest which will be due on December 10, 2023;
- *Debt to Equity Ratio* maximum (3:1) starting in 2024 financial year; and
- *Interest Coverage Ratio* (ISCR) with CFADS calculation minimum 100% starting in 2023 financial year.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)**

**Pinjaman Jangka Menengah (PJM) (lanjutan)**

**a. PJM III Seri A dan Seri B tahun 2018 (lanjutan)**

Pada tanggal 31 Desember 2023, Perusahaan dapat memenuhi *financial covenant* yang telah diatur dalam perjanjian pinjaman.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2023, 2022, dan 2021 untuk Seri A masing-masing sebesar Rp241.554.445.366 (pinjaman Rp235.000.000.000 dan dampak restrukturisasi Rp6.554.445.366), Rp235.000.000.000, dan Rp235.000.000.000. Saldo pinjaman per 31 Desember 2023, 2022, dan 2021 untuk Seri B masing-masing sebesar Rp65.162.357.710 (pinjaman Rp65.000.000.000 dan dampak restrukturisasi Rp162.357.710), Rp65.000.000.000, dan Rp65.000.000.000.

Pinjaman PJM Seri A dan Seri B akan jatuh tempo pada tanggal 10 Desember 2026.

**b. PJM I tahun 2019**

Perusahaan menerbitkan Pinjaman Jangka Menengah (PJM) I tahun 2019, sesuai dengan Akta No. 12 tanggal 15 Maret 2019, yang kemudian diamendemen berdasarkan akta No. 01 tanggal 5 Oktober 2020, di hadapan Arry Supratno, S.H., senilai Rp150.000.000.000 berjangka waktu 5 (lima) 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.

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- *Debt to Equity Ratio* maksimal (3:1), dan
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization* (EBITDA) minimal (1,5:1).

Pada tanggal 31 Desember 2023, Perusahaan dapat memenuhi *financial covenant* yang telah diatur dalam perjanjian pinjaman.

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

Saldo pinjaman per 31 Desember 2023, 2022, dan 2021 sebesar Rp150.000.000.000.

Berdasarkan perjanjian akta No. 03 tanggal 5 Maret 2024 oleh notaris Vita Cahyojati, S.H., M.Hum (Catatan 43), pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 18 Maret 2027.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**23. LONG TERM LOANS (continued)**

**Medium Term Notes (MTN) (continued)**

**a. MTN III Series A and Series B 2018 (continued)**

As of December 31, 2023, the Company has complied with all financial covenant stated in the loan agreement.

The loan balance as of December 31, 2023, 2022, and 2021 for Series A amounted to Rp241,554,445,366 (loan Rp235,000,000,000 and restructuring impact Rp6,554,445,366), 235,000,000,000, and Rp235,000,000,000, respectively. The loan balance as of December 31, 2023, 2022, and 2021 for Series B amounted to Rp65,162,357,710 (loan Rp65,000,000,000 and restructuring impact Rp162,357,710), Rp65,000,000,000 and Rp65,000,000,000, respectively.

MTN Series A dan Series B loans will mature on December 10, 2026.

**b. MTN I 2019**

The Company issued Medium Term Notes (MTN) I in 2019, in accordance with Notarial Deed No. 12 dated March 15, 2019, which was later amended based on deed No. 01 dated October 5, 2020, in front of Arry Supratno, S.H., amounting to Rp150,000,000,000 for a period of 5 (five) years from issuance date of March 18, 2019 with interest rate of 11.75% per year. *Arrangers* PT Asta Kapital Asia and a trustee PT Bank Bukopin Tbk.

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:

- *Debt to Equity Ratio* maximum (3:1), and
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization* (EBITDA) minimum (1.5:1).

As of December 31, 2023, the Company has complied with all financial covenant stated in the loan agreement.

The loan is secured with trade receivables (Note 5).

The loan balance as of December 31, 2023, 2022, and 2021 amounted to Rp150,000,000,000, respectively.

Based on deed agreement No. 03 dated March 5, 2024 by notary Vita Cahyojati, S.H., M.Hum (Note 43), the loan will mature on March 18, 2027.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)**

**Pinjaman Jangka Menengah (PJM) (lanjutan)**

**c. PJM III tahun 2019**

Perusahaan menerbitkan Pinjaman Jangka Menengah (PJM) III tahun 2019, sesuai dengan Akta No. 42 tanggal 26 Februari 2019, yang kemudian diamendemen berdasarkan akta No. 15 tanggal 11 Januari 2021, di hadapan Arry Supratno, S.H., senilai Rp155.000.000.000 berjangka waktu 5 (lima) 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.

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- *Debt to Equity Ratio* maksimal (3:1), dan
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization* (EBITDA) minimal (1,5:1).

Pada tanggal 22 Mei 2023, Perusahaan mengajukan penyesuaian *financial covenant* tahun 2022-2025 dan telah disetujui oleh pemegang PJM III Tahun 2019 sesuai dengan Akta Notaris No. 18 tanggal 22 Mei 2023, di hadapan Vita Cahyojati, S.H., M.Hum., untuk mengubah ketentuan antara lain sebagai berikut:

- *Debt to Equity Ratio* maksimal (4:1) untuk tahun 2023 dan 2024, dan
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization* (EBITDA) terhadap beban bunga minimal (1:1) untuk tahun 2023 dan (2:1) untuk tahun 2024.

Pada tanggal 9 November 2023, Perusahaan mengajukan restrukturisasi PJM III tahun 2019 dan telah disetujui dalam Rapat Umum Pemegang Pinjaman Jangka Menengah (PJM) III Tahun 2019 sesuai dengan Akta Notaris No. 26 tanggal 18 Desember 2023, di hadapan Vita Cahyojati, S.H., M.Hum. untuk mengubah ketentuan antara lain sebagai berikut:

- Jangka waktu PJM III menjadi 8 (delapan) tahun terhitung sejak penerbitan PJM; dan
- Tingkat bunga PJM III menjadi 11,85% berlaku sejak tanggal 27 Februari 2024.

Pada tanggal 31 Desember 2023, Perusahaan dapat memenuhi *financial covenant* yang telah diatur dalam perjanjian pinjaman.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**23. LONG TERM LOANS (continued)**

**Medium Term Notes (MTN) (continued)**

**c. MTN III 2019**

The Company has issued Medium Term Notes (MTN) III in 2019, in accordance with Notarial Deed No. 42 dated February 26, 2019, which was later amended based on deed No. 15 dated January 11, 2021, in front of Arry Supratno, S.H., amounting to Rp155,000,000,000 for a period of 5 (five) years since period February 27, 2019 with interest rate of 11.75% per year. Arrangers PT Asta Kapital Asia and a trustee PT Bank Bukopin Tbk.

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:

- *Debt to Equity Ratio* maximum (3:1), and
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization* (EBITDA) minimum (1.5:1).

On May 22, 2023, The company proposed adjustments to the financial covenant for 2022-2025 and was approved by the 2019 MTN III holders in accordance with Notarial Deed No. 18 dated May 22, 2023, in front of Vita Cahyojati, S.H., M.Hum., to amend the following provisions:

- *Debt to Equity Ratio* maximum (4:1) for 2023 and 2024, and
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization* (EBITDA) against interest expense minimum (1:1) for 2023 and (2:1) for 2024.

On November 9, 2023, the Company proposed a restructuring of the MTN III in 2019 and it was approved at the General Meeting of Medium-Term Notes (MTN) III Holders Year 2019 in accordance with Notarial Deed No. 26 dated December 18, 2023, in front of Vita Cahyojati, S.H., M.Hum. to amend the following provisions:

- The term of the MTN III becomes 8 (eight) years from the issuance of the MTN; and
- MTN III interest rate to 11.85% effective from February 27, 2024.

As of December 31, 2023, the Company has complied with all financial covenant stated in the loan agreement.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)**

**Pinjaman Jangka Menengah (PJM) (lanjutan)**

**c. PJM III tahun 2019 (lanjutan)**

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

Saldo pinjaman per 31 Desember 2023, 2022, dan 2021 sebesar Rp155.413.756.594 (pinjaman Rp155.000.000.000 dan dampak restrukturisasi Rp413.756.594), Rp155.000.000.000, dan Rp155.000.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 27 Februari 2027.

**d. PJM IV tahun 2019**

Perusahaan menerbitkan Pinjaman Jangka Menengah (PJM) IV tahun 2019, sesuai dengan Akta No. 05 tanggal 2 April 2019, di hadapan Arry Supratno, S.H., senilai Rp200.000.000.000 berjangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan pada tanggal 5 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.

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- *Debt to Equity Ratio* maksimal (3:1), dan
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization* (EBITDA) minimal (1,5:1).

Pada tanggal 30 Oktober 2023, Perusahaan mengajukan restrukturisasi PJM IV tahun 2019 dan telah disetujui dalam Rapat Umum Pemegang Pinjaman Jangka Menengah (PJM) IV Tahun 2019 sesuai dengan Akta Notaris No. 01 tanggal 5 Desember 2023, di hadapan Vita Cahyojati, S.H., M.Hum. untuk mengubah ketentuan antara lain sebagai berikut:

- Jangka waktu PJM IV menjadi 8 (delapan) tahun terhitung sejak penerbitan PJM; dan
- Tingkat bunga PJM IV menjadi 11,85% berlaku setelah pembayaran bunga yang akan jatuh tempo pada tanggal 5 April 2024; dan
- *Debt to Equity Ratio* maksimal menjadi (3:1) sejak tahun buku 2024.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**23. LONG TERM LOANS (continued)**

**Medium Term Notes (MTN) (continued)**

**c. MTN III 2019 (continued)**

The loan is secured with trade receivables (Note 5).

The loan balance as of December 31, 2023, 2022, and 2021, amounted to Rp155,413,756,594 (loan Rp155,000,000,000 and restructuring impact Rp413,756,594), Rp155,000,000,000, and Rp155,000,000,000, respectively.

The loan will mature on February 27, 2027.

**d. MTN IV 2019**

The Company has issued Medium Term Notes (MTN) IV in 2019, in accordance with Notarial Deed No. 05 dated April 2, 2019 in front of Arry Supratno, S.H., amounting to Rp200,000,000,000 for a period of 5 (five) years from issuance date of April 5, 2019 with interest rate of 11.75% per year with arrangers PT Sinarmas Sekuritas, supervisory agency and security agency PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat and Banten Tbk.

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:

- *Debt to Equity Ratio* maximum (3:1), and
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization* (EBITDA) minimum (1.5:1).

On October 30, 2023, the Company proposed a restructuring of the MTN IV in 2019 and it was approved at the General Meeting of Medium-Term Notes (MTN) IV Holders Year 2019 in accordance with Notarial Deed No. 01 dated December 15, 2023, in front of Vita Cahyojati, S.H., M.Hum. to amend the following provisions:

- The term of the MTN IV becomes 8 (eight) years from the issuance of the MTN; and
- MTN IV interest rate to 11.85% effective after payment of interest which will be due on April 5, 2024; and
- *Debt to Equity Ratio* maximum (3:1) starting in 2024 financial year.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)**

**Pinjaman Jangka Menengah (PJM) (lanjutan)**

**d. PJM IV tahun 2019 (lanjutan)**

Pada tanggal 31 Desember 2023, Perusahaan dapat memenuhi *financial covenant* yang telah diatur dalam perjanjian pinjaman.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2023, 2022, dan 2021 sebesar Rp200.471.457.256 (pinjaman Rp200.000.000.000 dan dampak restrukturisasi Rp471.457.256), Rp200.000.000.000, dan Rp200.000.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 5 April 2027.

**e. PJM V Seri A dan Seri B tahun 2019**

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, S.H., 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 (lima) 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.

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- *Debt to Equity Ratio* maksimal (3:1), dan
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA)* minimum (1,5:1).

PJM V Seri A tersebut sudah dilunasi oleh Perusahaan kepada KSEI tanggal 25 April 2022 berdasarkan Surat No. KSEI-7003/JKU/0422 pada tanggal 9 Mei 2022.

Pada tanggal 30 Oktober 2023, Perusahaan mengajukan restrukturisasi PJM V Seri B tahun 2019 dan telah disetujui dalam Rapat Umum Pemegang Pinjaman Jangka Menengah (PJM) V Seri B Tahun 2019 sesuai dengan Akta Notaris No. 02 tanggal 5 Desember 2023, di hadapan Vita Cahyojati, S.H., M.Hum. untuk mengubah ketentuan antara lain sebagai berikut:

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**23. LONG TERM LOANS (continued)**

**Medium Term Notes (MTN) (continued)**

**d. MTN IV 2019 (continued)**

As of December 31, 2023, the Company has complied with all financial covenant stated in the loan agreement.

The loan balance as of December 31, 2023, 2022, and 2021 amounted to Rp200,471,457,256 (loan Rp200,000,000,000 and restructuring impact Rp471,457,256), Rp200,000,000,000, and Rp200,000,000,000, respectively.

The loan will mature on April 5, 2027.

**e. MTN V Series A and Series B 2019**

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, S.H., MTN V Series A amounting to Rp50,000,000,000 for a period of 3 years from issuance date of April 30, 2019 with interest rate of 10.75% per year and MTN V Series B amounting to Rp150,000,000,000 for a period of 5 (five) years from issuance date of April 30, 2019 with interest rate of 11.75% per year. Arrangers PT Sinarmas Sekuritas and supervisory agency PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat and Banten Tbk.

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:

- *Debt to Equity Ratio* maximum (3:1), and
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA)* minimum (1.5:1).

The MTN V Series A has been fully paid by the Company to KSEI on April 25, 2022 based on Letter No. KSEI-7003/JKU/0422 dated May 9, 2022.

On October 30, 2023, the Company proposed a restructuring of the MTN V Series B in 2019 and it was approved at the General Meeting of Medium-Term Notes (MTN) V Series B Holders Year 2019 in accordance with Notarial Deed No. 02 dated December 5, 2023, in front of Vita Cahyojati, S.H., M.Hum. to amend the following provisions:

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)**

**Pinjaman Jangka Menengah (PJM) (lanjutan)**

**e. PJM V Seri A dan Seri B tahun 2019 (lanjutan)**

- Jangka waktu PJM V Seri B menjadi 8 (delapan) tahun terhitung sejak penerbitan PJM; dan
- Tingkat bunga PJM V Seri B menjadi 11,85% berlaku setelah pembayaran bunga yang akan jatuh tempo pada tanggal 5 April 2024; dan
- *Debt to Equity Ratio* maksimal menjadi (3:1) sejak tahun buku 2024.

Pada tanggal 31 Desember 2023, Perusahaan dapat memenuhi *financial covenant* yang telah diatur dalam perjanjian pinjaman Seri B.

Pinjaman Seri B akan jatuh tempo pada tanggal 30 April 2027.

Saldo pinjaman Seri B masing-masing per 31 Desember 2023, 2022, dan 2021 sebesar Rp150.353.592.942 (pinjaman), Rp150.000.000.000 dan dampak restrukturisasi Rp353.592.942), Rp150.000.000.000, dan Rp150.000.000.000. Saldo pinjaman Seri A per 31 Desember 2021 sebesar Rp50.000.000.000.

**f. PJM VI Seri A dan Seri B tahun 2019**

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, yang kemudian diamendemen berdasarkan akta No. 52 tanggal 30 Desember 2020, di hadapan Arry Supratno, S.H., 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 (lima) 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.

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- *Debt to Equity Ratio* maksimal (2,75:1), dan
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization* (EBITDA) minimal (1,75:1).

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**23. LONG TERM LOANS (continued)**

**Medium Term Notes (MTN) (continued)**

**e. MTN IV Series A and Series B 2019 (continued)**

- *The term of the MTN V Series B becomes 8 (eight) years from the issuance of the MTN; and*
- *MTN V Series B interest rate to 11.85% effective after payment of interest which will be due on April 5, 2024; and*
- *Debt to Equity Ratio maximum (3:1) starting in 2024 financial year.*

*As of December 31, 2023, the Company has complied with all financial covenant stated in the Series B loan agreement.*

*The Series B loan will mature on April 30, 2027.*

*The Series B loan balance as of December 31, 2023, 2022, and 2021 amounted to Rp150,353,592,942 (loan Rp150,000,000,000 and restructuring impact Rp353,592,942), Rp150,000,000,000, and Rp150,000,000,000, respectively. The Series A loan balance as of December 31, 2021 amounted to Rp50,000,000,000.*

**f. MTN VI Series A and Series B 2019**

*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, which was later amended based on deed No. 52 dated December 30, 2020, in front of Arry Supratno, S.H., MTN VI Series A amounting to Rp105,000,000,000 for a period of 5 years from issuance date of July 30, 2019 with interest rate of 11.75% per year and Series B amounting to Rp100,000,000,000 for a period of 5 (five) years from issuance date of March 12, 2020 with interest rate of 11.75% per year. Arrangers PT Asta Kapital Asia and a trustee PT Bank Bukopin Tbk.*

*During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:*

- *Debt to Equity Ratio maximum (2.75:1), and*
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization* (EBITDA) minimum (1.75:1).

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)**

**Pinjaman Jangka Menengah (PJM) (lanjutan)**

**f. PJM VI Seri A dan Seri B tahun 2019 (lanjutan)**

Pada tanggal 31 Desember 2023, Perusahaan dapat memenuhi *financial covenant* yang telah diatur dalam perjanjian pinjaman.

Saldo pinjaman Seri A dan Seri B per 31 Desember 2023, 2022, dan 2021 masing-masing sebesar Rp105.000.000.000 dan Rp100.000.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 30 Juli 2024 untuk Seri A dan 12 Maret 2025 untuk Seri B.

**g. PJM VIII tahun 2019**

Perusahaan menerbitkan Pinjaman Jangka Menengah (PJM) VIII tahun 2019, sesuai No. 25 tanggal 11 Juli 2019, di hadapan Arry Supratno, S.H., senilai Rp300.000.000.000 berjangka waktu 5 (lima) 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.

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- *Debt to Equity Ratio* maksimal (3:1), dan
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA)* minimum (1,5:1).

Pada tanggal 30 Oktober 2023, Perusahaan mengajukan restrukturisasi PJM VIII tahun 2019 dan telah disetujui dalam Rapat Umum Pemegang Pinjaman Jangka Menengah (PJM) VIII Tahun 2019 sesuai dengan Akta Notaris No. 03 tanggal 5 Desember 2023, di hadapan Vita Cahyojati, S.H., M.Hum. untuk mengubah ketentuan antara lain sebagai berikut:

- Jangka waktu PJM VIII menjadi 8 (delapan) tahun terhitung sejak penerbitan PJM;
- Tingkat bunga PJM VIII menjadi 11,85% berlaku setelah pembayaran bunga yang akan jatuh tempo pada tanggal 16 Juli 2024; dan
- *Debt to Equity Ratio* maksimal menjadi (3:1) sejak tahun buku 2024.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**23. LONG TERM LOANS (continued)**

**Medium Term Notes (MTN) (continued)**

**f. MTN VI Series A and Series B 2019 (continued)**

As of December 31, 2023, the Company has complied with all financial covenant stated in the loan agreement.

The loan balance of Series A and Series B as December 31, 2023, 2022, and 2021 amounted to Rp105,000,000,000 and Rp100,000,000,000, respectively.

The loan will mature on July 30, 2024, for Series A and March 12, 2025, for Series B.

**g. MTN VIII 2019**

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 S.H., amounting to Rp300,000,000,000 for a period of 5 (five) years from issuance date of July 16, 2019 with interest rate of 11.75% per year with arranger PT Sinarmas Sekuritas and supervisory agency PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat and Banten Tbk.

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:

- *Debt to Equity Ratio* maximum (3:1), and
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA)* minimum (1.5:1).

On October 30, 2023, the Company proposed a restructuring of the MTN VIII in 2019 and it was approved at the General Meeting of Medium-Term Notes (MTN) VIII Holders Year 2019 in accordance with Notarial Deed No. 03 dated December 15, 2023, in front of Vita Cahyojati, S.H., M.Hum. to amend the following provisions:

- The term of the MTN VIII becomes 8 (eight) years from the issuance of the MTN;
- MTN VIII interest rate to 11.85% effective after payment of interest which will be due on July 16, 2024; and
- *Debt to Equity Ratio* maximum (3:1) starting in 2024 financial year.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)  
Pinjaman Jangka Menengah (PJM) (lanjutan)**

**g. PJM VIII tahun 2019 (lanjutan)**

Pada tanggal 31 Desember 2023, Perusahaan dapat memenuhi *financial covenant* yang telah diatur dalam perjanjian pinjaman.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2023, 2022 dan 2021 sebesar Rp300.687.005.109 (pinjaman Rp300.000.000.000 dan dampak restrukturisasi Rp687.005.109), Rp300.000.000.000, dan Rp300.000.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 16 Juli 2027.

**h. PJM IX tahun 2019**

Perusahaan menerbitkan Pinjaman Jangka Menengah (PJM) IX tahun 2019, sesuai dengan Akta No. 36 tanggal 18 Desember 2019, yang kemudian diamendemen berdasarkan akta No. 50 tanggal 30 Desember 2020, di hadapan Arry Supratno, S.H., senilai Rp300.000.000.000 berjangka waktu 5 (lima) 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.

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- *Debt to Equity Ratio* maksimal (3:1), dan
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization* (EBITDA) minimum (1,5:1).

Pada tanggal 31 Desember 2023, Perusahaan dapat memenuhi *financial covenant* yang telah diatur dalam perjanjian pinjaman.

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

Saldo pinjaman per 31 Desember 2023, 2022, dan 2021 adalah sebesar Rp300.000.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 20 Desember 2024.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**23. LONG TERM LOANS (continued)  
Medium Term Notes (MTN) (continued)**

**g. MTN VIII 2019 (continued)**

As of December 31, 2023, the Company has complied with all financial covenant stated in the loan agreement.

The loan balance as of December 31, 2023, 2022, and 2021 amounted to Rp300,687,005,109 (loan Rp300,000,000,000 and restructuring impact Rp687,005,109), Rp300,000,000,000, and Rp300,000,000,000, respectively.

The loan will mature on July 16, 2027.

**h. MTN IX 2019**

The Company has issued Medium Term Notes (MTN) IX in 2019, in accordance with Notarial Deed No. 36 dated December 18, 2019, which was later amended based on deed No. 50 dated December 30, 2020, in front of Arry Supratno, S.H., amounting to Rp300,000,000,000 for a period of 5 (five) years December 20, 2019 with interest rate of 11.75% per year. *Arrangers* PT Asta Kapital Asia and a trustee PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat and Banten Tbk.

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:

- *Debt to Equity Ratio* maximum (3:1), and
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization* (EBITDA) minimum (1.5:1).

As of December 31, 2023, the Company has complied with all financial covenant stated in the loan agreement.

The loan is secured with trade receivables (Note 5).

The loan balance as of December 31, 2023, 2022, and 2021 amounted to Rp300,000,000,000.

The loan will mature on December 20, 2024.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)**

**Pinjaman Jangka Menengah (PJM) (lanjutan)**

**i. PJM I Seri A tahun 2017**

PGU, entitas anak, pada tanggal 15 Desember 2017, menerbitkan Pinjaman Jangka Menengah (PJM) I Seri A tahun 2017 senilai Rp99.000.000.000 dan Seri B tahun 2017 senilai Rp231.000.000.000. Masing-masing seri PJM dengan tenor 5 tahun sejak tanggal penerbitan PJM atau jangka waktu yang lebih cepat dalam hal Penerbit melakukan pembelian kembali pada tahun ketiga sejak tanggal penerbitan. PGU wajib membayar bunga PJM dengan ketentuan: sebesar 10,50% per tahun pada tahun ke-3 sejak tanggal penerbitan PJM; sebesar 11,75% per tahun pada tahun ke-4 sejak tanggal penerbitan PJM; dan sebesar 11,75% per tahun pada tahun ke-5 sejak tanggal penerbitan PJM.

Pembayaran bunga akan dibayarkan setiap triwulan terhitung sejak tanggal penerbitan PJM ini digunakan untuk pengembangan usaha.

Selama periode perjanjian pinjaman, PGU diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- *Debt to Equity Ratio* maksimal (4:1), dan
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA)* minimal (1,25:1).

Pada tanggal 31 Desember 2023, PGU tidak dapat memenuhi *financial covenant* yang telah diatur dalam perjanjian pinjaman.

Pada tanggal 4 Februari 2021, PGU menandatangani amandemen Perjanjian Pinjaman Jangka Menengah (PJM) untuk mengubah ketentuan sebagai berikut:

- Tingkat bunga menjadi 8% berlaku sejak tanggal amendemen; dan
- Perusahaan sebagai entitas induk PGU, akan bertanggung jawab dalam hal pembayaran semua kewajiban PJM.

Pinjaman jatuh tempo pada tanggal 22 Desember 2022.

Pada tanggal 31 Desember 2023, PGU belum melakukan pelunasan kewajiban pokok dan bunga beserta dengan denda keterlambatan tersebut sebesar Rp387.079.870.747.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**23. LONG TERM LOANS (continued)**

**Medium Term Notes (MTN) (continued)**

**i. MTN I Series A 2017**

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

The interest payment shall be paid in every quarter as of the date of issuance. MTN is used for business development.

During the loan agreement period, PGU is required to fulfill the following financial covenants:

- *Debt to Equity Ratio* maximum (4:1), and
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA)* minimum (1.25:1).

As of December 31, 2023, PGU has not complied with all financial covenant stated in the loan agreement.

On February 4, 2021, PGU signed an amendment to the Medium-Term Loan Agreement (MTN) to amend the following provisions:

- The interest will be 8% effective from the date of amendment; and
- The Company as the parent entity of PGU, will be responsible for the payment of all MTN obligations.

The loan mature on December 22, 2022.

As of December 31, 2023, PGU has not paid off its principal and interest obligations along with the late payment penalty amounting to Rp387,079,870,747.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)**

**Utang Bank**

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

**a. KMK Sentraland Karawang**

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit No. 2751/S/JKK.UT/CSMU/XII/2016 tanggal 01 Desember 2016 yang tertuang dalam Akta No. 62 tanggal 28 Desember 2016, Notaris Riyad, SH., notaris di Kota Jakarta perihal Pemberian Kredit Modal Kerja Konstruksi dengan rincian objek pembiayaan sebagai berikut:

Fasilitas : Kredit Modal Kerja – *Non-Revolving*

Limit kredit : Rp171.000.000.000

Jangka waktu : 48 bulan atau 4 tahun

Tujuan penggunaan : Untuk pembangunan Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) berikut sarana dan prasarana sebanyak 1.536 unit pada Proyek Apartemen Grand Sentraland Karawang

Tingkat bunga : 9,50%

Agunan:

Agunan Pokok

Tagihan atas piutang usaha dan pendapatan operasional Perusahaan dengan nilai penjaminan sebesar 150% dari total *plafond* kredit per proyek yang wajib diikat dengan Fidusia yang tertuang dalam Akta Jaminan Fidusia Piutang Nomor 66 tanggal 28 Desember 2016 dan berdasarkan sertifikat Jaminan Fidusia Nomor W.10.00638061.AH.05.01 Tahun 2016.

**23. LONG TERM LOANS (continued)**

**Bank Loans**

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

**a. KMK Sentraland Karawang**

Based on approval agreement No. 2751/S/JKK.UT/CSMU/XII/2016 on December 01, 2016 which contained in Notarial Deed No. 62 on December 28, 2016, Notary Riyad, SH, notary in Jakarta City about granting construction working capital credit with details of the object of financing as follows:

Facilities : Working Capital Loan – *Non-Revolving*

Plafond : Rp171,000,000,000

Time period : 48 months or 4 years

Intended use : For building Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) along with facilities and infrastructure for 1,536 units of Apartment Grand Sentraland Karawang Project

Interest rate : 9.50%

Collateral:

Principal Collateral

Claims on trade receivables and operating income of debtor with a guaranteed value of 150% of the total credit limit per project which must be bound by Fiduciary as stated in the Notarial Deed of Fiduciary Receivables Number 66 dated December 28, 2016 and based on the Fiduciary Certificate Number W.10.00638061 AH.05.01 of 2016.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)**

**Utang Bank (lanjutan)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (lanjutan)**

**a. KMK Sentraland Karawang (lanjutan)**

Agunan Lain

1. *Standing Instruction* (SI) melalui PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Jakarta Kuningan.
2. *Fiducia/Cessie* atas piutang yang berkaitan dengan aktivitas pembangunan proyek Apartemen Grand Sentraland Karawang berdasarkan Akta *Cessie* Nomor 67 tanggal 28 Desember 2016.

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- Rasio *Debt to Equity* (DER) tidak melebihi 500%;
- Rasio kecukupan modal minimum sebesar 10% atas utang Bank; dan
- Rasio *Revenue Cost Ratio* (RPC) minimal 100%.

**Restrukturisasi**

Pinjaman ini telah beberapa kali direstrukturisasi, terakhir kali melalui surat persetujuan restrukturisasi kredit No: 70/S/CSTD/CB1/III/2023 tanggal 21 Februari 2023 yang tertuang dalam Akta No. 103 tanggal 27 Februari 2023, Notaris Riyad, S.H., M.H., Sp.N notaris di Jakarta Timur perihal *addendum* perjanjian restrukturisasi kredit. Adapun perubahan perjanjian pinjaman sebagai berikut:

Fasilitas	: Kredit Modal Kerja
Limit kredit	: Rp52.177.800.000
Jangka waktu	: 24 bulan sampai dengan tanggal 28 Desember 2025
Tingkat bunga	: 7,00% - 8,75%

**23. LONG TERM LOANS (continued)**

**Bank Loans (continued)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (continued)**

**a. KMK Sentraland Karawang (continued)**

Other Collateral

1. *Standing Instruction* (SI) through PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Jakarta Kuningan Branch Office.
2. *Fiducia/Cessie* receivables related to the project development activities of Apartment Grand Sentraland Karawang based on Notarial Deed of *Cessie* Number 67 dated December 28, 2016.

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:

- *Debt to Equity Ratio* (DER) does not exceed 500%;
- *Capital adequacy ratio* to bank loan minimum 10%; and
- *Revenue Cost Ratio* (RPC) minimum 100%.

**Restructuring**

The loan facility has been restructured several times, recently through a credit restructuring approval letter No: 70/S/CSTD/CB1/III/2023 dated February 21, 2023 as stated in Notarial Deed No. 103 dated February 23, 2023, notary Riyad, S.H., M.H., Sp.N Notary in East Jakarta regarding the *addendum* to the credit restructuring agreement. The amendments to the loan facility agreement are as follows:

Facilities	: Working Capital Loan
Plafond	: Rp52,177,800,000
Time period	: 24 months until December 28, 2025
Interest rate	: 7.00% - 8.75%

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

**23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)**

**Utang Bank (lanjutan)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  
(lanjutan)**

**a. KMK Sentraland Karawang (lanjutan)**

Tambahan Agunan:

Agunan Pokok

Tanah dan bangunan atas proyek Apartemen Grand Sentraland Karawang, setelah dikurangi unit-unit yang telah terjual lunas minimal sebanyak 215 unit SHMRS, diikat dengan Hak Tanggungan dengan nilai pengikatan nilai minimal Rp62.000.000.000.

Agunan Lain

1. Agunan *cross collateral* untuk menjamin fasilitas kredit lainnya yang disepakati pada Akta Perjanjian Jaminan (*Cross Collateral*).
2. Roya/pelepasan agunan.

Pada tanggal 31 Desember 2023, Perusahaan dapat memenuhi semua rasio *financial covenant* yang telah diatur dalam perjanjian pinjaman.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2023, 2022, dan 2021 masing-masing sebesar Rp49.146.949.628 (pinjaman Rp50.000.000.000 dan dampak restrukturisasi Rp853.050.372), Rp52.177.800.000, dan Rp53.475.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 28 Desember 2025.

**b. KMK Sentraland Cengkareng**

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit No. 2899/S/JKK.UT/CSMU/XII/2016 tanggal 13 Desember 2016 yang tertuang dalam Akta No. 56 tanggal 28 Desember 2016, Notaris Riyad, S.H., notaris di Kota Jakarta perihal Pemberian Kredit Modal Kerja Konstruksi dengan rincian objek pembiayaan sebagai berikut:

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

---

**23. LONG TERM LOANS (continued)**

**Bank Loans (continued)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  
(continued)**

**a. KMK Sentraland Karawang (continued)**

*Additional Collateral:*

*Principal Collateral*

*The land and buildings for the Grand Sentraland Karawang Apartment project, after deducting the units that have been sold in full at a minimum of 215 SHMRS units, are bound by Mortgage Rights with a minimum binding value of Rp62,000,000,000.*

*Other Collateral*

1. *Cross collateral to guarantee other credit facilities agreed in the Deed of Guarantee Agreement (Cross Collateral).*
2. *Roya/release of collateral.*

*As of December 31, 2023, the Company has complied all the financial covenant ratios stated in the loan agreement.*

*The loan balance as of December 31, 2023, 2022, and 2021 amounted to Rp49,146,949,628 (loan Rp50,000,000,000 and restructuring impact Rp853,050,372), Rp52,177,800,000, and Rp53,475,000,000, respectively.*

*The loan will mature on December 28, 2025.*

**b. KMK Sentraland Cengkareng**

*Based on approval agreement No. 2899/S/JKK.UT/CSMU/XII/2016 on December 13, 2016 which contained in Notarial Deed No. 56 on December 28, 2016, Notary Riyad, S.H., notary in Jakarta City about granting construction working capital credit with details of the object of financing as of follows:*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)**

**Utang Bank (lanjutan)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  
(lanjutan)**

**b. KMK Sentraland Cengkareng (lanjutan)**

Fasilitas : Kredit Modal Kerja – Non-  
Revolving

Limit kredit : Rp228.000.000.000

Jangka waktu : 48 bulan atau 4 tahun

Tujuan penggunaan : Untuk pembangunan Rumah  
Susun Sederhana Milik  
(Rusunami) berikut sarana  
dan prasarana sebanyak  
1.134 unit yaitu sebanyak  
1.130 unit apartemen dan 4  
unit kios/usaha pada Proyek  
Apartemen Sentraland  
Cengkareng.

Tingkat bunga : 9,50%

Agunan:

Agunan Pokok

Tagihan atas piutang usaha dan pendapatan operasional Perusahaan dengan nilai penjaminan sebesar 150% dari total *plafond* kredit per proyek yang wajib diikat dengan Fidusia yang tertuang dalam Akta Jaminan Fidusia Piutang Nomor 60 tanggal 28 Desember 2016.

Agunan Lain

1. *Standing Instruction* (SI) melalui PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Jakarta Kuningan.
2. *Fiducia/Cessie* atas piutang yang berkaitan dengan aktivitas pembangunan proyek Apartemen Grand Sentraland Karawang berdasarkan Akta *Cessie* Nomor 61 tanggal 28 Desember 2016.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**23. LONG TERM LOANS (continued)**

**Bank Loans (continued)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  
(continued)**

**b. KMK Sentraland Cengkareng (continued)**

Facilities : Working Capital Loan – Non-  
Revolving

Plafond : Rp228,000,000,000

Time period : 48 months or 4 years

Intended use : For building Rumah Susun  
Sederhana Milik (Rusunami)  
along with facilities and  
infrastructure for 1,134 units that  
is 1,130 apartment units and 4  
kiosk units of Apartment  
Sentraland Cengkareng Project.

Interest rate : 9.50%

Collateral:

Principal Collateral

Claims on trade receivables and operating income of debtor with a guarantee value of 150% of the total credit limit per project which must be bound by Fiduciary as stated in the Notarial Deed of Fiduciary Receivables Number 60 dated December 28, 2016.

Other Collateral

1. *Standing Instruction* (SI) through PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Jakarta Kuningan Branch Office.
2. *Fiducia/Cessie* receivables related to the project development activities of Apartment Grand Sentraland Karawang based on Notarial Deed of *Cessie* Number 61 dated December 28, 2016.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)**

**Utang Bank (lanjutan)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  
(lanjutan)**

**b. KMK Sentraland Cengkareng (lanjutan)**

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- Rasio *Debt to Equity* (DER) tidak melebihi 500%;
- Rasio kecukupan modal minimum sebesar 10% atas utang Bank; dan
- Rasio *Revenue Cost Ratio* (RPC) minimal 100%.

**Restrukturisasi**

Pinjaman ini telah beberapa kali direstrukturisasi, terakhir kali melalui surat persetujuan restrukturisasi kredit No: 72/S/CSTD/CB1/III/2023 tanggal 21 Februari 2023 yang tertuang dalam Akta No. 100 tanggal 27 Februari 2023, Notaris Riyad, S.H., M.H., Sp.N notaris di Jakarta Timur perihal *addendum* perjanjian restrukturisasi kredit. Adapun perubahan perjanjian pinjaman sebagai berikut:

Fasilitas : Kredit Modal Kerja

Limit kredit : Rp71.274.236.000

Jangka waktu : 24 bulan sampai dengan tanggal 28 Desember 2025

Tingkat bunga : 7,00% - 8,75%

Tambahan Agunan:

Agunan Pokok

Tanah dan bangunan atas proyek Apartemen Sentraland Cengkareng, diikat dengan Hak Tanggungan dengan nilai pengikatan nilai minimal Rp100.000.000.000.

Agunan Lain

1. Agunan *cross collateral* untuk menjamin fasilitas kredit lainnya yang disepakati pada Akta Perjanjian Jaminan (*Cross Collateral*).
2. Roya/pelepasan agunan.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**23. LONG TERM LOANS (continued)**

**Bank Loans (continued)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  
(continued)**

**b. KMK Sentraland Cengkareng (continued)**

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:

- *Debt to Equity Ratio* (DER) does not exceed 500%;
- *Capital adequacy ratio* to bank loan minimum 10%; and
- *Revenue Cost Ratio* (RPC) minimum 100%.

**Restructuring**

The loan facility has been restructured several times, recently through a credit restructuring approval letter No: 72/S/CSTD/CB1/III/2023 dated February 21, 2023 as stated in Notarial Deed No. 100 dated February 23, 2023, notary Riyad, S.H., M.H., Sp.N Notary in East Jakarta regarding the *addendum* to the credit restructuring agreement. The amendments to the loan facility agreement are as follows:

Facilities : Working Capital Loan

Plafond : Rp71,274,236,000

Time period : 24 months until December 28, 2025

Interest rate : 7.00% - 8.75%

Additional Collateral:

Principal Collateral

The land and buildings for the Sentraland Cengkareng Apartment project, are bound by Mortgage Rights with a minimum binding value of Rp100,000,000,000.

Other Collateral

1. Cross collateral to guarantee other credit facilities agreed in the Deed of Guarantee Agreement (*Cross Collateral*).
2. Roya/release of collateral.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)**

**Utang Bank (lanjutan)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  
(lanjutan)**

**b. KMK Sentraland Cengkareng (lanjutan)**

Pada tanggal 31 Desember 2023, Perusahaan dapat memenuhi semua rasio *financial covenant* yang telah diatur dalam perjanjian pinjaman.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2023, 2022, dan 2021 sebesar Rp59.133.554.189 (pinjaman Rp60.000.000.000 dan dampak restrukturisasi Rp866.445.811), Rp71.274.236.000 dan Rp71.424.236.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 28 Desember 2025.

**c. KMK Jakabaring Palembang**

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit No. 391/S/JKK.UT/CSMU/III/2017 tanggal 13 Maret 2017, berikut pengubahannya No. 1209/S/JKK.UT/CSMU/III/2017 tanggal 25 Agustus 2017, yang tertuang dalam Akta No. 07 tanggal 10 Oktober 2017, Notaris Riyad, SH., notaris di Kota Jakarta perihal Pemberian Kredit Modal Kerja Konstruksi dengan rincian objek pembiayaan sebagai berikut:

Fasilitas : Kredit Modal Kerja – *Non-Revolving*

Limit kredit : Rp140.000.000.000

Jangka waktu : 48 bulan atau 4 tahun

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.

Tingkat bunga : 9,50%

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**23. LONG TERM LOANS (continued)**

**Bank Loans (continued)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  
(continued)**

**b. KMK Sentraland Cengkareng (continued)**

As of December 31, 2023, the Company has complied all the financial covenant ratios stated in the loan agreement.

The loan balance as of December 31, 2023, 2022, and 2021 amounted to Rp59,133,554,189 (loan Rp60,000,000,000 and restructuring impact Rp866,44,811), Rp71,274,236,000 and Rp71,424,236,000, respectively.

The loan will mature on December 28, 2025.

**c. KMK Jakabaring Palembang**

Based on approval agreement No. 391/S/JKK.UT/CSMU/III/2017 on March 13, 2017, along with changes No. 1209/S/JKK.UT/CSMU/III/2017 on August 25, 2017, which contained in Notarial Deed No. 07 on October 10, 2017, Notary Riyad, SH, notary in Jakarta City about granting construction working capital credit with details of the object of financing as of follows:

Facilities : Working Capital Loan – *Non-Revolving*

Plafond : Rp140,000,000,000

Time period : 48 months or 4 years

Intended use : For building Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) along with facilities and infrastructure for 1,226 units that is 1,110 apartment units and 116 kiosk units of Rusunami Wisma Atlit Jakabaring Palembang Project.

Interest rate : 9.50%

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)**

**Utang Bank (lanjutan)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  
(lanjutan)**

**c. KMK Jakabaring Palembang (lanjutan)**

Agunan:

Agunan Pokok

1. Tagihan atas piutang usaha dan pendapatan operasional debitur dengan nilai penjaminan sebesar 150% dari total plafond kredit per proyek yang diikat dengan Fidusia, yang tertuang dalam Akta Jaminan Fidusia Piutang Nomor 11 tanggal 10 Oktober 2017 dan berdasarkan Serifikat Jaminan Fidusia Nomor W.10.00575054.AH.05.01 Tahun 2017;
2. Apabila proses sertifikasi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) diatas Hak Pengelolaan (HPL) di lokasi proyek Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) "Wisma Atlet Jakabaring Palembang" atas nama Perusahaan telah selesai maka terhadap sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut wajib diikat dengan Hak Tanggungan dan menjadi agunan pokok bagi bank;

Agunan Lain

1. *Standing Instruction* (SI) melalui PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Kantor Cabang Jakarta Kuningan.
2. *Fiducia/Cessie* atas piutang yang berkaitan dengan aktivitas pembangunan proyek Wisma Atlet Palembang berdasarkan Akta Cessie Nomor 12 tanggal 10 Oktober 2017.

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- Rasio *Debt to Equity* (DER) tidak melebihi 500%;
- Rasio kecukupan modal minimum sebesar 10% atas utang Bank; dan
- Rasio *Revenue Cost Ratio* (RPC) minimal 100%.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**23. LONG TERM LOANS (continued)**

**Bank Loans (continued)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  
(continued)**

**c. KMK Jakabaring Palembang (continued)**

Collateral:

Principal Collateral

1. *Receivables on accounts receivable and debtor operating income with a guarantee value of 150% of the total credit limit per project to be tied up with Fiduciary, as stated in the Notarial Deed of Fiduciary Receivables Number 11 dated October 10, 2017 and based on the Fiduciary Certificate Number W.10.00575054.AH.05.01 of 2017.*
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 Atlet Jakabaring Palembang" under the name of the Company has been completed, the Building Use Rights certificate must be bound with a Security title and become the principal collateral for the bank;*

Other Collateral

1. *Standing Instruction* (SI) through PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Jakarta Kuningan Branch Office.
2. *Fiducia/Cessie receivables related to the project development activities of Palembang Wisma Athletes based on Notarial Deed of Cessie Number 12 dated October 10, 2017.*

*During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:*

- *Debt to Equity Ratio (DER) does not exceed 500%;*
- *Capital adequacy ratio to bank loan minimum 10%; and*
- *Revenue Cost Ratio (RPC) minimum 100%.*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)**

**Utang Bank (lanjutan)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  
(lanjutan)**

**c. KMK Jakabaring Palembang (lanjutan)**

**Restrukturisasi**

Pinjaman ini telah beberapa kali direstrukturisasi, terakhir kali melalui surat persetujuan restrukturisasi kredit No: 71/S/CSTD/CB1/III/2023 tanggal 21 Februari 2023 yang tertuang dalam Akta No. 106 tanggal 27 Februari 2023, Notaris Riyad, S.H., M.H., Sp.N notaris di Jakarta Timur perihal *addendum* perjanjian restrukturisasi kredit. Adapun perubahan perjanjian pinjaman sebagai berikut:

Fasilitas	: Kredit Modal Kerja
Limit kredit	: Rp92.800.000.000
Jangka waktu	: 24 bulan sampai dengan tanggal 10 Oktober 2026
Tingkat bunga	: 6,60% - 7,00%

**Tambahan Agunan:**

1. Pengikatan Hak Tanggungan atas agunan SHGB Nomor 16/Silaberanti (luas 18.676 m<sup>2</sup>), SHGB Nomor 17/Silaberanti (luas 11.568 m<sup>2</sup>) dengan nilai pengikatan nilai minimal Rp308.000.000.000.
2. Agunan *cross collateral* untuk menjamin fasilitas kredit lainnya yang disepakati pada Akta Perjanjian Jaminan (*Cross Collateral*).
3. Roya/pelepasan agunan.

Pada tanggal 31 Desember 2023, Perusahaan dapat memenuhi semua rasio *financial covenant* yang telah diatur dalam perjanjian pinjaman.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2023, 2022, dan 2021 masing-masing sebesar Rp87.705.324.362 (pinjaman Rp91.850.000.000 dan dampak restrukturisasi Rp4.144.675.638), Rp92.850.000.000, dan Rp93.000.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 10 Oktober 2026.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**23. LONG TERM LOANS (continued)**

**Bank Loans (continued)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  
(continued)**

**c. KMK Jakabaring Palembang (continued)**

**Restructuring**

The loan facility has been restructured several times, recently through a credit restructuring approval letter No: 71/S/CSTD/CB1/III/2023 dated February 21, 2023 as stated in Notarial Deed No. 106 dated February 23, 2023, notary Riyad, S.H., M.H., Sp.N Notary in East Jakarta regarding the *addendum* to the credit restructuring agreement. The amendments to the loan facility agreement are as follows:

Facilities	: Working Capital Loan
Plafond	: Rp92,800,000,000
Time period	: 24 months until October 10, 2026
Interest rate	: 6.60% - 7.00%

**Additional Collateral:**

1. Binding of Mortgage Rights on collateral SHGB Number 16/Silaberanti (area 18,676 m<sup>2</sup>), SHGB Number 17/Silaberanti (area 11,568 m<sup>2</sup>) with a minimum binding value of Rp308,000,000,000.
2. Cross collateral to guarantee other credit facilities agreed in the Deed of Guarantee Agreement (*Cross Collateral*).
3. Roya/release of collateral.

As of December 31, 2023, the Company has complied all the financial covenant ratios stated in the loan agreement.

The loan balance as of December 31, 2023, 2022, and 2021 amounted to Rp87,705,324,362 (loan Rp91,850,000,000 and restructuring impact Rp4,144,675,638), Rp92,850,000,000, and Rp93,000,000,000, respectively.

The loan will mature on October 10, 2026.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)**

**Utang Bank (lanjutan)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  
(lanjutan)**

**d. KMK Sentraland Dramaga**

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit No. 1028/S/JKK.UT/CSMU/VII/2018 tanggal 23 Juli 2018 yang tertuang dalam Akta No. 56 tanggal 29 Agustus 2018, Notaris Fitriyah Husein, SH., M.Kn, Notaris di Kota Jakarta Timur selaku pengganti dari Riyad, SH perihal Pemberian Kredit Modal Kerja Konstruksi dengan rincian objek pembiayaan sebagai berikut:

Fasilitas : Kredit Modal Kerja – Non-  
Revolving

Limit kredit : Rp219.000.000.000

Jangka waktu : 60 bulan atau 5 tahun

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.

Tingkat bunga : 9,15%

Agunan:

Agunan Pokok

1. Tanah dan bangunan yang berdiri dan yang akan berdiri di atasnya di Sentraland Dramaga yang berlokasi di Jalan Raya Cibugbulang-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<sup>2</sup>. 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.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**23. LONG TERM LOANS (continued)**

**Bank Loans (continued)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  
(continued)**

**d. KMK Sentraland Dramaga**

Based on approval agreement No. 1028/S/JKK.UT/CSMU/VII/2018 on July, 23, 2018 which contained in Notarial Deed No. 56 on August, 29, 2018, Notary Fitriyah Husein, SH., M.Kn, Notary in East Jakarta as a substitute of Riyad, SH, about granting construction working capital credit with details of the object of financing as follows:

Facilities : Working Capital Loan – Non-  
Revolving

Plafond : Rp219,000,000,000

Time period : 60 months or 5 years

Intended use : For working capital financing the construction of 2,236 houses and shophouses along with the facilities and infrastructure, located in Jalan Raya Cibung-Bogor, Cimanggu Village, District Cibungbulang, Bogor.

Interest rate : 9.15%

Collateral:

Principal Collateral

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 plots based on a Letter of Release of Rights (SPH) with an area of ± 360,243 m<sup>2</sup>. The Letter of Release of Rights (SPH) is in accordance with the Certificate of Notary Wuryani B. Sumarto, SE., SH., M.Kn Number 200/Notaris/XII/2017 dated December 15, 2017.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)**

**Utang Bank (lanjutan)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (lanjutan)**

**d. KMK Sentraland Dramaga (lanjutan)**

Agunan Pokok (lanjutan)

2. Seluruh bukti kepemilikan lahan sesuai poin 1 di atas wajib dibalik nama menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama Perusahaan dan diikat secara sempurna. Seluruh bukti kepemilikan lahan sesuai poin 1 di atas wajib dibalik nama menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama Perusahaan dan diikat secara sempurna.

Agunan Lain

1. *Fiducia/Cessie* atas piutang yang berkaitan dengan pendapatan atas penjualan unit-unit Sentraland Dramaga yang dibiayai oleh bank berdasarkan Akta Cessie Nomor 58 tanggal 29 Agustus 2018.

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- Rasio *Debt to Equity* (DER) tidak melebihi 500%;
- Rasio Lancar diatas 120%;
- Rasio Modal Disetor terhadap Total Hutang minimal 10%.
- Ekuitas selalu positif.

**Restrukturisasi**

Pinjaman ini telah beberapa kali direstrukturisasi, terakhir kali melalui surat persetujuan restrukturisasi kredit No: 68/S/CSTD/CB1/III/2023 tanggal 21 Februari 2023 yang tertuang dalam Akta No. 105 tanggal 27 Februari 2023, Notaris Riyad, S.H., M.H., Sp.N notaris di Jakarta Timur perihal addendum perjanjian restrukturisasi kredit. Adapun perubahan perjanjian kredit sebagai berikut:

Fasilitas	: Kredit Modal Kerja
Limit kredit	: Rp131.433.000.000
Jangka waktu	: 12 bulan sampai dengan tanggal 29 Agustus 2026
Tingkat bunga	: 7,00% - 8,75%

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**23. LONG TERM LOANS (continued)**

**Bank Loans (continued)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (continued)**

**d. KMK Sentraland Dramaga (continued)**

Principal Collateral (continued)

2. All proof of land ownership according to point 1 above must be renamed into a Building Use Rights Certificate (SHGB) in the name of the Company and completely bound. All proof of land ownership in accordance with point 1 above must be renamed into a Building Use Rights Certificate (SHGB) in the name of the Company and completely bound.

Other Collateral

1. *Fiducia/Cessie* receivables related to the project income from sales of the Sentraland Dramaga units financed by the bank based on Notarial Deed of Cessie Number 58 dated August 29, 2018.

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:

- *Debt to Equity Ratio* (DER) does not exceed 500%;
- *Current Ratio* above 120%
- *Paid-in Capital to Total Debt Ratio* minimum 10%;
- *Positive in equity*.

**Restructuring**

The loan facility has been restructured several times, recently through a credit restructuring approval letter No: 68/S/CSTD/CB1/III/2023 dated February 21, 2023 as stated in Notarial Deed No. 105 dated February 23, 2023, notary Riyad, S.H., M.H., Sp.N Notary in East Jakarta regarding the addendum to the credit restructuring agreement. The amendments to the loan facility agreement are as follows:

<i>Facilities</i>	: Working Capital Loan
<i>Plafond</i>	: Rp131,433,000,000
<i>Time period</i>	: 12 months until August 29, 2026
<i>Interest</i>	: 7.00% - 8.75%

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)**

**Utang Bank (lanjutan)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  
(lanjutan)**

**d. KMK Sentraland Dramaga (lanjutan)**

Tambahan Agunan:

1. Agunan *cross collateral* untuk menjamin fasilitas kredit lainnya yang disepakati pada Akta Perjanjian Jaminan (*Cross Collateral*).
2. Roya/pelepasan agunan.

Pada tanggal 31 Desember 2023, Perusahaan dapat memenuhi semua rasio *financial covenant* yang telah diatur dalam perjanjian pinjaman.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2023, 2022, dan 2021 masing-masing sebesar Rp60.914.416.622 (pinjaman Rp62.473.000.000 dan dampak restrukturisasi Rp1.558.583.378), Rp78.094.000.000, dan Rp113.374.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 29 Agustus 2026.

**e. KMK TOD Tanjung Barat**

Berdasarkan Surat Persetujuan Kredit No. 1982/S/JKK.UT/CSMU/XI/2017 tanggal 15 November 2017 dan No. 2113/S/JKK.UT/CSMU/XII/2017 tanggal 14 Desember 2017 yang tertuang dalam Akta No. 60 tanggal 21 Desember 2017, notaris Riyad, S.H., notaris di Kota Jakarta Timur perihal Pemberian Kredit Modal Kerja Konstruksi dengan rincian objek pembiayaan sebagai berikut:

Fasilitas : Kredit Modal Kerja – *Non-Revolver*

Limit kredit : Rp269.000.000.000

Jangka waktu : 60 bulan atau 5 tahun

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**23. LONG TERM LOANS (continued)**

**Bank Loans (continued)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  
(continued)**

**d. KMK Sentraland Dramaga (continued)**

*Additional Collateral:*

1. *Cross collateral to guarantee other credit facilities agreed in the Deed of Guarantee Agreement (Cross Collateral).*
2. *Roya/release of collateral.*

*As of December 31, 2023, the Company has complied all the financial covenant ratios stated in the loan agreement.*

*The loan balance as of December 31, 2023, 2022, and 2021 amounted to Rp60,914,416,622 (loan Rp62,473,000,000 and restructuring impact Rp1,558,583,378), Rp78,094,000,000, and Rp113,374,000,000, respectively.*

*The loan will mature on August 29, 2026.*

**e. KMK TOD Tanjung Barat**

*Based on approval agreement No. 1982/S/JKK.UT/CSMU/XI/2017 on November, 15, 2017 and No. 2113/S/JKK.UT/CSMU/XII/2017 on December 14, 2017 which contained in Notarial Deed No. 60 on December 21, 2017, notary Riyad, S.H., notary in East Jakarta about granting construction working capital credit with details of the object of financing as follows:*

*Facilities : Working Capital Loan – Non-Revolver*

*Plafond : Rp269,000,000,000*

*Time period : 60 months or 5 years*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)**

**Utang Bank (lanjutan)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (lanjutan)**

**e. KMK TOD Tanjung Barat (lanjutan)**

Tujuan penggunaan : Untuk Pembangunan Rumah Susun (Rusun) beserta sarana dan prasarana sebanyak 1.357 unit yaity 1.213 unit apartemen dan 144 unit area komersial pada proyek Rusun Tanjung Barat yang berlokasi di Stasiun Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta Selatan.

Tingkat bunga : 9,00%

Agunan:

Agunan Pokok

Tanah dan bangunan yang telah ada maupun yang akan ada di lokasi proyek "Apartemen Rusun Tanjung Barat" yang berlokasi di Stasiun Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta Selatan dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama Perusahaan akan diikat dengan Hak Tanggungan.

Agunan Lain

1. *Standing Instruction* (SI) melalui PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Jakarta Kuningan.
2. *Fiducia/Cessie* atas piutang yang berkaitan dengan aktivitas pembangunan proyek Rusun Tanjung Barat.

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- Rasio *Debt to Equity* (DER) tidak melebihi 500%;
- Rasio *Revenue Cost Ratio* (RPC) minimal 110%;
- Rasio Modal Disetor terhadap Kredit minimum 10%.
- Ekuitas selalu positif.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**23. LONG TERM LOANS (continued)**

**Bank Loans (continued)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (continued)**

**e. KMK TOD Tanjung Barat (continued)**

*Intended use* : For building Rumah Susun along with the facilities and infrastructure as many 1,357 units that is 1,213 apartment units and 144 commercial area units on Rusun Tanjung Barat project located at Tanjung Barat Station, Jagakarsa, South Jakarta.

*Interest rate* : 9.00%

*Collateral:*

*Principal Collateral*

*Land and buildings that already exist or will be at the project site "Apartment Rusun Tanjung Barat" located at Tanjung Barat Station, Jagakarsa, South Jakarta with proof of ownership in the form of Building Rights Title Certificate (SHGB) in the name of the Company will be bound with Security title Rights.*

*Other Collateral*

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

*During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:*

- *Debt to Equity Ratio* (DER) does not exceed 500%;
- *Revenue Cost Ratio* (RPC) minimum 110%;
- *Paid-in Capital to Debt Ratio* minimum 10%.
- *Positive in equity.*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)**

**Utang Bank (lanjutan)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  
(lanjutan)**

**e. KMK TOD Tanjung Barat (lanjutan)**

**Restrukturisasi**

Pinjaman ini telah beberapa kali direstrukturisasi terakhir kali melalui surat persetujuan restrukturisasi kredit No: 69/S/CSTD/CB1/III/2023 tanggal 21 Februari 2023 yang tertuang dalam Akta No. 104 tanggal 27 Februari 2023, Notaris Riyad, S.H., M.H., Sp.N notaris di Jakarta Timur perihal addendum perjanjian restrukturisasi kredit. Adapun perubahan perjanjian kredit sebagai berikut:

Fasilitas : Kredit Modal Kerja

Limit kredit : Rp235.563.227.800

Jangka waktu : 24 bulan sampai dengan tanggal 21 Juni 2027

Tingkat bunga : 7,00% - 8,75%

Tambahan Agunan:

1. Tanah yang menjadi agunan Bank dan saat ini masih dalam bentuk HPL, agar segera dilakukan proses sertifikasi SHGB atas nama Perum Perumnas untuk kemudian diikat Hak Tanggungan oleh Bank dengan minimal rasio agunan 125% dari eksposur kredit konstruksi Mahata Tanjung Barat.

2. Agunan *cross collateral* untuk menjamin fasilitas kredit lainnya yang disepakati pada Akta Perjanjian Jaminan (*Cross Collateral*).

3. Roya/pelepasan agunan.

Pada tanggal 31 Desember 2023, Perusahaan dapat memenuhi semua rasio *financial covenant* yang telah diatur dalam perjanjian pinjaman.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2023, 2022, dan 2021 masing-masing sebesar Rp187.860.885.863 (pinjaman Rp192.712.900.000 dan dampak restrukturisasi Rp4.852.014.136), Rp193.276.127.799, dan Rp154.052.127.799.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 21 Juni 2027.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**23. LONG TERM LOANS (continued)**

**Bank Loans (continued)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  
(continued)**

**e. KMK TOD Tanjung Barat (continued)**

**Restructuring**

The loan facility has been restructured several times recently through a credit restructuring approval letter No: 69/S/CSTD/CB1/III/2023 dated February 21, 2023 as stated in Notarial Deed No. 104 dated February 23, 2023, notary Riyad, S.H., M.H., Sp.N Notary in East Jakarta regarding the addendum to the credit restructuring agreement. The amendments to the loan facility agreement are as follows:

Facilities : Working Capital Loan

Plafond : Rp235,563,227,800

Time period : 24 months until June 21, 2027

Interest : 7.00% - 8.75%

*Additional Collateral:*

1. The land which is the Bank's collateral and is currently still in the form of HPL, requires that the SHGB in the name of Perum Perumnas certification process be immediately carried out and then mortgaged by the Bank with a minimum collateral ratio of 125% of the Mahata Tanjung Barat construction credit exposure.

2. Cross collateral to guarantee other credit facilities agreed in the Deed of Guarantee Agreement (*Cross Collateral*).

3. Roya/release of collateral.

As of December 31, 2023, the Company has complied all the financial covenant ratios stated in the loan agreement.

The loan balance as of December 31, 2023, 2022, and 2021 amounted to Rp187,860,885,863 (loan Rp192,712,900,000 and restructuring impact Rp4,852,014,136), Rp193,276,127,799, and Rp154,052,127,799 respectively.

The loan will mature on June 21, 2027.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)**

**Utang Bank (lanjutan)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  
(lanjutan)**

**f. KMK Sentraland Medan dan Pondok Cina**

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 objek pembiayaan sebagai berikut:

Fasilitas : Kredit Modal Kerja – Non-  
Revolving

Limit kredit : Rp525.000.000.000

Jangka waktu : 72 bulan atau 6 tahun

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

Tingkat 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<sup>2</sup> atas nama Perusahaan;
2. Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan Nomor: 01132/Sukaramai II, seluas 7.950 m<sup>2</sup> atas nama Perusahaan;

Atas kedua sertifikat tersebut diatas akan diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I untuk dan atas nama Bank.

**23. LONG TERM LOANS (continued)**

**Bank Loans (continued)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  
(continued)**

**f. KMK Sentraland Medan and Pondok Cina**

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 Capital Loan – Non-  
Revolving

Plafond : Rp525,000,000,000

Time period : 72 months or 6 years

Intended use : For building "Apartment  
Sentraland Medan" Project  
along with facilities and  
infrastructure for 2,071  
apartment units.

Interest rate : 9.50%

Collateral:

Principal Collateral

The land for the Medan Sentraland Apartment project which is located in Sukaramai village, Medan Area District, Medan City and existing buildings and will be thereon, with proof of ownership as follows:

1. Building Use Rights (HGB) above Management Rights Number: 01023/Sukaramai II, covering an area of 8,306 m<sup>2</sup> under the Company's name;
2. Building Use Rights (HGB) above Management Rights Number: 01132/Sukaramai II, covering an area of 7,950 m<sup>2</sup> under the Company's name;

On both of the above certificate will be bound by the Security title Ranked I for and on behalf of the Bank.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)**

**Utang Bank (lanjutan)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  
(lanjutan)**

**f. KMK Sentraland Medan dan Pondok Cina  
(lanjutan)**

Agunan Lain

1. *Standing Instruction* (SI) melalui PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Jakarta Kuningan.
2. *Fiducia/Cessie* atas piutang yang berkaitan dengan aktivitas pembangunan proyek Apartemen Sentraland Medan.

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi financial covenant sebagai berikut:

- Rasio *Debt to Equity* (DER) tidak melebihi 500%;
- Rasio *Repayment Capacity* minimal 110%;
- Rasio Modal Disetor terhadap Kredit minimum 10%.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp384.412.500.000 dan Rp384.562.500.000.

Perusahaan melakukan pendaan kembali atas pinjaman ini berdasarkan Surat No: 74/S/CSTD/CB1/III/2023 tanggal 21 Februari 2023 yang tertuang dalam Akta No. 98 tanggal 27 Februari 2023, Notaris Riyad, S.H., M.H., Sp.N.

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 objek pembiayaan sebagai berikut:

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**23. LONG TERM LOANS (continued)**

**Bank Loans (continued)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  
(continued)**

**f. KMK Sentraland Medan and Pondok Cina  
(continued)**

Other Collateral

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

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:

- *Debt to Equity Ratio* (DER) does not exceed 500%;
- *Repayment Capacity Ratio* minimum 110%;
- *Paid-in Capital to Debt Ratio* minimum 10%.

The loan balance as of December 31, 2022 and 2021 amounted to Rp384,412,500,000 and Rp384,562,500,000, respectively.

The Company refinanced this loan based on Letter No: 74/S/CSTD/CB1/III/2023 dated February 21, 2023 as stated in Deed No. 98 dated February 27, 2023, Notary Riyad, S.H., M.H., Sp.N.

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:

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)**

**Utang Bank (lanjutan)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  
(lanjutan)**

**f. KMK Sentraland Medan dan Pondok Cina  
(lanjutan)**

Fasilitas : Kredit Modal Kerja – Non-  
Revolving

Limit kredit : Rp290.000.000.000

Jangka waktu : 60 bulan atau 5 tahun

Tujuan : Untuk pembiayaan modal  
penggunaan kerja konstruksi 898 unit  
apartemen beserta area  
komersial dan sarana  
prasarana, yang berlokasi di  
Stasiun Pondok Cina,  
Kelurahan Pondok Cina,  
Kecamatan Beji, Kota Depok.

Tingkat bunga : 9,15%

Agunan:

Agunan Pokok

1. Tanah dan bangunan yang berdiri dan yang akan berdiri di atasnya 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 di atas, saat ini sedang dalam proses penerbitan Hak Pengelolaan (HPL) atas nama Perusahaan, yang kemudian akan diterbitkan menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) di Kantor Pertanahan setempat.
2. Agunan kredit diikat sempurna dengan Hak Tanggungan.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**23. LONG TERM LOANS (continued)**

**Bank Loans (continued)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  
(continued)**

**f. KMK Sentraland Medan and Pondok Cina  
(continued)**

Facilities : Working Capital Loan – Non-  
Revolving

Plafond : Rp290,000,000,000

Time period : 60 months or 5 years

Intended use : For working capital financing  
the construction of 898  
apartment units along with  
commercial area and the  
facilities and infrastructure,  
located at Pondok Cina  
Station, Pondok Cina Village,  
Beji District, Depok City.

Interest rate : 9.15%

Collateral:

Principal Collateral

1. Land and buildings that stand and will stand on it in the Pondok Cina TOD Apartment project located at Pondok Cina Station, Pondok Cina Village, Beji District, Depok City, West Java with proof of ownership in the form of a Certificate of Use Rights No. 15649. The above-mentioned Use Rights Certificate is currently in the process of issuing Management Rights (HPL) in the name of the Company, which will then be issued as Building Rights Title (HGB) at the local Land Office.
2. Credit collateral is tied perfectly with Security title Rights.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)**

**Utang Bank (lanjutan)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  
(lanjutan)**

**f. KMK Sentraland Medan dan Pondok Cina  
(lanjutan)**

Agunan Lain

Pengikatan secara Cessie atas piutang yang berkaitan dengan tagihan/hak tagih atas penjualan unit-unit Apartemen TOD Pondok Cina yang menjadi hak debitur sesuai dengan Perjanjian Kerjasama Usaha antara Debitur dengan PT Kereta Api (Persero).

Objek agunan yang bersifat insurable wajib di-cover oleh asuransi kerugian dari Perusahaan asuransi yang telah bekerjasama dengan bank dengan nilai pertanggungan minimal sebesar plafon kredit atau sesuai ketentuan dengan syarat *Bank's Clause*.

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi financial covenant sebagai berikut:

- Rasio *Debt to Equity* (DER) tidak melebihi 500%;
- Rasio Modal Disetor terhadap Kredit minimum 10%.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp268.266.198.772 and Rp185.202.198.772.

Grup melakukan pendanaan kembali atas pinjaman ini berdasarkan Surat No: 74/S/CSTD/CB1/III/2023 tanggal 21 Februari 2023 yang tertuang dalam Akta No. 98 tanggal 27 Februari 2023, Notaris Riyad S.H., M.H., Sp.N.

**Pendanaan Kembali**

Berdasarkan surat persetujuan restrukturisasi kredit No. 74/S/CSTD/CB1/III/2023 tanggal 21 Februari 2023 yang tertuang dalam Akta No. 98 tanggal 27 Februari 2023, Notaris Riyad, S.H., M.H., Sp.N notaris di Jakarta Timur perihal addendum perjanjian restrukturisasi kredit. Adapun perubahan perjanjian kredit sebagai berikut:

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**23. LONG TERM LOANS (continued)**

**Bank Loans (continued)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  
(continued)**

**f. KMK Sentraland Medan and Pondok Cina  
(continued)**

Other Collateral

*Cessie binding on accounts receivable related to invoices / rights to collect on the sale of the Pondok Cina TOD Apartment units which are the rights of the debtor in accordance with the Business Cooperation Agreement between the Debtor and PT Kereta Api (Persero).*

*Insurable collateral objects must be covered by loss insurance from an insurance company that has collaborated with the bank with a minimum coverage value equal to the credit limit or in accordance with the provisions of the Bank's Clause.*

*During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:*

- *Debt to Equity Ratio (DER) does not exceed 500%;*
- *Paid-in Capital to Debt Ratio minimum 10%.*

*The loan balance as of December 31, 2022 and 2021 amounted to Rp268,266,198,772 and Rp185,202,198,772, respectively.*

*The Group refinanced this loan based on Letter No: 74/S/CSTD/CB1/III/2023 dated February 21, 2023 as stated in Deed No. 98 dated February 27, 2023, Notary Riyad, S.H., M.H., Sp.N.*

**Refinancing**

*Based on credit restructuring approval letter No. 74/S/CSTD/CB1/III/2023 dated February 21, 2023 as stated in Notarial Deed No. 98 dated February 27, 2023, notary Riyad, S.H., M.H., Sp.N Notary in East Jakarta regarding the addendum to the credit restructuring agreement. The amendments to the loan facility agreement are as follows:*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)**

**Utang Bank (lanjutan)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  
(lanjutan)**

**f. KMK Sentraland Medan dan Pondok Cina  
(lanjutan)**

Fasilitas	: Kredit Modal Kerja
Limit kredit	: Rp652.440.698.772
Jangka waktu	: 84 bulan sampai dengan tanggal 27 Februari 2030
Tingkat bunga	: 6,60% - 8,75%

**Tambahan Agunan:**

1. Tanah dan Bangunan yang ada dan akan ada pada proyek Apartemen Sentraland Medan yang berlokasi di Kel Sukaramai II, Kec medan Area, Kota Medan, Prov Sumatera Utara dengan bukti kepemilikan SHGB O.01023/Sukaramai II dan SHGB No.01132/Sukaramai II yang keduanya atas nama Perum Perumnas, seluruh SHGB tersebut diikat dengan Hak Tanggungan;
2. Tanah dan bangunan yang akan ada dan akan pada proyek Apartemen Mahata Margonda yang berlokasi di Kel Pondok Cina, Kec Beji, Kota Depok, Prov Jawa Barat dengan bukti kepemilikan HPL No.00001/Pondok Cina dan HPL No.00002/Pondok Cina yang keduanya atas nama PT KAI (Persero), seluruh HPL tersebut akan diikat dengan Hak Tanggungan setelah terbit SHGB atas nama Perum perumnas di atas HPL tersebut;
3. Tanah yang merupakan jalan masuk proyek Apartemen Mahata Margonda, berlokasi di Pondok Cina, Beji.
4. Agunan *cross collateral* untuk menjamin fasilitas kredit lainnya yang disepakati pada Akta Perjanjian Jaminan (*Cross Collateral*).

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**23. LONG TERM LOANS (continued)**

**Bank Loans (continued)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  
(continued)**

**f. KMK Sentraland Medan and Pondok Cina  
(continued)**

Facilities	: Working Capital Loan
Plafond	: Rp665,440,698,772
Time period	: 84 months until February 27, 2030
Interest rate	: 6.60% - 8.75%

**Additional Collateral:**

1. Existing and future land and buildings in the Sentraland Medan Apartment project located in Kel Sukaramai II, Kec Medan Area, Kota Medan, North Sumatra Province with proof of ownership of SHGB O.01023/Sukaramai II and SHGB No.01132/Sukaramai II which are both are in the name of Perum Perumnas, all SHGB are bound by Mortgage Rights;
2. Land and buildings that will exist and will be in the Mahata Margonda Apartment project located in Kel Pondok Cina, Beji District, Depok City, West Java Province with proof of ownership of HPL No.00001/Pondok Cina and HPL No.00002/Pondok Cina, both of which are owned by in the name of PT KAI (Persero), the entire HPL will be bound by Mortgage Rights after the SHGB is issued in the name of Perum Perumnas above the HPL;
3. The land which is the entrance to the Mahata Margonda Apartment project, is located in Pondok Cina, Beji.
4. Cross collateral to guarantee other credit facilities agreed in the Deed of Guarantee Agreement (*Cross Collateral*).

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)**

**Utang Bank (lanjutan)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  
(lanjutan)**

**f. KMK Sentraland Medan dan Pondok Cina  
(lanjutan)**

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi financial covenant sebagai berikut:

- Rasio lancar di atas 100%;
- Rasio *Debt to Equity Ratio* (DER) maksimal 500%, sejak laporan keuangan audited 2023;
- Rasio Modal Disetor terhadap Kredit minimum 10%;
- *Interest Coverage Ratio* (ISCR) minimal 100%;
- *Debt Service Coverage Ratio* (DSCR) minimal 100%;
- Ekuitas selalu positif.

Pada tanggal 31 Desember 2023, Perusahaan dapat memenuhi *financial covenant* yang telah diatur dalam perjanjian pinjaman.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp611.437.211.657 (pinjaman Rp647.650.225.322 dan dampak restrukturisasi 36.213.013.665).

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 27 Februari 2030.

**g. General Purpose dan Non-PRK**

Berdasarkan 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, M.H., Sp.N, notaris di Kota Jakarta Timur dengan rincian objek pembiayaan sebagai berikut:

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**23. LONG TERM LOANS (continued)**

**Bank Loans (continued)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  
(continued)**

**f. KMK Sentraland Medan and Pondok Cina  
(continued)**

*During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:*

- *Current Ratio above 100%;*
- *Debt to Equity Ratio (DER) maximum 500%, starting from audited financial statements in 2023;*
- *Paid-in Capital to Debt Ratio minimum 10%;*
- *Interest Coverage Ratio (ISCR) minimum 100%;*
- *Debt Service Coverage Ratio (DSCR) minimum 100%;*
- *Maintain positive equity.*

*As of December 31, 2023, the Company has complied with all financial covenant stated in the loan agreement.*

*The loan balance as of December 31, 2023, amounted to Rp Rp611,437,211,657 (loan Rp647,650,225,322 dan restructuring impact Rp36,213,013,665).*

*The loan will mature on February 27, 2030.*

**g. General Purpose and Non-PRK**

*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, M.H., Sp.N, notary in East Jakarta with details of the object of financing as follows:*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)**

**Utang Bank (lanjutan)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (lanjutan)**

**g. General Purpose dan Non-PRK (lanjutan)**

Fasilitas : Kredit Modal Kerja Pinjaman Rekening Koran (KMK PRK)

Limit kredit : Rp225.000.000.000

Jangka waktu : 12 bulan atau 1 (satu) tahun, sampai dengan 26 Oktober 2021

Tujuan penggunaan : Untuk keperluan modal kerja operasional Perusahaan.

Tingkat bunga : 9,49%

**Agunan:**

Pinjaman ini dijamin dengan piutang usaha yang ada dan yang akan ada atas penjualan unit-unit rumah dan/atau apartemen yang tidak dibiayai kredit eksisting bank dan tidak dijaminkan kepada pihak lain dan beberapa persediaan tanah dan/atau bangunan milik Perusahaan (Catatan 5 dan 7).

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* 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.

**Restrukturisasi I**

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian diatas, bank telah setuju memberikan Restrukturisasi Kredit yang telah mengalami perubahan terakhir tertuang dalam Akta No. 13 tanggal 11 Juni 2021, Notaris Riyad, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta Timur dengan rincian perubahan sebagai berikut:

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**23. LONG TERM LOANS (continued)**

**Bank Loans (continued)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (continued)**

**g. General Purpose and Non-PRK (continued)**

Facilities : Working Capital Loan Current Account Loans

Plafond : Rp225,000,000,000

Time period : 12 months or 1 (one) year until October 26, 2021

Intended use : For the Company's operational working capital.

Interest rate : 9.49%

**Collateral:**

The loan facility is secured by the existing and future trade receivables from the sale of housing units and/or apartments that are not financed by the bank's existing credit and are not pledged to other parties and several inventories of land and/or buildings owned by the Company (Note 5 and 7).

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:

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

**Restructuring I**

Based on Loan Agreement Letter above, the bank has agreed to provide Credit Restructuring which has the latest amendments as stated in Notarial Deed No. 13 dated June 11, 2021, Notary Riyad, S.H., M.Kn., notary in East Jakarta with the following details changes as follows:

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)**

**Utang Bank (lanjutan)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  
(lanjutan)**

**g. General Purpose dan Non-PRK (lanjutan)**

Fasilitas : Kredit Modal Kerja Konstruksi  
– Non-Revolving

Limit kredit : Rp224.899.492.548

Jangka waktu : Penambahan jangka waktu  
24 bulan sampai dengan 26  
Oktober 2023.

Tingkat bunga : 9,49% dengan penangguhan  
pembayaran bunga kredit  
sebesar 50% sejak tagihan  
bulan Maret 2021 sampai  
dengan Maret 2022.

Provisi : 0,25% dari *plafond* kredit  
restrukturisasi.

Biaya Administrasi : 0,05% dari *plafond* kredit  
restrukturisasi.

Saldo pinjaman Desember 2022 dan 2021 masing-masing  
sebesar Rp171.489.652.547 dan  
Rp222.487.812.547.

Perusahaan melakukan pendanaan kembali atas  
pinjaman ini berdasarkan Surat No:  
75/S/CSTD/CB1/III/2023 tanggal 21 Februari  
2023 yang tertuang dalam Akta No. 99 tanggal  
27 Februari 2023, Notaris Riyad, S.H., M.H.,  
Sp.N.

**Pendanaan Kembali**

Berdasarkan Surat Persetujuan Restrukturisasi  
KMK Non-PRK dan KMK *General Purposes  
Expenditure* dengan skema *Term Loan Facility*  
BTN No. 75/S/CSTD/CB1/III/2023 tanggal 21  
February 2023 yang tertuang dalam Akta No. 99  
tanggal 27 Februari 2023, Notaris Riyad, SH.,  
notaris di Kota Jakarta perihal restrukturisasi  
dengan skema *term loan* dengan rincian objek  
pembiayaan sebagai berikut:

**23. LONG TERM LOANS (continued)**

**Bank Loans (continued)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  
(continued)**

**g. General Purpose and Non-PRK (continued)**

*Facilities* : *Construction Working Capital  
Loan – Non-Revolving*

*Plafond* : *Rp224,899,492,548*

*Time period* : *Additional time period 24 months  
until October 26, 2023.*

*Interest* : *9.49% with deferred interest  
payments of 50% for the billing  
months of March 2021 up to  
March 2022.*

*Provision* : *0.25% from the restructuring  
credit plafond.*

*Administration Cost* : *0.05% from the restructuring  
credit plafond.*

*The loan balance as of December 31, 2022 and  
2021 amounted to Rp171,489,652,547 and  
Rp222,487,812,547, respectively.*

*The Company refinanced this loan based on  
Letter No: 75/S/CSTD/CB1/III/2023 dated  
February 21, 2023 as stated in Deed No. 99  
dated February 27, 2023, Notary Riyad, S.H.,  
M.H., Sp.N.*

**Refinancing**

*Based on the Approval Letter for the  
Restructuring of Non-PRK KMK and General  
Purposes Expenditure KMK with the BTN Term  
Loan Facility scheme No.  
75/S/CSTD/CB1/III/2023 dated February 21,  
2023 as stated in Deed No. 99 dated February  
27, 2023, Notary Riyad, SH., notary in the City of  
Jakarta regarding restructuring using a term loan  
scheme with details of the financing objects as  
follows:*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)**

**Utang Bank (lanjutan)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  
(lanjutan)**

**g. General Purpose dan Non-PRK (lanjutan)**

Fasilitas : Kredit Modal Kerja – *Non-  
Revolving*

Limit kredit : Rp721.714.448.132

Jangka waktu : 72 bulan sampai dengan 27  
Februari 2029

Tingkat bunga : 7,00% - 8,75%

**Tambahan Agunan:**

1. Tanah dan Bangunan yang ada dan akan ada pada proyek Samesta Pasadana yang berlokasi di Desa Cigentur, Cipedes, dan Tangsimekar, Kec Paseh, Kab Bandung, Prov Jabar dengan bukti kepemilikan SHGB No.00008/Cigentur, SHGB No. 01155/Cipedes, SHGB No. 00708/Tangsimekar, SHGB No. 00709/Tangsimekar dan SHGB No. 010710/Tangsimekar yang seluruhnya atas nama Perum Perumnas, seluruh SHGB tersebut diikat dengan Hak Tanggungan;
2. Tanah dan bangunan yang akan ada dan akan pada proyek Parayasa yang berlokasi di Desa Lumpang, Kec Parung Panjang, Kab Bogor, Prov Jawa Barat dengan bukti kepemilikan SHGB No. 157/HGB/BPN-32/2020, SHGB No. 158/HGB/BPN-32/2020, SHGB No. 159/HGB/BPN-32/2020, dan SHGB No. 251/HGB/BPN-10.10/2020, yang semuanya atas nama Perum Perumnas, seluruh SHGB tersebut akan diikat dengan Hak Tanggungan setelah terbit SHGB atas nama Perum perumnas di atas SHGB tersebut;
3. Roya/pelepasan agunan.

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi financial covenant sebagai berikut:

- Rasio lancar di atas 100%;
- Rasio *Debt to Equity Ratio* (DER) maksimal 500%, sejak laporan keuangan audited 2023;

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**23. LONG TERM LOANS (continued)**

**Bank Loans (continued)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  
(continued)**

**g. General Purpose and Non-PRK (continued)**

Facilities : *Working Capital Loan – Non-  
Revolving*

Plafond : Rp721,714,448,132

Time period : 72 months until February 27,  
2029

Interest : 7.00% - 8.75%

**Additional Collateral:**

1. *Existing and future land and buildings in the Samesta Pasadana project located in Cigentur, Cipedes and Tangsimekar Villages, Paseh District, Bandung Regency, West Java Province with proof of ownership of SHGB No. 00008/Cigentur, SHGB No. 01155/Cipedes, SHGB No. 00708/Tangsimekar, SHGB No. 00709/Tangsimekar and SHGB No. 010710/Tangsimekar which are all in the name of Perum Perumnas, all of these SHGBs are bound by Mortgage Rights;*
2. *Land and buildings that will exist and will be in the Parayasa project located in Lumpang Village, Parung Panjang District, Bogor Regency, West Java Province with proof of ownership of SHGB No. 157/HGB/BPN-32/2020, SHGB No. 158/HGB/BPN-32/2020, SHGB No. 159/HGB/BPN-32/2020, and SHGB No. 251/HGB/BPN-10.10/2020, all of which are in the name of Perum Perumnas, all of these SHGBs will be bound by Mortgage Rights after the SHGB is issued in the name of Perum Perumnas above the SHGB;*
3. *Roya/release of collateral.*

*During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:*

- *Current Ratio above 100%;*
- *Debt to Equity Ratio (DER) maximum 500%, starting from audited financial statements in 2023;*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)**

**Utang Bank (lanjutan)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (lanjutan)**

**g. General Purpose dan Non-PRK (lanjutan)**

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi financial covenant sebagai berikut: (lanjutan)

- *Interest Coverage Ratio* (ISCR) minimal 100%;
- *Debt Service Coverage Ratio* (DSCR) minimal 100%;
- Ekuitas selalu positif.

Pada tanggal 31 Desember 2023, Perusahaan dapat memenuhi *financial covenant* yang telah diatur dalam perjanjian pinjaman.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp632.679.525.536 (pinjaman Rp669.562.929.887 dan dampak restrukturisasi Rp36.883.404.351).

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 27 Februari 2029.

**h. KMK Proyek Samesta Haluoleo Kendari**

Berdasarkan Surat Persetujuan Kredit No. 513/S/CSTD/CB1/XII/2021 tanggal 9 Desember 2021 yang tertuang dalam Akta No. 12 tanggal 28 Desember 2021, Notaris Gamal Wahidin, SH, notaris di Kota Jakarta Pusat dengan rincian objek pembiayaan sebagai berikut:

Fasilitas	:	Kredit Modal Kerja – <i>Non-Revolving</i>
Limit kredit	:	Rp9.000.000.000
Jangka waktu	:	36 bulan atau 3 tahun, sampai dengan 28 Desember 2024
Tujuan penggunaan	:	Untuk pembangunan Perumahan Samesta Haluoleo Kendari – Kabupaten Konawe Selatan, Provinsi Sulawesi Tenggara sebanyak 130 unit.
Tingkat bunga	:	8,25%

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**23. LONG TERM LOANS (continued)**

**Bank Loans (continued)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (continued)**

**g. General Purpose and Non-PRK (continued)**

*During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants: (continued)*

- *Interest Coverage Ratio* (ISCR) minimum 100%;
- *Debt Service Coverage Ratio* (DSCR) minimum 100%;
- *Maintain positive equity.*

*As of December 31, 2023, the Company has complied with all financial covenant stated in the loan agreement.*

*The loan balance as of December 31, 2023, amounted to Rp Rp632,679,525,536 (loan Rp669.562.929.887 and restructuring impact 36,883,404,351).*

*The loan will mature on February 27, 2029.*

**h. KMK Samesta Haluoleo Kendari Project**

*Based on approval agreement No. 513/S/CSTD/CB1/XII/2021 on December 9, 2021, which contained in Notarial Deed No. 12 on December 28, 2021, Notary Gamal Wahidin, SH, notary in Central Jakarta with details of the object of financing as follows:*

<i>Facilities</i>	:	<i>Working Capital Loan – Non-Revolving</i>
<i>Plafond</i>	:	<i>Rp9,000,000,000</i>
<i>Time period</i>	:	<i>36 months or 3 years, until December 28, 2024</i>
<i>Intended use</i>	:	<i>For the construction of Samesta Haluoleo Kendari Housing – South Konawe Regency, Southeast Sulawesi Province as many as 130 units.</i>
<i>Interest rate</i>	:	<i>8.25%</i>

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)**

**Utang Bank (lanjutan)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (lanjutan)**

**h. KMK Proyek Samesta Haluoleo Kendari (lanjutan)**

Agunan:

Pinjaman ini dijamin dengan persediaan tanah dan bangunan yang berdiri dan yang akan berdiri di lokasi Perumahan Samesta Haluoleo milik Perusahaan (Catatan 7).

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- Rasio *Revenue Cost Ratio* (RPC) minimal 100%.

Pada tanggal 31 Desember 2023, Perusahaan dapat memenuhi *financial covenant* yang telah diatur dalam perjanjian pinjaman.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2023, 2022, dan 2021 masing-masing sebesar Rp2.860.000.000, Rp2.860.000.000, dan Rp3.700.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 28 Desember 2024.

**i. Novasi Kredit Konstruksi Proyek Apartemen East Point**

Berdasarkan Akta Notaris No. 5 tanggal 01 November 2022, Notaris Gamal Wahidin, SH., notaris di Kota Jakarta Pusat, terkait persetujuan Pembaruan Utang (Novasi) Kredit Konstruksi dengan rincian objek pembiayaan sebagai berikut:

Fasilitas : Kredit Modal Kerja Konstruksi – *Non-Revolving*

Limit kredit : Rp67.934.835.509

Jangka waktu : 72 bulan atau 6 tahun, sampai dengan 1 November 2028

Tujuan penggunaan : Untuk pengambilalihan Proyek Apartemen East Point.

Tingkat bunga : 4,00%

**23. LONG TERM LOANS (continued)**

**Bank Loans (continued)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (continued)**

**h. KMK Samesta Haluoleo Kendari project (continued)**

*Collateral:*

*The loan facility is secured by inventories of land and buildings that have been and will be erected at the location of the Samesta Haluoleo Housing owned by the Company (Note 7).*

*During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:*

- *Revenue Cost Ratio (RPC) minimum 100%.*

*As of December 31, 2023, the Company has complied with all financial covenant stated in the loan agreement.*

*The loan balance as of December 31, 2023, 2022, and 2021 amounted to Rp2,860,000,000, Rp2,860,000,000, and Rp3,700,000,000, respectively.*

*The loan will mature on December 28, 2024.*

**i. Construction Credit Novation of East Point Apartment Project**

*Based on Notarial Deed No. 5 on November 01, 2022, Notary Gamal Wahidin, SH, notary in Central Jakarta, regarding approval for the granting Construction Credit Renewal (Novation) with details of the object of financing as follows:*

*Facilities : Construction Working Capital Loan – Non-Revolving*

*Plafond : Rp67,934,835,509*

*Time period : 72 months or 6 years, until November 1, 2028*

*Intended use : For the takeover of the East Point Apartment Project.*

*Interest rate : 4.00%*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)**

**Utang Bank (lanjutan)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (lanjutan)**

**i. Novasi Kredit Konstruksi Proyek Apartemen East Point (lanjutan)**

Agunan:

Tanah dan bangunan yang berdiri diatas lokasi proyek Apartemen East Point yang berlokasi di Jalan Pulo Gebang, Kel Pulo Gebang, Kec. Cakung, Jaktim dengan bukti kepemilikan berupa SHGB No. 4131/Pulo Gebang seluas 3.923m<sup>2</sup> yang tercatat dan terdaftar atas nama Perum Perumnas. Untuk selanjutnya atas agunan tersebut untuk kepentingan Bank akan dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat I. Demikian berikut bangunan Apartemen East Point, termasuk juga tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebesar Rp67.934.835.509.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 1 November 2028.

**j. Term Loan Facility Proyek Apartemen East Point**

Berdasarkan Akta Notaris No. 6 tanggal 01 November 2022, Notaris Gamal Wahidin, SH., notaris di Kota Jakarta Pusat, terkait persetujuan Pemberian Term Loan Facility dengan rincian objek pembiayaan sebagai berikut:

Fasilitas : *Term Loan Facility – Non-Revolving*

Limit kredit : Rp38.900.000.000

Jangka waktu : 60 bulan atau 5 tahun, sampai dengan 1 November 2027

Tujuan penggunaan : Untuk pendanaan biaya proyek Apartemen East Point.

Tingkat bunga : 5,00%

**23. LONG TERM LOANS (continued)**

**Bank Loans (continued)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (continued)**

**i. Construction Credit Novation of East Point Apartment Project (continued)**

Collateral:

*Land and buildings standing on the East Point Apartment project site located on Jalan Pulo Gebang, Kel Pulo Gebang, Cakung District, East Jakarta with proof of ownership in the form of SHGB No. 4131/Pulo Gebang covering an area of 3,923m<sup>2</sup> which is recorded and registered in the name of Perum Perumnas. Henceforth, the collateral for the benefit of the Bank will be encumbered with a Grade I Mortgage. The following is the East Point Apartment building, including plants and works which are an integral part of the land.*

*The loan balance as of December 31, 2023 and 2022 amounted to Rp67,934,835,509.*

*The loan will mature on November 1, 2028.*

**j. Term Loan Facility of East Point Apartment Project**

*Based on Notarial Deed No. 6 on November 01, 2022, Notary Gamal Wahidin, SH, notary in Central Jakarta, regarding approval for the Granting Term Loan Facility with details of the object of financing as follows:*

*Facilities : Term Loan Facility – Non-Revolving*

*Plafond : Rp38,900,000,000*

*Time period : 60 months or 5 years, until November 1, 2027*

*Intended use : For funding the East Point Apartment Project costs.*

*Interest : 5.00%*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)**

**Utang Bank (lanjutan)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  
(lanjutan)**

**j. Term Loan Facility Proyek Apartemen East Point (lanjutan)**

Agunan:

Tanah dan bangunan yang berdiri diatas lokasi proyek Apartemen East Point yang berlokasi di Jalan Pulo Gebang, Kel Pulo Gebang, Kec Cakung, Jaktim dengan bukti kepemilikan berupa SHGB No. 4131/Pulo Gebang seluas 3.923m<sup>2</sup> yang tercatat dan terdaftar atas nama Perum Perumnas. Untuk selanjutnya atas agunan tersebut untuk kepentingan Bank akan dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat I. Demikian berikut bangunan Apartemen East Point, termasuk juga tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut (Catatan 7).

Saldo pinjaman per 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp11.728.608.798 dan Rp1.300.608.799.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 1 November, 2027.

**k. KMK Bukit Kemiling Permai**

Berdasarkan Akta Notaris No. 1 tanggal 03 Januari 2022, Notaris Gamal Wahidin, SH., notaris di Kota Jakarta Pusat, terkait persetujuan Pemberian Kredit Modal Kerja Konstruksi dengan rincian objek pembiayaan sebagai berikut:

Fasilitas : Kredit Modal Kerja Konstruksi – Revolving

Limit kredit : Rp1.370.000.000  
s.d. Rp2.410.000.000

Jangka waktu : 24 bulan.

Tujuan penggunaan : Untuk pembangunan Perumahan Bukit Kemiling Permai sebanyak 23 unit.

Tingkat bunga : 8,25%

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**23. LONG TERM LOANS (continued)**

**Bank Loans (continued)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  
(continued)**

**j. Term Loan Facility of East Point Apartment Project (continued)**

*Collateral:*

*Land and buildings standing on the East Point Apartment project site located on Jalan Pulo Gebang, Kel Pulo Gebang, Cakung District, East Jakarta with proof of ownership in the form of SHGB No. 4131/Pulo Gebang covering an area of 3,923m<sup>2</sup> which is recorded and registered in the name of Perum Perumnas. Henceforth, the collateral for the benefit of the Bank will be encumbered with a Grade I Mortgage. The following is the East Point Apartment building, including plants and works which are an integral part of the land (Note 7).*

*The loan balance as of December 31, 2023 and 2022 amounted to Rp11,728,608,798 and Rp1,300,608,799, respectively.*

*The loan will mature on November 1, 2027.*

**k. KMK Bukit Kemiling Permai**

*Based on Notarial Deed No. 1 on January 03, 2022, Notary Gamal Wahidin, SH, notary in Central Jakarta, regarding approval for the granting Construction Working Capital Credit with details of the object of financing as follows:*

*Facilities : Construction Working Capital Loan – Revolving*

*Plafond : Rp1,370,000,000  
until Rp2,410,000,000*

*Time period : 24 months.*

*Intended use : For the construction of Bukit Kemiling Permai Housing as many as 23 units.*

*Interest rate : 8.25%*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)**

**Utang Bank (lanjutan)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (lanjutan)**

**k. KMK Bukit Kemiling Permai (lanjutan)**

Agunan:

Pinjaman ini dijamin dengan persediaan tanah dan bangunan yang berdiri dan yang akan berdiri di lokasi Perumahan Bukit Kemiling Permai milik Perusahaan (Catatan 7).

Saldo pinjaman per 31 Desember 2022 sebesar Rp24.000.000. Pinjaman ini telah dilunasi berdasarkan Surat Keterangan Lunas No. 107/S/CSTD/CB1/III/2023 dari Bank BTN pada tanggal 7 Maret 2023.

**I. KMK Proyek Pesawaran Residence**

Berdasarkan Surat Persetujuan Kredit No. 456/S/CSTD/CB1/XI/2021 tanggal 16 November 2021 yang tertuang dalam Akta No. 5 tanggal 25 November 2021, Notaris Gamal Wahidin, S.H., notaris di Kota Jakarta Pusat dengan rincian objek pembiayaan sebagai berikut:

Fasilitas	:	Kredit Modal Kerja Konstruksi – Revolving
Limit kredit	:	Rp6.630.000.000 s.d. Rp13.250.000.000
Jangka waktu	:	36 bulan atau 3 tahun, sampai dengan 25 November 2024.
Tujuan penggunaan	:	Untuk pembangunan Perumahan Pesawaran Residence, sebanyak 199 unit.
Tingkat bunga	:	8,25% per tahun.

**23. LONG TERM LOANS (continued)**

**Bank Loans (continued)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (continued)**

**k. KMK Bukit Kemiling Permai (continued)**

Collateral:

The loan facility is secured by inventories of land and buildings that have been and will be erected at the location of the Kemiling Permai Housing owned by the Company (Note 7).

The loan balance as of December 31, 2022 amounted to Rp24,000,000. This loan has been repaid based on Certificate of Repayment No. 107/S/CSTD/CB1/III/2023 from Bank BTN on March 7, 2023.

**I. KMK Pesawaran Residence Project**

Based on approval agreement No. 456/S/CSTD/CB1/XI/2021 on November 16, 2021, which contained in Notarial Deed No. 5 on November 25, 2021, Notary Gamal Wahidin, S.H., notary in Central Jakarta with details of the object of financing as follows:

Facilities	:	Construction Working Capital Loan – Revolving
Plafond	:	Rp6,630,000,000 until Rp13,250,000,000
Time period	:	36 months or 3 years until November 25, 2024.
Intended use	:	For the construction of Pesawaran Residence Housing, as many as 199 units.
Interest	:	8.25% per annum.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)**

**Utang Bank (lanjutan)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  
(lanjutan)**

**I. KMK Proyek Pesawaran Residence (lanjutan)**

Agunan:

Pinjaman ini dijamin dengan persediaan tanah dan bangunan yang berdiri dan yang akan berdiri di lokasi Perumahan Pesawaran Residence milik Perusahaan (Catatan 7).

Saldo pinjaman per 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp46.000.000 dan Rp3.600.000.000.

Pinjaman ini telah dilunasi berdasarkan Surat Keterangan Lunas No. 107/S/CSTD/CB1/III/2023 dari Bank BTN pada tanggal 7 Maret 2023.

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

**a. KMK Rawabuntu**

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 objek pembiayaan sebagai berikut:

Fasilitas : Kredit Modal Kerja Aflopend.  
Limit kredit : Rp122.000.000.000  
Jangka waktu : 60 bulan atau 5 tahun, sampai dengan 10 Juli 2024  
Tujuan penggunaan : Untuk pembiayaan konstruksi proyek TOD Rawa Buntu Tahap I.  
Tingkat bunga : 9,50%

**23. LONG TERM LOANS (continued)**

**Bank Loans (continued)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  
(continued)**

**I. KMK Pesawaran Residence Project  
(continued)**

Collateral:

The loan facility is secured by inventories of land and buildings that stand and which will stand at the location of Pesawaran Residence Housing owned by the Company (Note 7).

The loan balance as of December 31, 2022 and 2021 amounted to Rp46,000,000 and Rp3,600,000,000, respectively.

This loan has been repaid based on Certificate of Repayment No. 107/S/CSTD/CB1/III/2023 from Bank BTN on March 7, 2023.

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

**a. KMK Rawabuntu**

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. 30 on July 11, 2019, Notary Riyad, SH, notary in Jakarta City 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 months or 5 years, until July 10, 2024  
Intended use : For financing the construction of the Phase I TOD Rawa Buntu project.  
Interest rate : 9.50%

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)**

**Utang Bank (lanjutan)**

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk  
(lanjutan)**

**a. KMK Rawabuntu (lanjutan)**

Agunan:

Agunan Pokok

Fasilitas pinjaman ini dijamin dengan persediaan tanah yang akan dibangun TOD Rawa Buntu dan piutang atas penjualan yang akan diterima TOD Rawa Buntu (Catatan 5 dan 7).

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- Rasio *Debt to Equity* (DER) maksimum 2,5 kali;
- Rasio Lancar minimum 1 kali;
- *Debts Service Coverage* minimum 100%;
- *Loan to Value* maksimum 70%.

**Restrukturisasi**

Pinjaman ini telah beberapa kali direstrukturisasi terakhir kali melalui surat persetujuan restrukturisasi kredit No: COB1/27/408/R tanggal 23 Juni 2023 yang tertuang dalam KMK *Term Loan 1 ( Restrukturisasi) - (KMK Rawabuntu)* tanggal 23 Juni 2023, perihal addendum perjanjian restrukturisasi kredit. Adapun perubahan perjanjian kredit sebagai berikut:

Fasilitas	:	Kredit Modal Kerja <i>Aflopend.</i>
Limit kredit	:	Rp63.631.037.549
Jangka waktu	:	24 bulan sampai dengan tanggal 10 Desember, 2028.
Tingkat bunga	:	7,00%

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**23. LONG TERM LOANS (continued)**

**Bank Loans (continued)**

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk  
(continued)**

**a. KMK Rawabuntu (continued)**

*Collateral:*

*Principal Collateral*

*The loan facility is secured by inventories of land which will be built TOD Rawa Buntu and receivables from sales to be received by TOD Rawa Buntu (Note 5 and 7).*

*During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:*

- *Debt to Equity Ratio (DER) maximum 2,5 time;*
- *Current Ratio minimum 1 time;*
- *Debt Service Coverage minimum 100%;*
- *Loan to Value maximum 70%.*

**Restructuring**

*The loan facility has been restructured several times recently through a credit restructuring approval letter No: COB1/27/408/R on June 23, 2023 as stated in KMK *Term Loan 1 (Restructuring) - (KMK Rawabuntu)* dated June 23, 2023, regarding addendum to the credit restructuring agreement. The changes to the credit agreement are as follows:*

<i>Facilities</i>	:	<i>Working Capital Aflopend.</i>
<i>Plafond</i>	:	<i>Rp63,631,037,549</i>
<i>Time period</i>	:	<i>24 months until December 10, 2028.</i>
<i>Interest rate</i>	:	<i>7.00%</i>

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)**

**Utang Bank (lanjutan)**

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk  
(lanjutan)**

**a. KMK Rawabuntu (lanjutan)**

Agunan:

Perusahaan menjamin tanah kosong yang di atasnya akan dibangun proyek hunian susun TOD, piutang eksisting yang berkaitan dengan tagihan/hak tagih atas penjualan unit unit apartemen TOD, piutang atas pendapatan dan penjualan yang akan di terima, dan seluruh hak dan manfaat yang timbul dari hasil klaim atas *performance bonds* kontraktor utama pelaksana proyek.

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

- Rasio *Debt to Equity* (DER) maksimum 2,5 kali;
- Rasio Lancar minimum 1 kali;
- *Interest coverage ratio* (ISCR) minimum 100%, sejak tahun 2025;
- *Debts service coverage* (DSCR) minimum 100%, sejak tahun 2028;
- *Coverage cashflow available for debts services* (CFADS) minimal 100%.

Pada tanggal 31 Desember 2023, Perusahaan dapat memenuhi *financial covenant* yang telah diatur dalam perjanjian pinjaman.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2023, 2022, dan 2021 masing-masing sebesar Rp43.746.456.817 (pinjaman Rp47.291.516.685 dan dampak restrukturisasi Rp3.545.059.868), Rp42.054.046.955, dan Rp48.946.523.500.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 10 Desember, 2028.

**23. LONG TERM LOANS (continued)**

**Bank Loans (continued)**

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk  
(continued)**

**a. KMK Rawabuntu (continued)**

Collateral:

*The Company guarantees the vacant land on which the TOD residential apartment project will be built, existing receivables related to bills/claims for the sale of TOD apartment units, receivables for income and sales that will be received, and all rights and benefits arising from the results of claims on performance bonds of the main contractor implementing the project.*

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

- *Debt to Equity Ratio (DER) maximum 2,5 times;*
- *Current ratio minimum 1 time;*
- *Interest coverage ratio (ISCR) minimum 100%, starting 2025;*
- *Debt Service Coverage minimum 100%, starting 2028;*
- *Coverage cash flow available for debts services (CFADS) minimum 100%.*

*As of December 31, 2023, the Company has complied with all financial covenant stated in the loan agreement.*

*The loan balance as of December 31, 2023, December 31, 2022 and 2021 amounted to Rp43,746,456,817 (loan Rp47,291,516,685 and restructuring impact Rp3,545,059,868), Rp42,054,046,955, and Rp48,946,523,500, respectively.*

*The loan will mature on December 10, 2028.*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)**

**Utang Bank (lanjutan)**

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk  
(lanjutan)**

**b. KMK BNI**

Berdasarkan Surat Persetujuan Kredit No. BIN/4.2/185/R dan BIN/4.2/206/R tanggal 21 Oktober 2015 yang tertuang dalam Akta No. 142 tanggal 24 November 2015 Notaris M. Kholid Artha, S.H., notaris di Kota Jakarta Timur perihal Pemberian Kredit Modal Kerja Konstruksi dengan rincian objek pembiayaan sebagai berikut:

Fasilitas : Kredit Modal Kerja Aflopend.

Limit kredit : Rp100.000.000.000

Jangka waktu : 12 bulan atau 1 tahun, sampai dengan 23 November 2016.

Tujuan penggunaan : Untuk keperluan pembiayaan kebutuhan modal kerja Perusahaan diluar pengadaan tanah.

Tingkat bunga : 10,50%

Agunan:

Fasilitas KMK ini berlaku *Negative Pledge* atau tidak dijaminkan barang-barang agunan.

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

- Rasio *Debt to Equity* (DER) maksimum 3 kali;
- Rasio Lancar minimum 1 kali;
- Rasio Cakupan Bunga minimum 150%;
- *Account Receivable Days on Hand* maksimum 400 hari.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**23. LONG TERM LOANS (continued)**

**Bank Loans (continued)**

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk  
(continued)**

**b. BNI KMK**

Based on approval agreement No. BIN/4.2/185/R and BIN/4.2/206/R on October 21, 2015 which contained in Notarial Deed No. 142 on November 24, 2015, Notary M. Kholid Artha, S.H., notary in East Jakarta City about granting construction working capital credit with details of the object of financing as follows:

Facilities : Working Capital Aflopend.

Plafond : Rp100,000,000,000

Time period : 12 months or 1 years, until November 23, 2016.

Intended use : For the purposes of financing the Company's working capital needs outside of land acquisition.

Interest rate : 10.50%

Collateral:

This KMK facility applies *Negative Pledge* or there is no collateral goods.

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

- *Debt to Equity Ratio* (DER) maximum 3 times;
- *Current Ratio* minimum 1 time;
- *Interest Coverage Ratio* minimum 150%;
- *Account Receivable Days on Hand* maximum 400 days.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)**

**Utang Bank (lanjutan)**

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk  
(lanjutan)**

**b. KMK BNI (lanjutan)**

**Restrukturisasi**

Pinjaman ini telah beberapa kali direstrukturisasi terakhir kali melalui surat persetujuan restrukturisasi kredit No. COB1/27/408/R tanggal 23 Juni 2023 yang tertuang dalam KMK *Term Loan 2* (Restrukturisasi) – KMK tanggal 23 Juni 2023, perihal addendum perjanjian restrukturisasi kredit. Adapun perubahan perjanjian kredit sebagai berikut:

Fasilitas : Kredit Modal Kerja *Aflopend*.

Limit kredit : Rp95.148.000.000

Jangka waktu : 24 bulan sampai dengan tanggal 10 Desember 2028.

Tingkat bunga : 7,00%

**Agunan:**

Perusahaan menjaminkan tanah kosong yang diatasnya akan dibangun proyek hunian susun TOD, Piutang eksisting yang berkaitan dengan tagihan/hak tagih atas penjualan unit unit apartemen TOD, Piutang atas pendapatan dan penjualan yang akan diterima, dan seluruh hak dan manfaat yang timbul dari hasil klaim atas *performance bonds* kontraktor utama pelaksana proyek.

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi financial covenant sebagai berikut:

- Rasio *Debt to Equity* (DER) maksimum 350%;
- Rasio Lancar minimum 100%;
- Rasio Cakupan Bunga minimum 100%;
- *Debts Service Coverage* minimum 100%; dan
- *Coverage cashflow available for debts services* (CFADS) minimal 100%.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**23. LONG TERM LOANS (continued)**

**Bank Loans (continued)**

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk  
(continued)**

**b. BNI KMK (continued)**

**Restructuring**

The loan facility has been restructured several times recently through a credit restructuring approval letter No. COB1/27/408/R on June 23, 2023 as stated in the KMK *Term Loan 2* (Restructuring) – KMK dated June 23, 2023, regarding the addendum to the credit restructuring agreement. The changes to the credit agreement are as follows:

Facilities : Working Capital *Aflopend*.

Plafond : Rp95,148,000,000

Time period : 24 months until December 10, 2028.

Interest : 7.00%

**Collateral:**

The Company guarantees the vacant land on which the TOD residential apartment project will be built, existing receivables related to bills/claims for the sale of TOD apartment units, receivables for income and sales that will be received, and all rights and benefits arising from the results of claims on performance bonds of the main contractor implementing the project.

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:

- *Debt to Equity Ratio* (DER) maximum 350%;
- *Current Ratio* minimum 100%;
- *Interest Coverage Ratio* minimum 100%;
- *Debt Service Coverage* minimum 100%; and
- *Coverage cash flow available for debts services* (CFADS) minimum 100%.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)**

**Utang Bank (lanjutan)**

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk  
(lanjutan)**

**b. KMK BNI (lanjutan)**

Pada tanggal 31 Desember 2023, Perusahaan dapat memenuhi *financial covenant* yang telah diatur dalam perjanjian pinjaman.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2023, 2022, dan 2021 masing-masing sebesar Rp85.229.468.464 (pinjaman Rp94.198.000.000 dan dampak restrukturisasi Rp8.968.531.536), Rp99.946.000.000, dan Rp100.000.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 10 Desember 2028.

**Surat Utang Jangka Panjang (SUJP) PT Sarana  
Multigriya Finansial**

Berdasarkan Akta No. 28 tanggal 25 November 2020, Notaris Arry Supratno, SH., perihal Perjanjian Penerbitan dan Penunjukan Agen Pemantau Surat Utang Jangka Panjang Perum Perumnas dengan Nilai Pokok SUJP Seri A sebesar Rp200.000.000.000 dengan Wali Amanat PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk (Bank BJB) yang diterbitkan pada tanggal 30 November 2020 dengan bunga 6% dan akan dilunaskan pada tanggal 30 November 2027.

Berdasarkan Akta No. 20 tanggal 11 Juni 2021, Notaris Arry Supratno, SH., Addendum I Perjanjian Penerbitan dan Penunjukan Agen Pemantau Surat Utang Jangka Panjang melalui Penawaran Terbatas Perum Perumnas dengan Nilai Pokok SUJP Seri B sebesar Rp450.000.000.000 yang diterbitkan pada tanggal 30 November 2021 dengan bunga 6% per tahun dan akan dilunaskan pada tanggal 30 November 2027.

Selama periode perjanjian pinjaman, Perusahaan diharuskan untuk memenuhi *financial covenant* sebagai berikut:

- *Debt to Equity Ratio* maksimal 233% di tahun 2025 dengan asumsi mendapat PMN di tahun 2022 senilai Rp2.000.000.000.000; dan
- *Current Ratio* di atas 200% di tahun 2025 dengan asumsi mendapat PMN di tahun 2022 senilai Rp2.000.000.000.000.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**23. LONG TERM LOANS (continued)**

**Bank Loans (continued)**

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk  
(continued)**

**b. BNI KMK (continued)**

As of December 31, 2023, the Company has complied with all financial covenant stated in the loan agreement.

The loan balance as of December 31, 2023, 2022, and 2021 amounted to Rp85,229,468,464, (loan Rp94,198,000,000 and restructuring impact Rp8,968,531,536), Rp99,946,000,000 and Rp100,000,000,000, respectively.

The loan will mature on December 10, 2028.

**Long-Term Notes (SUJP) PT Sarana Multigriya  
Finansial**

Based on Notarial Deed No. 28 on November 25, 2020, Notary Arry Supratno, SH, about Issuance Agreement and Appointment of Perum Perumnas Long-Term Debt Securities Monitoring Agent with a Principal Value of SUJP Series A amounted Rp200,000,000,000 with PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk (Bank BJB) as Board of Trustee issued on November 30, 2020, with the interest of 6% and will be paid in full on November 30, 2027.

Based on Notarial Deed No. 20 on June 11, 2021, Notary Arry Supratno, SH, about Addendum I Agreement and Appointment of Perum Perumnas Long-Term Debt Securities Monitoring Agent with a Principal Value of SUJP Series B amounted Rp450,000,000,000 issued on November 30, 2021, with the interest of 6% per annum and will be paid in full on November 30, 2027.

During the loan agreement period, the Company is required to fulfill the following financial covenants:

- *Debt to Equity Ratio* maximum 233% with assumption that PMN will obtained in 2022 with amount Rp2,000,000,000,000; and
- *Current Ratio* above 200% with assumption that PMN will obtained in 2022 with amount Rp2,000,000,000,000.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)**

**Surat Utang Jangka Panjang (SUJP) PT Sarana  
Multigriya Finansial (lanjutan)**

Pada tanggal 31 Desember 2023, Perusahaan dapat memenuhi *financial covenant current ratio* dan tidak dapat memenuhi *debt to equity ratio* yang telah diatur dalam perjanjian pinjaman.

Saldo pinjaman Seri A per 31 Desember 2023, 2022, dan 2021 sebesar Rp200.000.000.000.

Saldo pinjaman Seri B per 31 Desember 2023, 2022, dan 2021 sebesar Rp450.000.000.000.

Pinjaman Seri A dan Seri B akan jatuh tempo pada tanggal 30 November 2027.

**Rekening Dana Investasi (RDI)**

**1. AMA-174/RDI-368/DSMI**

Pinjaman Konversi dari Pemerintah RI sesuai surat Menteri Keuangan RI No.S-296/MK.017/1999 tanggal 21 Juli 1999 tentang Restrukturisasi Keuangan Perusahaan yang selanjutnya dituangkan dalam dokumen Perjanjian Pinjaman No.RDI-368/DP3/1999 tanggal 11 Agustus 1999 dan terakhir diadendum dengan perjanjian perubahan (Amendemen) No. AMA-204/RDI-368/DSMI/2022 tanggal 6 April 2022.

Dalam amendemen tersebut ditegaskan bahwa plafon pinjaman pokok adalah sejumlah Rp145.405.466.667. Jangka waktu perjanjian dilakukan penjadwalan kembali yaitu 12 tahun termasuk masa tenggang 2 (dua) tahun terhitung mulai 2021-2022 dan pembayaran angsuran selama 10 (sepuluh) tahun dimulai sejak 2023 sampai dengan tahun 2032.

Pengembalian pokok pinjaman dilakukan dalam 20 kali angsuran semesteran dalam jumlah yang sama pada setiap tanggal 30 Maret dan 30 September yang dimulai pada tanggal 30 Maret 2023 dan berakhir 30 September 2032.

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.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 30 September 2032.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**23. LONG TERM LOANS (continued)**

**Long-Term Notes (SUJP) PT Sarana Multigriya  
Finansial (continued)**

As of December 31, 2023, the Company has complied *financial covenant of current ratio* and has not complied *debt to equity ratio* stated in the loan agreement.

The loan Series A balance as of December 31, 2023, 2022, and 2021 amounted to Rp200,000,000,000.

The loan Series B balance as of December 31, 2023, 2022, and 2021 amounted to Rp450,000,000,000.

The loan Series A and B will mature on November 30, 2027.

**Investment Fund Accounts**

**1. AMA-174/RDI-368/DSMI**

Conversion loan from the government of the Republic of Indonesia pursuant to letter of the Minister of Finance of the Republic of Indonesia No. S-296/MK.017/1999 dated July 21, 1999 concerning Financial Restructuring of the Company which is then included in loan agreement No.RDI-368/DP3/1999 dated August 11, 1999 and lastly stated in amendment agreement No. AMA-204/RDI-368/DSMI/2022 dated April 6, 2022.

In the amendment thereof expressly stated that loan plafond is in the amount of Rp145,405,466,667. The term of the agreement is rescheduling by 12 years including a grace period of 2 (two) years starting from 2021-2022 and installment payments for 10 (ten) years starting from 2023 to 2032.

Repayment of the principal is made within 20 times term installment at the same amount, every March 30, and September 30, commencing on March 30, 2023, and ending on September 30, 2032.

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.

The loan will mature on September 30, 2032.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**23. PINJAMAN JANGKA PANJANG (lanjutan)**

**Rekening Dana Investasi (RDI) (lanjutan)**

**1. AMA-174/RDI-368/DSMI (lanjutan)**

Sampai dengan 31 Desember 2023, Perusahaan telah melakukan pembayaran atas pinjaman RDI Konversi tersebut sebesar Rp29.987.047.262 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 2023, 2022, dan 2021 masing-masing sebesar Rp19.172.549.552, dan Rp21.302.274.000, dan Rp21.302.274.000.

**2. AMA-175/RDI-369/DSMI**

Pinjaman Modal Kerja dari Pemerintah RI sesuai surat Menteri Keuangan RI No. S-296/MK.017/1999 tanggal 21 Juli 1999 tentang Restrukturisasi Keuangan Perusahaan yang selanjutnya dituangkan dalam dokumen Perjanjian Pinjaman nomor RDI-369/DP3/1999 tanggal 11 Agustus 1999 dengan plafon Rp100.000.000.000. dan terakhir diadendum dengan perjanjian perubahan (Amendemen) No. AMA-205/RDI-369/DSMI/2022 tanggal 6 April 2022.

Jangka waktu perjanjian dilakukan penjadwalan kembali yaitu 12 tahun termasuk masa tenggang 2 (dua) tahun terhitung mulai 2021-2022 dan pembayaran angsuran selama 10 (sepuluh) tahun dimulai sejak 2023 sampai dengan tahun 2032.

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 pinjaman RDI Modal Kerja sebesar Rp151.489.737.643.

Sampai dengan 31 Desember 2023, Perusahaan telah melakukan pembayaran atas pinjaman RDI Modal Kerja tersebut sebesar Rp37.508.739.963 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 2023, 2022, dan 2021 masing-masing sebesar Rp23.981.626.813, Rp26.645.552.980, dan Rp26.645.552.979.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 30 September 2032.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**

*(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

**23. LONG TERM LOANS (continued)**

**Investment Fund Accounts (continued)**

**1. AMA-174/RDI-368/DSMI (continued)**

*As of December 31, 2023, the Company has paid the Convertible RDI loan amounting to Rp29,987,047,262 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, 2023, 2022, and 2021 amounted to Rp19,172,549,552, Rp21,302,274,000, and Rp21,302,274,000, respectively.*

**2. AMA-175/RDI-369/DSMI**

*The working capital loan from the Government of the Republic of Indonesia pursuant to letter the of the Minister of Finance of the Republic of Indonesia number S-296/MK.017/1999 dated July 21, 1999, concerning Restructuring Finance of the Company which is then included in the document of Loan Agreement No. RDI-369/DP3/1999 dated August 11, 1999 with plafond of Rp100,000,000,000 and lastly stated in amendment agreement No. AMA-205/RDI-369/DSMI/2022 dated April 6, 2022.*

*The term of the agreement is rescheduling by 12 years including a grace period of 2 (two) years starting from 2021-2022 and installment payments for 10 (ten) years starting from 2023 to 2032.*

*Non-principal arrears obligations in accordance with Company Reconciliation Minutes No. BA: OST-I- 0485/PB.4.1/2013 dated July 2, 2013, amounting to Rp61,489,737,643 so the total RDI Working Capital loan is Rp151,489,737,643.*

*Until December 31, 2023, the Company made payments on the loan for working capital RDI amounting to Rp37,508,739,963 and the balance of loan's RDI that converted to PM as PP No. 85 the year 2016 amounted Rp90,000,000,000, so the loan balance of Working Capital RDI on December 31, 2023, 2022, and 2021 amounted to Rp23,981,626,813, Rp26,645,552,980, and Rp26,645,552,979, respectively.*

*The loan will mature on September 30, 2032.*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**24. LIABILITAS TIDAK LANCAR LAINNYA**

**24. OTHER NON-CURRENT LIABILITIES**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
<b>Pihak Berelasi (Catatan 38b)</b>				<b>Related party (Note 38b)</b>
Utang Dana Pembangunan Semesta	58.225.637.648	59.225.637.648	60.225.637.648	Loan of Dana Pembangunan Semesta
Utang dividen - PGU	7.386.199	-	-	Dividend payable - PGU
<b>Pihak Ketiga</b>				<b>Third party</b>
Lain-lain	<u>3.000.000.000</u>	<u>3.000.000.000</u>	<u>3.000.000.000</u>	Others
<b>Jumlah</b>	<b><u>61.233.023.847</u></b>	<b><u>62.225.637.648</u></b>	<b><u>63.225.637.648</u></b>	<b>Total</b>

**25. PERPAJAKAN**

**25. TAXATION**

Selama tahun 2023, Grup memberikan kontribusi kepada negara yang berasal dari setoran pajak dan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP), sebagai berikut:

During 2023, the Group make contributions to the state from tax payments and Non-Tax State Revenue (PNBP), as follows:

	<u>2023</u>	
<b>Perusahaan:</b>		<b>Company:</b>
Pajak Pertambahan Nilai	26.717.941.785	Value Added Tax
Pajak Penghasilan Pasal 4 (2)	25.435.653.486	Income Tax Article 4 (2)
Pajak Penghasilan Pasal 21	3.193.210.820	Income Tax Article 21
Pajak Penghasilan Pasal 22	98.442.378	Income Tax Article 22
Pajak Penghasilan Pasal 23	5.617.631.402	Income Tax Article 23
Pajak Bumi dan Bangunan	9.074.839.634	Land and Building Tax
<b>Sub Jumlah</b>	<b><u>70.137.719.505</u></b>	<b>Sub Total</b>
<b>Entitas Anak:</b>		<b>Subsidiaries:</b>
Pajak Pertambahan Nilai	1.421.248.563	Value Added Tax
Pajak Penghasilan Pasal 4 (2)	1.769.679.986	Income Tax Article 4 (2)
Pajak Penghasilan Pasal 21	787.165.000	Income Tax Article 21
Pajak Penghasilan Pasal 23	3.342.554	Income Tax Article 23
<b>Sub Jumlah</b>	<b><u>3.981.436.103</u></b>	<b>Sub Total</b>
<b>Jumlah</b>	<b><u>74.119.155.608</u></b>	<b>Total</b>

**a. Pajak Dibayar Dimuka**

**a. Prepaid Taxes**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
<b>Perusahaan:</b>				<b>Company:</b>
Pajak Pertambahan Nilai	87.159.138.649	84.891.305.872	102.423.603.754	Value Added Tax
Pajak Penghasilan Pasal 4 (2)	2.392.963.374	8.249.889.614	8.724.585.339	Income Tax Article 4 (2)
Pajak Penghasilan Pasal 22	3.852.476	-	-	Income Tax Article 22
Pajak Penghasilan Pasal 23	1.008.872	-	12.693.466	Income Tax Article 23
<b>Sub Jumlah</b>	<b><u>89.556.963.371</u></b>	<b><u>93.141.195.486</u></b>	<b><u>111.160.882.559</u></b>	<b>Sub Total</b>
<b>Entitas Anak:</b>				<b>Subsidiaries:</b>
Pajak Pertambahan Nilai	3.071.617.887	2.989.631.672	650.398.732	Value Added Tax
Pajak Penghasilan Pasal 25	-	-	1.130.140	Income Tax Article 25
<b>Sub Jumlah</b>	<b><u>3.071.617.887</u></b>	<b><u>2.989.631.672</u></b>	<b><u>651.528.872</u></b>	<b>Sub Total</b>
<b>Jumlah</b>	<b><u>92.628.581.258</u></b>	<b><u>96.130.827.158</u></b>	<b><u>111.812.411.431</u></b>	<b>Total</b>

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**25. PERPAJAKAN (lanjutan)**

**25. TAXATION (continued)**

**b. Utang Pajak**

**b. Tax Payables**

	2023	2022	2021	
<b>Perusahaan:</b>				<b>Company:</b>
Pajak Pertambahan Nilai	80.189.999.229	38.855.937.769	9.854.358.627	Value Added Tax
Pajak Penghasilan Pasal 4 (2)	46.088.363.834	30.163.290.209	15.673.395.661	Income Tax Article 4 (2)
Pajak Penghasilan Pasal 21	52.757.688.583	20.778.408.102	6.966.363.253	Income Tax Article 21
Pajak Penghasilan Pasal 22	18.859.690	1.645.069	7.453.309	Income Tax Article 22
Pajak Penghasilan Pasal 23	1.107.800.944	483.979.761	342.874.948	Income Tax Article 23
Pajak Bumi dan Bangunan	8.313.174.828	6.328.827.344	6.162.378.506	Land and Building Tax
<b>Sub Jumlah</b>	<b>188.475.887.108</b>	<b>96.612.088.254</b>	<b>38.006.824.304</b>	<b>Sub Total</b>
<b>Entitas Anak:</b>				<b>Subsidiaries:</b>
Pajak Pertambahan Nilai	12.161.020.868	10.528.865.740	9.930.166.892	Value Added Tax
Pajak Hotel	180.891.258	1.910.262.705	350.476.253	Hotel Tax
Pajak Penghasilan Pasal 4 (2)	1.817.181.949	1.648.856.162	810.491.361	Income Tax Article 4 (2)
Pajak Penghasilan Pasal 21	1.151.307.388	931.990.230	867.851.870	Income Tax Article 21
Pajak Penghasilan Pasal 23	6.469.813.144	9.203.334.785	9.297.245.795	Income Tax Article 23
Pajak Penghasilan Pasal 26	522.432.754	498.556.652	406.221.657	Income Tax Article 26
Pajak Penghasilan Pasal 29	3.754.672.955	3.412.747.772	1.753.588.526	Income Tax Article 29
Pajak Bumi dan Bangunan	122.799.325	-	-	Land and Building Tax
<b>Sub Jumlah</b>	<b>26.180.119.641</b>	<b>28.134.614.046</b>	<b>23.416.042.354</b>	<b>Sub Total</b>
<b>Jumlah</b>	<b>214.656.006.749</b>	<b>124.746.702.300</b>	<b>61.422.866.658</b>	<b>Total</b>

**c. Pajak Final**

**c. Final Tax**

	2023	2022	2021	
<b>Pajak Penghasilan Final:</b>				<b>Final Income Tax:</b>
Penjualan	27.622.575.612	21.804.744.678	12.010.299.681	Sales
Sewa dan jasa pelayanan	2.355.744.030	2.027.898.366	1.569.313.475	Rental and service charge
<b>Jumlah</b>	<b>29.978.319.642</b>	<b>23.832.643.044</b>	<b>13.579.613.156</b>	<b>Total</b>

**d. Beban Pajak Kini**

**d. Current Tax Expense**

	2023	2022	2021	
<b>Pajak Kini:</b>				<b>Current Tax:</b>
Perusahaan	-	-	-	Company
Entitas Anak	342.530.843	1.660.615.645	173.861.314	Subsidiaries
<b>Jumlah</b>	<b>342.530.843</b>	<b>1.660.615.645</b>	<b>173.861.314</b>	<b>Total</b>
Laba non-final sebelum pajak	1.512.898.388	7.056.470.290	195.961.961	Non-final profit before tax
Dikurangi:				Deduction:
Perbedaan tetap	131.736.303	1.099.497.647	701.649.951	Permanent difference
Laba kena pajak	1.644.634.691	8.155.967.937	897.611.912	Taxable income
<b>Beban Pajak Kini</b>	<b>342.530.843</b>	<b>1.660.615.645</b>	<b>173.861.314</b>	<b>Current Tax Income</b>

**26. MODAL DITEMPATKAN**

Jumlah modal ditempatkan masing-masing sebesar Rp1.000.000.000 pada 31 Desember 2023, 2022, dan 2021. Jumlah tersebut merupakan modal pendirian Perusahaan dari Pemerintah Republik Indonesia yang ditetapkan berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 13/KMK/0611978 tanggal 12 Januari 1978.

**26. SHARE CAPITAL**

Capital issued respectively Rp1,000,000,000 as of December 31, 2023, 2022, and 2021. 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.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**27. PENYERTAAN MODAL NEGARA**

**27. STATE EQUITY PARTICIPATION**

	2023	2022	2021	
<b>Peraturan Pemerintah (PP):</b>				<b>Government Regulation (PP):</b>
PP No. 15 Tahun 2004	430.673.246.588	430.673.246.588	430.673.246.588	PP No. 15 of 2004
PP No. 45 Tahun 2009	39.227.709.700	39.227.709.700	39.227.709.700	PP No. 45 of 2009
PP No. 90 Tahun 2015	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000	PP No. 90 of 2015
Belum ditetapkan	5.068.434.600	5.068.434.600	5.068.434.600	Not Determined
PP No. 65 Tahun 2016	250.000.000.000	250.000.000.000	250.000.000.000	PP No. 65 of 2016
PP No. 85 Tahun 2016	235.405.467.000	235.405.467.000	235.405.467.000	PP No. 85 of 2016
PP No. 54 Tahun 2022	1.568.000.000.000	1.568.000.000.000	-	PP No. 54 of 2022
<b>Jumlah</b>	<b>3.528.374.857.888</b>	<b>3.528.374.857.888</b>	<b>1.960.374.857.888</b>	<b>Total</b>

a. Penyertaan modal negara sesuai dengan PP No. 15 Tahun 2004 sejumlah Rp430.673.246.588 yang terdiri atas:

a. State capital participation in accordance with the PP No. 15 Tahun 2004 amounting to Rp430,673,246,588, consists of:

	2023	2022	2021	
Tambahan Modal melalui APBN	212.090.765.190	212.090.765.190	212.090.765.190	Additional Capital Through APBN.
Jumlah tersebut berasal dari APBN.				The amount raised from the state budget.
Tanah	3.148.420.178	3.148.420.178	3.148.420.178	Land
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 Rp2.476.681.086.				Participation in the form of land in Depok with area of 112,977 Ha pursuant to Letter of the Minister of Finance No. 383/MK/6/1975 dated June 4, 1975 amounted to Rp671,739,192. 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 June 1, 1975 in the amount of Rp2,476,681,086.
Eks-Konsultan	3.658.072.126	3.658.072.126	3.658.072.126	Ex-Consultant
Jumlah tersebut merupakan penyertaan modal Negara (PMN) berupa bantuan konsultan dari pinjaman penerusan pemerintah Republik Indonesia yang dibayar oleh Pemerintah.				This amount represents 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.
Jumlah tersebut merupakan kekayaan di UPK Semarang dan UPK Suraiakancana serta jaminan dari Belgia sesuai PP No. 01/07/1988.	4.800.000.000	4.800.000.000	4.800.000.000	This amount represents 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 Volkhuinvesting	8.080.565.400	8.080.565.400	8.080.565.400	Ex-NV Volkhuinvesting
Jumlah tersebut merupakan tambahan modal dari hasil pembagian penjualan rumah-rumah Eks NV Volkhuinvesting 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.				This amount represents additional capital as a result of distribution of selling houses ex-NV Volkhuinvesting pursuant to letter of the Minister of Finance No. S-927/MK.011/1984 dated August 28, 1984 and Decree of the Minister of Public Work No. 16/KPTS/1990 dated January 13, 1990.
Tanah di Bekasi	4.564.654.000	4.564.654.000	4.564.654.000	Land in Bekasi
Jumlah tanah di Bekasi tersebut merupakan PMN eks tanah milik Departemen Pekerjaan Umum di Bekasi.				The amount of land in Bekasi is PMN ex-land of the Ministry of Public Work in Bekasi.
Rumah Susun Sewa	194.330.769.594	194.330.769.594	194.330.769.594	Apartment
Merupakan tambahan modal dari APBN untuk rumah susun sewa.				Additional capital from the State Budget and Expenditure for developing lease apartment.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**27. PENYERTAAN MODAL NEGARA (lanjutan)**

**27. STATE EQUITY PARTICIPATION (continued)**

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

- b. State capital participation in accordance with the PP No. 45 Tahun 2004 amounting to Rp39,227,709,700, consists of:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Tanah dan bangunan Rusunawa di Pasar Jumat	18.473.130.000	18.473.130.000	18.473.130.000	<i>Land and apartment in Pasar Jumat</i>
Jumlah tersebut merupakan penyertaan pemerintah berupa tanah dan bangunan Rusunawa yang terletak di Jl. Sapta Taruna Raya, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan terdiri atas tanah seluas 3.704 m <sup>2</sup> senilai Rp15.334.560.000 dan bangunan seluas 852,02 m <sup>2</sup> senilai Rp3.138.570.000 yang pengadaannya berasal dari dana APBN Tahun Anggaran 1998/1999 dan Tahun Anggaran 1999/2000.				<i>This amount represents 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 consist of land with area of 3,704 m<sup>2</sup> in the amount of Rp15,334,560,000 and building with area of 852.02 m<sup>2</sup> in the amount of Rp3,138,570,000 which procurement from state budget and expenditure of budget year 1998/1999 and budget year 1999/2000.</i>
Tanah dan bangunan di Semarang	20.754.579.700	20.754.579.700	20.754.579.700	<i>Land and building in Semarang</i>
Jumlah tersebut merupakan Penyertaan Pemerintah berupa Tanah dan Bangunan terletak di Jl. Ki Mangunsarkoro No.36 Semarang, terdiri dari tanah seluas 5.560 m <sup>2</sup> senilai Rp20.038.250.700 dan bangunan seluas 2.560 m <sup>2</sup> senilai Rp 716.329.000 yang tercatat dalam buku inventaris Barang Milik Negara Departemen Pekerjaan Umum sejak tahun 1952.				<i>This amount represents the government participation in the form of land and building located at Jl. Ki Mangunsarkoro No.36 Semarang, consist of land with area of 5,560 m<sup>2</sup> in the amount of Rp 20,038,250,700 and building with area of 2,560 m<sup>2</sup> in the amount Rp716,329,000 recorded in the State's Good Inventory Book at the Ministry of Public Work since 1952.</i>

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

- c. The state capital participation in PP No. 90 Tahun 2015 is:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Tambahan Modal melalui APBN: Jumlah tersebut merupakan modal yang berasal dari APBN.	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000	<i>Additional Capital from State Budget: This amount represents capital from the state budget.</i>

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

- d. The state capital participation in PP No. 65 Tahun 2016 is:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Tambahan Modal melalui APBN: Jumlah tersebut merupakan modal yang berasal dari APBN.	250.000.000.000	250.000.000.000	250.000.000.000	<i>Additional Capital from State Budget: This amount represents capital from the state budget</i>

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

- e. The state capital participation in PP No. 85 Tahun 2016 is:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Tambahan Modal melalui APBN: Jumlah tersebut merupakan modal yang berasal dari konversi utang pokok Rekening Dana Investasi (RDI) Perusahaan pada Pemerintah berdasarkan Perjanjian Pinjaman No. RDI-368/DP3/1999 dan No. RDI-369/DP3/1999 tanggal 11 Agustus 1999.	235.405.467.000	235.405.467.000	235.405.467.000	<i>Additional Capital from State Budget: This amount represents the capital arising from the conversion of principal debt Investment Fund Account (RDI) of the Company to the Government by the Loan-Agreement No. RDI-368/DP3/1999 and No. RDI-369/DP3/1999 dated August 11, 1999.</i>

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**27. PENYERTAAN MODAL NEGARA (lanjutan)**

f. Penyertaan modal negara sesuai PP No. 54 Tahun 2022 adalah:

	2023	2022
Tambahan modal melalui APBN:	1.568.000.000.000	1.568.000.000.000
Jumlah tersebut merupakan modal yang berasal dari APBN.		

**27. STATE EQUITY PARTICIPATION (continued)**

f. The state capital participation in PP No. 54 Tahun 2022 is:

	2023	2022	2021
	1.568.000.000.000	1.568.000.000.000	-
			-

*Additional capital from State Budget:  
This amount represents capital from the state budget*

**28. SELISIH TRANSAKSI PERUBAHAN EKUITAS**

Jumlah selisih transaksi perubahan ekuitas adalah sebesar Rp55.036.047.408 pada 31 Desember 2023, 2022, dan 2021. Selisih transaksi perubahan ekuitas berasal dari kenaikan nilai penyertaan Perusahaan di Konsorsium Kawasan Siap Bangun (KASIBA) Driyorejo akibat pergantian mitra konsorsium (sekarang PT Rukun Pilar Sentosa) berdasarkan Akta Notaris No. 246, Notaris Martin Roeslamy S.H., tanggal 19 September 2003 tentang Perjanjian Pengelolaan dan Pembangunan KASIBA Driyorejo.

**28. DIFFERENCE OF EQUITY TRANSACTION**

The amount of difference of equity transaction is Rp55,036,047,408, as of December 31, 2023, 2022, and 2021. Difference of the equity transactions derived from the increase in value of investment of the Company in Consortium of Kawasan Siap Bangun (KASIBA) Driyorejo due to change of the consortium partners (now PT Rukun Pilar Sentosa) based on the Notarial Deed No. 246, Notary Martin Roeslamy S.H., on September 19, 2003 about the Agreement of Management and Development of KASIBA Driyorejo.

**29. SALDO LABA YANG TELAH DITENTUKAN PENGGUNAANNYA**

	2023	2022	2021
Saldo awal	1.069.172.511.628	1.069.172.511.628	1.069.172.511.628
Pembentukan cadangan	-	-	-
<b>Jumlah</b>	<b>1.069.172.511.628</b>	<b>1.069.172.511.628</b>	<b>1.069.172.511.628</b>

**29. APPROPRIATED RETAINED EARNINGS**

*Beginning balance  
Reserve formation  
**Total***

**30. KOMPONEN EKUITAS LAINNYA**

	2023	2022	2021
<b>Imbalan kerja:</b>			
Saldo awal	(124.066.051.108)	(124.803.612.418)	(76.772.280.173)
Reklasifikasi ke laba rugi	-	-	(48.224.522.993)
Pengukuran kembali atas program imbalan pasti	(22.348.883.768)	737.561.310	193.190.748
<b>Sub jumlah</b>	<b>(146.414.934.876)</b>	<b>(124.066.051.108)</b>	<b>(124.803.612.418)</b>
<b>Revaluasi aset tetap:</b>			
Saldo awal	340.406.679.093	346.777.178.199	346.777.178.199
Rugi revaluasi	98.385.498.262	(6.370.499.106)	-
<b>Sub jumlah</b>	<b>438.792.177.355</b>	<b>340.406.679.093</b>	<b>346.777.178.199</b>
<b>Nilai wajar investasi:</b>			
Saldo awal	(3.523.523.082)	-	-
Perubahan nilai wajar investasi jangka panjang	495.761.339	(3.523.523.082)	-
<b>Sub jumlah</b>	<b>(3.027.761.743)</b>	<b>(3.523.523.082)</b>	<b>-</b>
<b>Saldo akhir</b>	<b>289.349.480.736</b>	<b>212.817.104.903</b>	<b>221.973.565.781</b>

*Employee benefit:  
Beginning balance  
Reclassified to profit or loss  
Remeasurement of defined benefit programs  
**Sub total***

*Fixed assets revaluation:  
Beginning balance  
Revaluation loss  
**Sub total***

*Fair value of investement:  
Beginning balance  
Fair value changes of long-term investment  
**Sub total**  
**Ending balance***

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**31. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI**

**31. NON-CONTROLLING INTERESTS**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
PT Propernas Nusa Dua	15.119.885.503	8.932.136.844	6.434.591.512	PT Propernas Nusa Dua
PT Propernas Griya Utama	(8.014.707.628)	(6.828.524.816)	(4.760.752.260)	PT Propernas Griya Utama
<b>Jumlah</b>	<b><u>7.105.177.875</u></b>	<b><u>2.103.612.028</u></b>	<b><u>1.673.839.252</u></b>	<b>Total</b>

**32. PENDAPATAN**

**32. REVENUES**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Rumah tinggal dan ruko	656.350.841.372	617.042.779.826	647.072.198.552	Residential houses and shophouses
Unit apartemen	553.827.271.057	249.837.438.707	65.730.017.433	Apartment units
Kavling tanah matang (KTM)	75.895.276.507	108.356.671.307	31.421.356.955	Matured land lot (KTM)
Pengelolaan gedung dan sewa	38.900.269.671	30.327.103.286	30.421.329.877	Building management and rent income
Hotel	31.462.208.865	32.209.708.409	20.070.848.031	Hotel
PSU	2.734.328.430	-	-	PSU
Lainnya	4.345.869.206	5.785.951.379	889.725.455	Others
<b>Jumlah</b>	<b><u>1.363.516.065.108</u></b>	<b><u>1.043.559.652.914</u></b>	<b><u>795.605.476.303</u></b>	<b>Total</b>

**33. BEBAN POKOK PENDAPATAN**

**33. COST OF REVENUES**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Rumah tinggal dan Ruko	496.739.962.423	432.077.636.213	299.939.177.825	Residential houses and Shophouses
Unit apartemen	423.656.494.847	189.134.701.967	55.287.414.837	Apartment units
Kavling tanah matang (KTM)	47.547.666.753	54.954.198.578	10.843.646.566	Matured land lot (KTM)
Hotel	22.972.992.622	22.122.303.276	16.159.642.887	Hotel
Penyusutan properti investasi (Catatan 12)	20.778.661.545	5.567.104.258	5.567.104.257	Depreciation of investment properties (Note 12)
Pengelolaan gedung dan sewa	16.756.695.358	22.807.804.503	13.169.053.100	Building management and rent income
PSU	2.609.493.695	-	-	PSU
Lainnya	2.188.208.444	15.218.978.779	25.891.635.340	Others
<b>Jumlah</b>	<b><u>1.033.250.175.687</u></b>	<b><u>741.882.727.574</u></b>	<b><u>426.857.674.812</u></b>	<b>Total</b>

**34. BEBAN KEUANGAN**

**34. FINANCE EXPENSES**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
<b>Pihak Berelasi (Catatan 38)</b>				<b>Related Parties (Note 38)</b>
Bunga pinjaman jangka pendek	13.871.843.924	76.927.520.776	32.662.212.034	Interest of short-term loans
Bunga utang SUJP	19.569.536.823	14.331.344.423	15.250.000.000	Interest of SUJP loans
Bunga utang bank	98.598.645.209	12.939.463.445	5.677.119.060	Interest of bank loans
<b>Pihak ketiga</b>				<b>Third Parties</b>
Bunga PJM	202.889.483.399	250.734.907.118	269.118.960.306	Interest of MTN
Bunga pinjaman jangka pendek	28.083.672.102	23.072.051.139	20.380.969.035	Interest of short-term loans
Bunga utang bank	-	163.008.499	127.194.462	Interest of bank loans
<b>Jumlah</b>	<b><u>363.013.181.457</u></b>	<b><u>378.168.295.400</u></b>	<b><u>343.216.454.897</u></b>	<b>Total</b>

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**35. BEBAN USAHA**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Beban penjualan</b>	<b>10.737.937.313</b>	<b>10.011.107.275</b>	<b>7.044.889.811</b>
<b>Beban umum dan administrasi</b>			
Gaji dan tunjangan	147.300.167.708	291.617.290.839	190.487.323.556
Beban perjalanan dan pengangkutan	9.931.335.896	2.559.401.275	5.802.126.586
Beban umum	12.240.015.529	19.638.110.370	29.018.667.071
Beban konsultan	11.500.983.462	15.906.353.829	34.384.818.158
Beban kantor	12.761.739.136	13.885.086.893	18.759.350.318
Imbalan kerja (Catatan 22)	7.935.032.050	688.791.843	15.967.498.269
Penyusutan aset tetap (Catatan 13)	3.700.076.306	9.942.881.780	5.388.762.289
Pendidikan dan pelatihan	1.607.200.527	1.114.183.119	2.761.483.602
Penyusutan aset hak guna (Catatan 14)	112.335.034	-	-
<b>Sub jumlah</b>	<b>207.088.885.648</b>	<b>355.352.099.948</b>	<b>302.570.029.849</b>
<b>Beban pajak final (Catatan 25c)</b>	<b>29.978.319.642</b>	<b>23.832.643.044</b>	<b>13.579.613.156</b>
<b>Jumlah beban usaha</b>	<b>247.805.142.603</b>	<b>389.195.850.267</b>	<b>323.194.532.816</b>

<b>Sales expenses</b>
<b>General and administrative expenses</b>
Salary and allowance
Travel and transportation expenses
General expenses
Consultant expenses
Office expenses
Employee benefit (Note 22)
Depreciation of fixed assets (Note 13)
Education and training
Depreciation of right of use assets (Note 14)
<b>Sub total</b>
<b>Final tax expense (Note 25c)</b>
<b>Total operating expenses</b>

**36. PENDAPATAN/(BEBAN) LAIN-LAIN**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Pendapatan/(beban) lain-lain:</b>			
Pendapatan modifikasi restrukturisasi pinjaman-bersih	124.894.752.559	-	-
Pemulihan penyisihan kerugian kredit ekspektasian (Catatan 5 dan 6)	57.744.397.964	18.582.822.005	54.244.845.619
Pendapatan dari pembatalan penjualan	22.519.194.721	26.400.968.028	1.389.896.908
Pendapatan rekomendasi perpanjangan sertifikat	10.312.341.681	17.006.313.560	4.574.125.515
Pemulihan penyisihan penurunan nilai persediaan	17.973.405.107	77.129.523.080	6.856.146.615
Penyisihan penurunan nilai persediaan	(285.806.188)	(64.177.638.542)	-
Penurunan nilai investasi	(3.000.000.000)	-	13.131.028.374
Penghapusan uang muka	(4.026.529.393)	(38.862.466.439)	(43.043.745.484)
Beban bunga liabilitas sewa – Tanah (Catatan 18)	(9.204.633.803)	-	-
Beban administrasi PJM	(12.951.594.468)	(11.967.899.315)	(6.781.197.687)
Beban penyisihan kerugian kredit ekspektasian (Catatan 5 dan 6)	(59.325.424.660)	(17.603.077.123)	(50.854.164.294)
Laba penjualan aset tetap	-	466.200.000	-
Lain-lain	(3.410.667.914)	29.486.609.132	(40.977.021.257)
<b>Jumlah</b>	<b>141.239.435.606</b>	<b>36.461.354.386</b>	<b>(61.460.085.691)</b>

<b>Other income/ (expenses):</b>
Income from loan restructuring modification-net
Recovery of allowance for expected credit losses (Note 5 and 6)
Income from sales cancellations
Certificate renewal recommendation income
Recovery of allowances for impairment of inventories
Allowance for impairment of inventories
Decrease in investment value
Write-off of down payments
Interest expenses of lease liability – Land (Note 18)
MTN administrative expenses
Allowance for expected credit losses expenses (Note 5 and 6)
Fixed asset sales profit
Others
<b>Total</b>

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**37. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN**

**37. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENT**

<b>31 Desember 2023/ December 31, 2023</b>			
	<b>Nilai Tercatat/ Carrying Value</b>	<b>Nilai Wajar/ Fair Value</b>	
<b><u>Aset Keuangan</u></b>			<b><u>Financial Assets</u></b>
Kas dan bank	977.204.554.566	977.204.554.566	Cash and bank
Piutang usaha	168.025.678.564	168.025.678.564	Trade receivables
Piutang lain-lain	20.116.056.467	20.116.056.467	Other receivables
Investasi jangka panjang	117.042.951.576	117.543.428.778	Long-term investment
Aset keuangan lancar lainnya	15.174.338.935	15.174.338.935	Other current financial assets
<b>Jumlah</b>	<b><u>1.297.563.580.108</u></b>	<b><u>1.298.064.057.310</u></b>	<b>Total</b>
<b><u>Liabilitas Keuangan</u></b>			<b><u>Financial Liabilities</u></b>
Utang usaha	217.713.929.588	217.713.929.588	Trade payables
Beban akrual	488.624.823.344	488.624.823.344	Accrued expenses
Utang bank	2.651.367.810.500	2.651.367.810.500	Bank loan
Pinjaman jangka menengah	1.358.308.211.921	1.358.308.211.921	Medium term notes
Utang SUJP	650.000.000.000	650.000.000.000	SUJP loan
Utang RDI	43.154.176.365	43.154.176.365	RDI loan
Utang lain-lain	50.636.241.855	50.636.241.855	Other payables
Liabilitas tidak lancar lainnya	61.233.023.847	61.233.023.847	Other non-current liability
<b>Jumlah</b>	<b><u>5.521.038.217.420</u></b>	<b><u>5.521.038.217.420</u></b>	<b>Total</b>
<b>31 Desember 2022/ December 31, 2022</b>			
	<b>Nilai Tercatat/ Carrying Value</b>	<b>Nilai Wajar/ Fair Value</b>	
<b><u>Aset Keuangan</u></b>			<b><u>Financial Assets</u></b>
Kas dan bank	1.713.509.516.022	1.713.509.516.022	Cash and bank
Piutang usaha	95.859.508.004	95.859.508.004	Trade receivables
Piutang lain-lain	25.070.667.823	25.070.667.823	Other receivables
Investasi jangka panjang	123.453.404.831	119.889.803.971	Long-term investment
Aset keuangan lancar lainnya	4.397.960.783	4.397.960.783	Other current financial assets
<b>Jumlah</b>	<b><u>1.962.291.057.463</u></b>	<b><u>1.958.727.456.603</u></b>	<b>Total</b>
<b><u>Liabilitas Keuangan</u></b>			<b><u>Financial Liabilities</u></b>
Utang usaha	287.928.317.962	287.928.317.962	Trade payables
Beban akrual	541.588.761.691	541.588.761.691	Accrued expenses
Utang bank	1.526.006.006.381	1.526.006.006.381	Bank loan
Pinjaman jangka menengah	2.090.000.000.000	2.090.000.000.000	Medium term notes
Utang SUJP	650.000.000.000	650.000.000.000	SUJP loan
Utang RDI	47.947.826.980	47.947.826.980	RDI loan
Liabilitas tidak lancar lainnya	62.225.637.648	62.225.637.648	Other non-current liability
Utang lain-lain	117.148.625.648	117.148.625.648	Other payables
<b>Jumlah</b>	<b><u>5.322.845.176.310</u></b>	<b><u>5.322.845.176.310</u></b>	<b>Total</b>
<b>31 Desember 2021/ December 31, 2021</b>			
	<b>Nilai Tercatat/ Carrying Value</b>	<b>Nilai Wajar/ Fair Value</b>	
<b><u>Aset Keuangan</u></b>			<b><u>Financial Assets</u></b>
Kas dan bank	204.222.243.812	204.222.243.812	Cash bank
Piutang usaha	99.428.168.471	99.428.168.471	Trade receivables
Piutang lain-lain	216.394.650	216.394.650	Other receivables
Investasi jangka panjang	122.245.719.570	116.714.747.944	Long-term investment
Aset keuangan lancar lainnya	992.343.859	992.343.859	Other current financial assets
<b>Jumlah</b>	<b><u>427.104.870.362</u></b>	<b><u>421.573.898.736</u></b>	<b>Total</b>

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**37. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)**

**37. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENT (continued)**

<b>31 Desember 2021/ December 31, 2021</b>			
	<u>Nilai Tercatat/ Carrying Value</u>	<u>Nilai Wajar/ Fair Value</u>	
<b><u>Liabilitas Keuangan</u></b>			<b><u>Financial Liabilities</u></b>
Utang usaha	275.281.426.850	275.281.426.850	Trade payables
Beban akrual	309.334.043.573	309.334.043.573	Accrued expenses
Utang bank	1.433.824.398.618	1.433.824.398.618	Bank loan
Pinjaman jangka menengah	2.240.000.000.000	2.240.000.000.000	Medium term notes
Utang SUJP	650.000.000.000	650.000.000.000	SUJP loan
Utang RDI	47.947.826.979	47.947.826.979	RDI loan
Liabilitas tidak lancar lainnya	63.225.637.648	63.225.637.648	Other non-current liability
Utang lain-lain	54.559.477.966	54.559.477.966	Other payables
<b>Jumlah</b>	<b><u>5.074.172.811.634</u></b>	<b><u>5.074.172.811.634</u></b>	<b>Total</b>

Nilai wajar didefinisikan sebagai jumlah di mana instrumen tersebut dapat dipertukarkan di dalam transaksi jangka pendek antara pihak yang berkeinginan dan memiliki pengetahuan yang memadai melalui suatu transaksi yang wajar.

Fair value is defined as the amount at which the instrument could be exchanged in a current transaction between knowledgeable willing parties in an arm's length transaction.

**38. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI**

**38. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES**

**a. Sifat Hubungan Pihak Berelasi**

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

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

**a. Nature of Relationships with Related Parties**

Transactions between related parties within the Group have been eliminated in the consolidated financial statements and are not presented in this note. Details of transactions between the Group and other related parties are presented below.

The relationship and nature of account balances or transactions with related parties are described as follows:

<u>Pihak-Pihak Berelasi/ Related Parties</u>	<u>Sifat Hubungan Istimewa/ Nature of Relationship</u>	<u>Sifat Transaksi/ Nature of Transactions</u>
Pemerintah Republik Indonesia/ The Government of Republic Indonesia	Pemegang saham/ Shareholder	Perpajakan, Utang RDI, Modal Saham/ Taxation, RDI Loan, Share Capital
PT Nusa Dua Bekala	Entitas Asosiasi/ Associates	Investasi Jangka Panjang/ Long Term Investment
PT Perumnas IIDA Group	Entitas Asosiasi/ Associates	Investasi Jangka Panjang/ Long Term Investment
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	BUMN/ State Owned Enterprise	Kas dan kas di bank, Aset Keuangan Lancar Lainnya/ Cash and cash in bank, Other Current Financial Assets
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	BUMN/ State Owned Enterprise	Kas dan kas di bank, Aset Keuangan Lancar Lainnya, Pinjaman/ Cash and cash in bank, Other Current Financial Assets, Bank Loans
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	BUMN/ State Owned Enterprise	Kas dan kas di bank, Aset Keuangan Lancar Lainnya, Pinjaman/ Cash and cash in bank, Other Current Financial Assets, Bank Loans
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	BUMN/ State Owned Enterprise	Kas dan kas di bank, Aset Keuangan Lancar Lainnya/ Cash and cash in bank, Other Current Financial Assets

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**38. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (lanjutan)**

**37. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)**

**a. Sifat Hubungan Pihak Berelasi (lanjutan)**

**a. Nature of Relationships with Related Parties (continued)**

<b>Pihak-Pihak Berelasi/ Related Parties</b>	<b>Sifat Hubungan Istimewa/ Nature of Relationship</b>	<b>Sifat Transaksi/ Nature of Transactions</b>
PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk	BUMN/ State Owned Enterprise	Utang Usaha/ Trade Payables
PT Brantas Abipraya (Persero)	BUMN/ State Owned Enterprise	Utang Usaha/ Trade Payables
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	BUMN/ State Owned Enterprise	Utang Usaha/ Trade Payables
PT Utama Karya (Persero)	BUMN/ State Owned Enterprise	Utang Usaha/ Trade Payables
PT Kereta Api Indonesia (Persero)	BUMN/ State Owned Enterprise	Utang Lain-lain, Liabilitas Sewa/ Other Payables, Lease Liabilities
PT Sarana Multigriya Finansial (Persero)	BUMN/ State Owned Enterprise	Pinjaman Jangka Panjang/ Long Term Loans
Kementerian Keuangan Republik Indonesia/ the Ministry of Finance of Republic Indonesia	Pemegang Saham/ Shareholder	Liabilitas Tidak Lancar Lainnya/ Other Non-Current Liabilities
Kasiba Kota Baru Driyorejo	Ventura Bersama/ Joint Venture	Investasi KSO/ KSO Investment
PT Cahaya Subur Lestari	Ventura Bersama/ Joint Venture	Investasi KSO/ KSO Investment
PT Bakrie Pangripta Loka	Ventura Bersama/ Joint Venture	Investasi KSO/ KSO Investment
PT Belindo Realty II	Ventura Bersama/ Joint Venture	Investasi KSO/ KSO Investment
PT Bakrie Swasakti Utama	Ventura Bersama/ Joint Venture	Investasi KSO/ KSO Investment
PT Sinar Surya Mutiara	Ventura Bersama/ Joint Venture	Investasi KSO/ KSO Investment
PT Royal Sentraland	Ventura Bersama/ Joint Venture	Investasi KSO/ KSO Investment
PT Triputra Multi Graha Pertiwi	Ventura Bersama/ Joint Venture	Investasi KSO/ KSO Investment
PT Bima Inti Bangun	Ventura Bersama/ Joint Venture	Investasi KSO/ KSO Investment
PT Nusa Hijau Lestari	Ventura Bersama/ Joint Venture	Piutang KSO/ KSO Receivable
KSO Samarinda	Ventura Bersama/ Joint Venture	Piutang KSO/ KSO Receivable
KSO Cirebon	Ventura Bersama/ Joint Venture	Piutang KSO/ KSO Receivable
KSO Pontianak	Ventura Bersama/ Joint Venture	Piutang KSO/ KSO Receivable
KSO Padang	Ventura Bersama/ Joint Venture	Piutang KSO/ KSO Receivable
Cendana Karya G	Ventura Bersama/ Joint Venture	Piutang KSO/ KSO Receivable
Panca Prima MTB II	Ventura Bersama/ Joint Venture	Piutang KSO/ KSO Receivable

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**38. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (lanjutan)**

**38. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)**

**a. Sifat Hubungan Pihak Berelasi (lanjutan)**

**a. Nature of Relationships with Related Parties (continued)**

<b>Pihak-Pihak Berelasi/ Related Parties</b>	<b>Sifat Hubungan Istimewal/ Nature of Relationship</b>	<b>Sifat Transaksi/ Nature of Transactions</b>
Prima Cipta Usaha	Ventura Bersama/ Joint Venture	Piutang KSO/ KSO Receivable
PT Sistem Maju Mandiri	Ventura Bersama/ Joint Venture	Piutang KSO/ KSO Receivable
PT Horas	Ventura Bersama/ Joint Venture	Piutang KSO/ KSO Receivable

**b. Saldo dengan Pihak Berelasi**

**b. Balance with Related Parties**

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

The relationship and nature of account balances or transactions with related parties are described as follows:

**Kas di bank**

**Cash in bank**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	893.085.685.959	1.667.930.774.125	149.429.686.539	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	32.944.058.635	15.043.539.627	16.222.848.626	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	13.291.817.454	7.170.927.730	9.654.871.516	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	6.672.042.738	5.502.671.319	8.048.296.160	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara Syariah	9.235.430.239	3.152.828.232	378.166.330	PT Bank Tabungan Negara Syariah
<b>Jumlah</b>	<b>955.229.035.025</b>	<b>1.698.800.741.033</b>	<b>183.733.869.171</b>	<b>Total</b>
Persentase terhadap jumlah aset konsolidasian	11,54%	19,29%	2,58%	Percentage to consolidated total assets

**Aset keuangan lancar lainnya**

**Other current financial assets**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
<b>Aset keuangan lancar lainnya:</b>				<b>Other current financial assets:</b>
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	6.914.329.699	918.237.176	-	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1.012.333.423	906.508.822	-	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	4.932.057.692	672.213.384	-	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	716.128.343	103.394.993	103.403.040	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara Syariah	64.640.566	-	-	PT Bank Tabungan Negara Syariah
<b>Sub Jumlah</b>	<b>13.639.489.723</b>	<b>2.600.354.375</b>	<b>103.403.040</b>	<b>Sub Total</b>
<b>Deposito berjangka:</b>				<b>Time deposits:</b>
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	788.599.418	790.753.466	790.753.466	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
<b>Jumlah aset keuangan lancar lainnya</b>	<b>14.428.089.141</b>	<b>3.391.107.841</b>	<b>894.156.506</b>	<b>Total other current financial assets</b>
Persentase terhadap jumlah aset konsolidasian	0,17%	0,04%	0,01%	Percentage to consolidated total assets

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**38. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (lanjutan)**

**38. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)**

**b. Saldo dengan Pihak Berelasi (lanjutan)**

**b. Balance with Related Party (continued)**

**Piutang usaha**

**Trade receivables**

	2023	2022	2021	
<b>Piutang retensi:</b>				<b>Retention receivables:</b>
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	53.112.885.227	46.514.767.269	41.941.409.868	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	60.807.790.158	30.304.394.831	25.918.769.973	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	12.470.659.942	7.280.996.964	5.429.349.840	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	7.305.270.682	4.358.406.816	1.880.361.765	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara Syariah	3.398.012.956	4.289.321.310	5.582.745.922	PT Bank Tabungan Negara Syariah
PT Bank Syariah Indonesia	4.338.430.704	-	-	PT Bank Syariah Indonesia
<b>Sub Jumlah</b>	<b>141.433.049.669</b>	<b>92.747.887.190</b>	<b>80.752.637.368</b>	<b>Sub Total</b>
<b>Piutang KSO</b>				<b>KSO Receivables</b>
KSO Samarinda	10.496.372.322	-	-	KSO Samarinda
PT Nusa Hijau Lestari	5.879.300.244	5.879.300.244	1.088.774.244	PT Nusa Hijau Lestari
KSO Cirebon	4.215.015.931	-	-	KSO Cirebon
KSO Pontianak	3.864.000.000	-	-	KSO Pontianak
KSO Padang	2.872.618.043	-	-	KSO Padang
PT Sistem Maju Mandiri	1.300.000.000	1.300.000.000	1.300.000.000	PT Sistem Maju Mandiri
PT Horas	1.046.146.000	1.046.146.000	1.046.146.000	PT Horas
Cendana Karya G	312.218.220	-	-	Cendana Karya G
Panca Prima MTB II	300.163.100	-	-	Panca Prima MTB II
Prima Cipta Usaha	10.000.000	-	-	Prima Cipta Usaha
PT Cahaya Subur Lestari	-	12.993.202.442	10.198.082.598	PT Cahaya Subur Lestari
<b>Sub Jumlah</b>	<b>30.295.833.860</b>	<b>21.218.648.686</b>	<b>13.633.002.842</b>	<b>sSub Total</b>
<b>Pihak ketiga</b>	<b>249.109.847.834</b>	<b>235.587.722.719</b>	<b>262.743.430.141</b>	<b>Third parties</b>
Dikurangi: Penyisihan Kerugian Kredit Ekspektasian	(252.813.052.799)	(253.694.750.591)	(257.700.901.880)	Less: Allowance For Expected Credit Losses
<b>Jumlah</b>	<b>168.025.678.564</b>	<b>95.859.508.004</b>	<b>99.428.168.471</b>	<b>Total</b>
Persentase terhadap jumlah aset konsolidasian	<b>2,03%</b>	<b>1,31%</b>	<b>1,48%</b>	Percentage to consolidated total assets

**Investasi KSO**

**Investment KSO**

	2023	2022	2021	
Kasiba	58.429.181.255	58.136.872.545	57.977.046.545	Kasiba
PT Bakrie Pangripta Loka	44.015.560.579	44.015.560.579	44.015.560.579	PT Bakrie Pangripta Loka
PT Royal Sentraland	38.571.681.881	42.576.639.684	34.756.970.696	PT Royal Sentraland
PT Belindo Realty II	30.446.897.112	30.446.897.112	30.446.897.112	PT Belindo Realty II
PT Bakrie Swasakti Utama	16.039.760.000	16.039.760.000	16.039.760.000	PT Bakrie Swasakti Utama
PT Cahaya Subur Lestari	15.441.147.125	15.075.827.628	12.753.064.869	PT Cahaya Subur Lestari
PT Sinar Surya Mutiara	3.192.991.149	3.192.991.149	3.192.991.149	PT Sinar Surya Mutiara
PT Triputra Multi Graha Pertiwi	1.968.618.798	1.968.618.798	1.968.618.798	PT Triputra Multi Graha Pertiwi
PT Bima Inti Bangun	343.347.012	1.295.747.012	1.295.747.012	PT Bima Inti Bangun
<b>Sub Jumlah</b>	<b>208.449.184.911</b>	<b>212.748.914.507</b>	<b>202.446.656.760</b>	<b>Sub Total</b>
Dikurangi: Penyisihan penurunan nilai				Less: Allowance for impairment of Investment
Investasi	(96.007.174.651)	(96.959.574.650)	(96.959.574.650)	
<b>Jumlah</b>	<b>112.442.010.260</b>	<b>115.789.339.857</b>	<b>105.487.082.110</b>	<b>Total</b>
Persentase terhadap jumlah aset konsolidasian	<b>1,36%</b>	<b>1,31%</b>	<b>1,48%</b>	Percentage to consolidated total assets

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**38. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (lanjutan)**

**38. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)**

**b. Saldo dengan Pihak Berelasi (lanjutan)**

**b. Balance with Related Party (continued)**

**Pinjaman jangka pendek**

**Short-term loans**

	2023	2022	2021	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	-	652.956.968.923	416.480.556.440	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
<b>Jumlah</b>	<b>-</b>	<b>652.956.968.923</b>	<b>416.480.556.440</b>	<b>Total</b>
Persentase terhadap jumlah liabilitas konsolidasian	-	8,88%	6,13%	Percentage to consolidated total liabilities

**Utang usaha**

**Trade payables**

	2023	2022	2021	
PT PP (Persero) Tbk	49.969.089.940	74.253.198.043	70.260.391.825	PT PP (Persero) Tbk
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	13.673.383.233	55.417.560.481	55.417.560.481	PT Adhi Karya (Persero) Tbk
PT Brantas Abipraya (Persero)	28.029.007.299	29.289.610.942	28.584.016.186	PT Brantas Abipraya (Persero)
PT Utama Karya (Persero)	5.567.777.948	5.656.187.398	5.567.777.948	PT Utama Karya (Persero)
PT Nusa Dua Bekala	7.089.060.151	-	-	PT Nusa Dua Bekala
BUPP	4.504.808.818	-	-	BUPP
<b>Jumlah</b>	<b>108.833.127.389</b>	<b>164.616.556.864</b>	<b>159.829.746.440</b>	<b>Total</b>
Persentase terhadap jumlah liabilitas konsolidasian	1,59%	2,24%	2,35%	Percentage to consolidated total liabilities

**Beban akrual**

**Accrued expenses**

	2023	2022	2021	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	14.955.339.342	51.528.817.700	-	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	1.043.729.867	1.043.729.867	-	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) Tbk	-	-	2.250.000.000	PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) Tbk
<b>Jumlah</b>	<b>15.999.069.209</b>	<b>52.572.547.567</b>	<b>2.250.000.000</b>	<b>Total</b>
Persentase terhadap jumlah liabilitas konsolidasian	0,23%	0,71%	0,03%	Percentage to consolidated total liabilities

**Utang lain-lain**

**Other payables**

	2023	2022	2021	
PT Kereta Api Indonesia (Persero)	-	67.334.493.327	13.911.468.606	PT Kereta Api Indonesia (Persero)
<b>Jumlah</b>	<b>-</b>	<b>67.334.493.327</b>	<b>13.911.468.606</b>	<b>Total</b>
Persentase terhadap jumlah liabilitas konsolidasian	0%	0,92%	0,20%	Percentage to consolidated total liabilities

**Liabilitas sewa**

**Lease liabilities**

	2023	2022	2021	
PT Kereta Api Indonesia (Persero)	233.055.111.901	-	-	PT Kereta Api Indonesia (Persero)
<b>Jumlah</b>	<b>233.055.111.901</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>Total</b>
Persentase terhadap jumlah liabilitas konsolidasian	3,41%	-	-	Percentage to consolidated total liabilities

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**38. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (lanjutan)**

**38. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)**

**b. Saldo dengan Pihak Berelasi (lanjutan)**

**b. Balance with Related Party (continued)**

**Pinjaman jangka panjang**

**Long-term loans**

	2023	2022	2021	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	1.771.401.312.163	1.384.005.959.426	1.284.877.875.118	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Sarana Multigriya Finansial (Persero)	650.000.000.000	650.000.000.000	650.000.000.000	PT Sarana Multigriya Finansial (Persero)
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	128.975.925.281	142.000.046.955	148.946.523.500	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
Utang RDI	43.154.176.365	47.947.826.980	47.947.826.979	RDI Loans
<b>Jumlah</b>	<b>2.593.531.413.809</b>	<b>2.223.953.833.361</b>	<b>2.131.772.225.597</b>	<b>Total</b>
Persentase terhadap jumlah liabilitas konsolidasian	<b>37,98%</b>	<b>32,48%</b>	<b>31,14%</b>	Percentage to consolidated total liabilities

**Liabilitas tidak lancar lainnya**

**Other non-current liabilities**

	2023	2022	2021	
Kementerian Keuangan Republik Indonesia	58.225.637.648	59.225.637.648	60.225.637.648	The Ministry of Finance of the Republic of Indonesia
<b>Jumlah</b>	<b>58.225.637.648</b>	<b>59.225.637.648</b>	<b>60.225.637.648</b>	<b>Total</b>
Persentase terhadap jumlah liabilitas konsolidasian	<b>0,85%</b>	<b>0,87%</b>	<b>0,88%</b>	Percentage to consolidated total liabilities

**Pendapatan keuangan**

**Finance income**

	2023	2022	2021	
<b>Pendapatan bunga jasa giro:</b>				<b>Interest income from current account services:</b>
Pemerintah Republik Indonesia	42.907.529.174	-	-	Government of the Republic of Indonesia
<b>Jumlah</b>	<b>42.907.529.174</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>Total</b>
Persentase terhadap jumlah pendapatan keuangan konsolidasian	<b>98,21%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	Percentage to consolidated finance income

**Beban keuangan**

**Finance expenses**

	2023	2022	2021	
<b>Pinjaman jangka pendek:</b>				<b>Short-term loans</b>
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	13.871.843.924	76.927.520.776	32.662.212.034	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
<b>Utang SUJP:</b>				<b>SUJP loan:</b>
PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) Tbk	19.569.536.823	14.331.344.423	15.250.000.000	PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) Tbk
<b>Utang bank:</b>				<b>Bank loans:</b>
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	97.945.672.392	12.667.140.072	5.034.656.250	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	652.972.817	272.323.373	642.462.810	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
<b>Jumlah</b>	<b>132.040.025.956</b>	<b>104.198.328.644</b>	<b>53.589.331.094</b>	<b>Total</b>
Persentase terhadap jumlah beban keuangan konsolidasian	<b>34,71%</b>	<b>28,70%</b>	<b>14,76%</b>	Percentage to consolidated total finance expense

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**39. PERJANJIAN PENTING**

**Kerja Sama Bisnis**

a. Kerja sama Bisnis dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero)

- **TOD Tanjung Barat**  
Pada tanggal 27 Desember 2017 telah dilakukan Perjanjian Kerja Sama Usaha antara Perusahaan (Pihak Pertama) dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero) (Pihak Kedua), tentang Pemanfaatan Lahan Kereta Milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Lokasi Tanjung Barat, Jakarta Selatan. No. Pihak Pertama: DIRUT/1727/10/XII/2017 dan No. Pihak Kedua: KL.703/XII/4/KA-2017. Objek Perjanjian adalah lahan seluas ± 8.343 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Stasiun Tanjung Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan sesuai dengan Sertifikat Hak Pakai No. 50 tahun 1988 seluas 63.265 m<sup>2</sup> dengan jangka waktu perjanjian selama 30 tahun terhitung sejak dipenuhinya seluruh persyaratan.

- **TOD Rawa Buntu**  
Pada tanggal 1 Agustus 2018 telah dilakukan Perjanjian Kerja Sama Usaha antara Perusahaan dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero) tentang pemanfaatan lahan milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Lokasi Rawa Buntu, Serpong, Tangerang Selatan, Banten.

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 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Stasiun Rawabuntu, Kecamatan Serpong, Tangerang Selatan sesuai dengan Sertifikat Hak Pakai No. 10 tahun 1930 seluas 16.483 m<sup>2</sup> dengan jangka waktu perjanjian selama 50 tahun terhitung sejak dipenuhinya seluruh persyaratan.

Partisipasi Perusahaan sebesar 75%, berupa investasi modal kerja atas pembangunan di lahan selatan, PT Kereta Api Indonesia (Persero) sebesar 25% berupa nilai partisipasi lahan selatan seluas + 8.142 m<sup>2</sup> yang nilainya diperhitungkan selama 50 tahun masa kerja sama, serta persentase bagi hasil laba masing-masing pihak sebesar 75% dan 25% yang akan dilakukan setelah dimulainya transaksi penjualan dan beroperasinya kawasan.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**39. SIGNIFICANT AGREEMENTS**

**Business Cooperation**

a. *Business Cooperation with PT Kereta Api Indonesia (Persero)*

- *TOD Tanjung Barat*  
*On December 27, 2017, Business Cooperation Agreement was concluded between the Company (First Party) with PT Kereta Api Indonesia (Persero) (Second Party) on a utilization of Land Train owned by PT Kereta Api Indonesia (Persero) in Tanjung Barat, South Jakarta locations. First Party No. DIRUT/1727/10/XII/2017 and Second Party No. KL.703/XII/4/KA-2017. Object of the Agreement is land of ± 8,343 m<sup>2</sup> located in Tanjung Barat Station, Pasar Minggu subdistrict, South Jakarta pursuant to Certificate of Right to Use No. 50 tahun 1988 of 63,265 m<sup>2</sup> with term of agreement for a period of 30 years commencing from the fulfillment of all conditions.*

- *TOD Rawa Buntu*  
*On August 1, 2018, Business Cooperation Agreement was concluded between the Company with PT Kereta Api Indonesia (Persero) on a utilization of land train owned by PT Kereta Api Indonesia (Persero) located in Rawa Buntu, Serpong, South Tangerang, Banten.*

*No. First-Party: DIRUT/1000/10/VIII/2018 and Second Party No. KL.701/VIII/52/KA-2018. Object agreement is land ± 8,142 m<sup>2</sup> located in Rawabuntu Station, Serpong subdistrict, South Tangerang pursuant to Certificate of Right to Use No. 10 tahun 1930 of 16,483 m<sup>2</sup> with a term of the agreement for a period of 50 years commencing from the fulfillment of all conditions.*

*Participation of the Company amounted 75%, in the form of working capital investment for development in southern land, and PT Kereta Api Indonesia (Persero) amounted 25% in the form of participation value of southern land amounted + 8,142 m<sup>2</sup>, the value of which is calculated over 50 years of cooperation, and percentage profit-sharing for each party of 75% and 25% after the commencement of sales and opening commercial area.*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**39. PERJANJIAN PENTING (lanjutan)**

**Kerja Sama Bisnis (lanjutan)**

- a. Kerja sama Bisnis dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero) (lanjutan)

- **TOD Pondok Cina**  
Pada tanggal 5 April 2017 telah dilakukan Perjanjian Kerja Sama Usaha antara Perusahaan dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero), tentang Pemanfaatan Lahan Kereta Milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Lokasi Pondok Cina, Depok, Jawa Barat. No. Pihak Pertama: DIRUT/0472/10/IV/2017 dan No. Pihak Kedua: KL.701/IV/1/KA-2017.

Objek perjanjian yaitu lahan atau aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) seluas ± 17.617 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Stasiun Pondok Cina, Kelurahan Pondok Cina, Kecamatan Beji, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat. Jangka Waktu Perjanjian selama 30 tahun terhitung sejak dipenuhinya seluruh persyaratan. Sampai dengan tanggal 30 September 2023, proyek TOD Tanjung Barat dan Rawa Buntu belum membukukan pendapatan.

- b. Kerja sama Bisnis dengan PT Cahaya Subur Lestari (Member of BSA Land Group) di Lokasi Parung Panjang Sektor IV

Pada tanggal 23 Desember 2014 telah dilakukan Perjanjian Kerja Sama Operasi antara Perusahaan dengan PT Cahaya Subur Lestari tentang Pembangunan dan Pemasaran Rumah dan Bangunan Komersial Lainnya di Lokasi Perum Perumnas Parung Panjang Sektor IV. No. Pihak Pertama: DIRUT/1252/10/XII/2014 dan No. Pihak Kedua: 04/CSL/12/2014.

Perjanjian Kerjasama ini telah diubah beberapa kali terakhir pada tanggal 30 Desember 2022. No. Pihak Pertama: PRG/01/3672/XII/2022 dan No. Pihak Kedua: 006/LGL/CSL/XII/2022. Para Pihak sepakat untuk memperpanjang waktu Perjanjian KSO di atas tanah seluas + 495.638 m<sup>2</sup> di Lokasi Sektor II, III & IV Desa Kebasiran, Kecamatan Parung Panjang, Kabupaten Bogor terhitung sejak tanggal 30 Desember 2022 sampai dengan tanggal 31 Desember 2025.

- c. Kerja sama Bisnis dengan PT Firajilah Kasih Utama Group

Pada tanggal 20 Agustus 2018 telah dilakukan Perjanjian Kerja Sama antara Perusahaan dengan PT Firajilah Kasih Utama 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.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**39. SIGNIFICANT AGREEMENTS (continued)**

**Business Cooperation (continued)**

- a. Business Cooperation with PT Kereta Api Indonesia (Persero) (continued)

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

Object of the agreement is the land or assets of PT Kereta Api Indonesia (Persero) of ± 17,617 m<sup>2</sup> located at Jalan Station Pondok Cina, Beji Subdistrict, Depok City, West Java. Term of Agreement for a period of 30 years commencing from the fulfillment of all conditions. As of September 30, 2023, the Tanjung Barat and Rawa Buntu TOD projects have not yet recorded revenue.

- b. Business Cooperation with PT Cahaya Subur Lestari (Member of BSA Land Group) at Parung Panjang Sektor IV

On December 23, 2014, Business Cooperation Agreement has been made between the Company with PT Cahaya Subur Lestari on the Construction and Marketing of House and Other Commercial Building at Perum Perumnas Parung Panjang Sektor IV. First-Party No. DIRUT/1252/ 10/XII/2014 and Second Party No. 04/CSL/12/ 2014.

The Cooperation Agreement has been amended several times recently dated December 30, 2022. No. First Party: PRG/01/3672/XII/2022 and No. Second Party: 006/LGL/CSL/XII/2022. The Parties agree to extend the term KSO agreement on a land of + 495,638 m<sup>2</sup> in the Location Sector II, III & IV Kebasiran Village, District Parung Panjang, Bogor starting from December 30, 2022 to December 31, 2025.

- c. Business Cooperation with PT Firajilah Kasih Utama Group

On August 20, 2018, Business Cooperation Agreement has been made between the Company with PT Firajilah Kasih Utama Group, regarding the construction and marketing of houses in Lala Village, Namlea District, Buru Regency, Maluku Province. First Party No. REG.VII/01/3488/VIII/2018 and Second Party No. 37/PT.FKH/VIII/2018.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**39. PERJANJIAN PENTING (lanjutan)**

**Kerja Sama Bisnis (lanjutan)**

- c. Kerja sama Bisnis dengan PT Firajilah Kasih Utama Group (lanjutan)

Objek Perjanjian adalah lahan PT Firajilah Kasih Utama Group seluas + 82.000 m<sup>2</sup> di Lokasi Desa Lala, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru, Provinsi Maluku untuk Pembangunan dan Pemasaran rumah sebanyak 369 unit di atas lahan Kerjasama.

Berdasarkan Amendemen tanggal 02 Desember 2019. No. Pihak Pertama: REGVII/01/3705/XII/2019 dan No. Pihak Kedua: 15/PT.FKHG/XII/2019. Para Pihak setuju untuk memperpanjang jangka waktu Perjanjian KSO sampai dengan tanggal 31 Desember 2024.

- d. Kerja sama Bisnis dengan PT Cahaya Subur Lestari (*Member of BSA Land Group*)

Pada tanggal 9 Maret 2017 telah dilakukan Perjanjian Kerja Sama Operasi antara Perusahaan dengan PT Cahaya Subur Lestari (*Member of BSA Land Group*) tentang pembangunan dan pemasaran rumah dan bangunan komersial lainnya di Lokasi Desa Moncongloe, Kecamatan Moncongloe, Kabupaten Maros. No. Pihak Pertama: DIRSAR/469/30/III/2017 dan No. Pihak Kedua: 006/CSL/III/2017.

Berdasarkan Amendemen II tanggal 06 Agustus 2020. No. Pihak Pertama: DIRSAR/1077/10/VIII/2020 dan No. Pihak Kedua: 002/CSL/VIII/2020. Para Pihak setuju untuk memperpanjang jangka waktu Perjanjian KSO sampai dengan tanggal 31 Desember 2025.

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

- e. Kerja sama Penyediaan Rumah dengan Pemerintah Daerah Provinsi Sumatera Selatan

Pada tanggal 18 Mei 2016 telah dilakukan Perjanjian Kerja Sama antara Pemerintah Provinsi Sumatera Selatan (Pihak Pertama) dengan Perusahaan (Pihak Kedua), tentang pembangunan dan penyediaan Rumah Susun Umum Lokasi Jakabaring-Palembang. No. Pihak Pertama: 279/MOU/BPKAD/2016 dan No. Pihak Kedua: DIRUT/0923/10/V/2016.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**39. SIGNIFICANT AGREEMENTS (continued)**

**Business Cooperation (continued)**

- c. *Business Cooperation with PT Firajilah Kasih Utama Group (continued)*

*The object of the Agreement is the land or PT Firajilah Kasih Utama Group of + 82,000 m<sup>2</sup> located in Lala Village, Namlea District, Buru Regency, Maluku Province for the construction and marketing of houses totaling 369 units on the Cooperation Area.*

*Based on Amendment dated December 02, 2019. No. First Party: REGVII/01/3705/XII/2019 and No. Second Party: 15/PT.FKHG/XII/2019. The Parties agree to extend the term of the KSO Agreement until December 31, 2024.*

- d. *Business Cooperation with PT Cahaya Subur Lestari (Member of BSA Land Group)*

*On March 9, 2017 Business Cooperation Agreement has been made between the Company with PT Cahaya Subur Lestari (Member of BSA Land Group) regarding the construction and marketing of houses and other commercial buildings in Moncongloe Village, Moncongloe District, Maros Regency. First-Party No. DIRSAR/469/30/III/2017 and Second Party No. 006/CSL/III/2017.*

*Based on Amendment II dated August 06, 2020. No. First Party: DIRSAR/1077/10/VIII/2020 and No. Second Party: 002/CSL/VIII/2020. The Parties agree to extend the term of the KSO Agreement until December 31, 2025.*

*The object of the Agreement is the construction and marketing of houses and other commercial buildings as well as supporting facilities and infrastructure on Cooperation Land covering an area of + 392,095 m<sup>2</sup> Located in Moncongloe Village, Moncongloe District, Maros Regency, South Sulawesi Province.*

- e. *Cooperation with the Local Government of South Sumatera Province for Houses Provision*

*On May 18, 2016, Cooperation Agreement has been made between the Government of South Sumatera Province (First Party) with Company (Second Party), regarding the construction and provision of houses in Jakabaring-Palembang. First Party No. 279/MOU/BPKAD/2016 and Second Party No. DIRUT/0923/10/V/2016.*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

**39. PERJANJIAN PENTING (lanjutan)**

**Kerja Sama Bisnis (lanjutan)**

- e. Kerja sama Penyediaan Rumah dengan Pemerintah Daerah Provinsi Sumatera Selatan (lanjutan)

Objek perjanjian ini adalah pembangunan rumah susun umum beserta fasilitas pendukungnya seluas + 51.285 m<sup>2</sup> di Lokasi Jakabaring Palembang.

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:

- Tipe Studio dengan luas semi gross + 23,5 m<sup>2</sup> per unit, sebanyak 396 unit;
- Tipe 2 kamar tidur dengan luas semi gross + 33 m<sup>2</sup> per unit, sebanyak 711 unit; dan
- Unit usaha, sebanyak 119 unit.

Perjanjian ini berlaku sejak tanggal ditandatangani oleh pra pihak sampai dengan terpenuhinya seluruh hak dan kewajiban para pihak.

- f. Kerja sama Bisnis dengan PT Bakrie Pangripta Loka (PT BPLK)

Pada tanggal 6 Februari 2008 telah dilakukan Perjanjian Kerja Sama Usaha antara Perusahaan, Pihak Pertama, dengan Perseroan Terbatas Bakrieland Development, Tbk (PT BLD), Pihak Kedua, tentang Pembangunan dan Pemasaran Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) yang merupakan Bagian dari Perencanaan dan Pengembangan Kawasan Pulo Gebang dan Sentra Primer Baru Timur, Jakarta Timur. No. Pihak Pertama: DIRUT/089/97/II/2008 dan No. Pihak Kedua: 010A/Perj-Kerjasama/BLDPerumnas/II/2008.

Objek perjanjian, pembangunan dan pemasaran Rusunami yang rencananya berjumlah kurang lebih 6 tower, yang akan dibangun oleh Para Pihak di atas lahan Pihak Pertama seluas ± 2,8 ha ("Tanah KSU") yang merupakan bagian dari lahan seluas ± 8 ha.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

---

**39. SIGNIFICANT AGREEMENTS (continued)**

**Business Cooperation (continued)**

- e. Cooperation with the Local Government of South Sumatera Province for Houses Provision (continued)

*The object of the Agreement is the construction of public housing flats with supporting facilities of + 51,285 m<sup>2</sup> Located in Jakabaring Palembang.*

*Based on Addendum dated August 25, 2017. No. First Party: 067/SPK/BPKAD/2017 and No. Second Party: 002/CSL/VIII/2020. The object of the Agreement is a public house to be built as many as 1,226 units with the following details:*

- *Studio Type with an area of + 23.5 m<sup>2</sup> semi gross per unit, a total of 396 units;*
- *Type 2 bedrooms with an area + 33 m<sup>2</sup> semi gross per unit, a total of 711 units; and*
- *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.*

- f. Business Cooperation with PT Bakrie Pangripta Loka (PT BPLK)

*On February 6, 2008, a Business Cooperation Agreement has been made between the Company First Party, with Bakrieland Development, Tbk (PT BLD) Second Party on the Construction and Marketing of simple Flats Owned (Rusunami) which is part of Planning and Development Zone of Pulo Gebang and Sentra Primer Baru Timur, East Jakarta. First Party No. DIRUT/089/97/II/2008 and Second Party: No. 010A/Perj-Kerjasama/ BLD Perumnas/II/2008.*

*Agreement object, the construction and marketing of Rusunami amounts to approximately 6 towers, to be built by the Parties on the land of the First Party an area of ± 2.8 acres ("Land of KSU") which is part of an area of ± 8 acres.*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

**39. PERJANJIAN PENTING (lanjutan)**

**Kerja Sama Bisnis (lanjutan)**

- f. Kerja sama Bisnis dengan PT Bakrie Pangripta Loka (PT BPLK) (lanjutan)

Perbandingan partisipasi/ *equity* masing-masing pihak telah ditentukan sebagai berikut:

Pembangunan dan pemasaran Rusun dan Bangunan Komersial yang akan dibangun bersama oleh Para Pihak di atas lahan Pihak Pertama yang merupakan bagian dari lahan seluas ± 8 ha sebagai Objek Perjanjian yang termasuk dalam Hak Pengelolaan (HPL) nomor 1/Pulo Gebang, dengan tahapan sebagai berikut:

- a. Tahap I A

Pembangunan dan pemasaran Rusun, di atas tanah seluas 17.593 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu lima ratus sembilan puluh tiga meter persegi) sebanyak 6 (enam) Tower, ("Tanah KSU IA").

- b. Tahap I B

Pembangunan, pemasaran, penyewaan dan pengelolaan Rusun dan Bangunan Komersial, di atas tanah seluas 7.441 m<sup>2</sup> (tujuh ribu empat ratus empat puluh satu meter persegi), ("Tanah KSU IB").

- c. Tahap I C

Pembangunan, pemasaran, penyewaan dan pengelolaan Rusun dan Bangunan Komersial, di atas tanah seluas 10.016 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu enam belas meter persegi), ("Tanah KSU IC").

- d. Tahap I D

Pembangunan dan pemasaran rusun, di atas tanah seluas 14.750 m<sup>2</sup> (empat belas ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) sebanyak 5 (lima) Tower, ("Tanah KSU ID").

- e. Tahap I E

Para Pihak setuju dan sepakat tanah seluas 17.899 m<sup>2</sup> (tujuh belas ribu delapan ratus sembilan puluh sembilan meter persegi) akan diatur dalam Perjanjian Tambahan/ Addendum, yang merupakan satu kesatuan dan tidak dapat dipisahkan dari perjanjian KSU ini, ("Tanah KSU IE").

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

---

**39. SIGNIFICANT AGREEMENTS (continued)**

**Business Cooperation (continued)**

- f. Business Cooperation with PT Bakrie Pangripta Loka (PT BPLK) (continued)

*Comparison of participation/equity for each party has been determined as follows:*

*The construction and marketing of Lands and Commercial Buildings to be built jointly by the Parties on a land of the First Party which is part of an area of ± 8 acres as Object of Agreement is included in the Rights of Management (HPL) number 1/Pulo Gebang, with the following stages:*

- a. Stage I A

*The construction and marketing, on the land area of 17,593 m<sup>2</sup> (seventeen thousand five hundred and ninety-three square meters) about 6 (six) Towers, ("the Land KSU IA").*

- b. Stage I B

*The construction, marketing, leasing and management of the Flats and Commercial Buildings, on the land area of 7,441 m<sup>2</sup> (seven thousand four hundred and forty one square meter), ("the Land KSU IB").*

- c. Stage I C

*The construction, marketing, leasing and management of the Flats and Commercial Buildings, on the land area of 10,016 m<sup>2</sup> (ten thousand sixteen square meters), ("the Land KSU IC").*

- d. Stage I D

*The construction and marketing, on a land area of 14,750 m<sup>2</sup> (fourteen thousand seven hundred and fifty square meters) by 5 (five) Towers, ("the Land KSU ID").*

- e. Stage I E

*The Parties agree and approve that a land area of 17,899 m<sup>2</sup> (seventeen thousand eight hundred and ninety-nine square meters) will be set in the Supplementary Agreement/ Addendum, which is an integral and inseparable from the KSU agreement, ("the Land KSU IE").*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**39. PERJANJIAN PENTING (lanjutan)**

**Kerja Sama Bisnis (lanjutan)**

- f. Kerja sama Bisnis dengan PT Bakrie Pangripta Loka (PT BPLK) (lanjutan)
- f. Secara bersama-sama Tanah KSU I A, Tanah KSU I B, Tanah KSU I C, Tanah KSU I D dan Tanah KSU I E selanjutnya disebut "Tanah KSU".
- g. Sedangkan untuk tanah 12.301 m<sup>2</sup> (dua belas ribu tiga ratus satu meter persegi) yang merupakan Prasarana Utama (jalan dan saluran utama) pembebanannya sudah dikompensasikan ke Tanah KSU IA, IB, IC, ID dan IE, dengan perhitungan BRP (Buku Rencana Proyek).

Berdasarkan Surat No: DIRUT/477/10/X/2021 tanggal 29 Oktober 2021 perihal permohonan pandangan/ *review* atas pelaksanaan perjanjian Kerjasama operasi antara Perusahaan dengan PT Bakrie Pangripta Loka, manajemen Perusahaan meminta bantuan Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan (BPKP) untuk mereviu Kerjasama Operasi pembangunan dan pemasaran Rumah Susun Sederhana (Rusunami) yang merupakan bagian dari perencanaan dan pengembangan Kawasan Pulogebang dan Sentra Primer Baru Timur, Jakarta Timur yang telah berakhir pada tanggal 31 Maret 2020. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, proses *review* masih berlangsung.

**40. TUNTUTAN HUKUM**

**Perkara Litigasi**

Perkara litigasi yang masih berlangsung sampai dengan tanggal 31 Desember 2023, sebagai berikut:

**Proyek Dramaqa**

Lokasi: Bogor. No. 203/PDT.G/2023/PN.BGR. Lawan: Hj. Siti Aisyah, dkk. Objek perkara: Tanah seluas ±800 M<sup>2</sup> yang berlokasi di Jalan Pajajaran RT.007 RW.005 kelurahan Baranangsiang, Kecamatan Bogor Timur, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat. Progres perkara: Proses pemeriksaan perkara di Pengadilan Negeri Bogor. Sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara hukum ini masih dalam proses pemeriksaan tingkat pertama di Pengadilan Negeri Bogor.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**39. SIGNIFICANT AGREEMENTS (continued)**

**Business Cooperation (continued)**

- f. Business Cooperation with PT Bakrie Pangripta Loka (PT BPLK) (continued)
- f. Taken together the Land KSU I A, the Land KSU I B, the Land KSU I C, the Land KSU I D, and the Land KSU I E hereafter is called "the Land KSU".
- g. Whereas the land of 12,301 m<sup>2</sup> (twelve thousand three hundred one square meter) which is the main infrastructure (roads and main channel) charging has been compensated to the KSU Land IA, IB, IC, ID and IE, with BRP calculation (Project Plan Book).

Based on Letter No: DIRUT/477/10/X/2021 dated October 29, 2021, regarding the request for views/reviews of the implementation of the Joint Operation agreement between the Company and PT Bakrie Pangripta Loka, the Company requested the assistance of the Financial and Development Supervisory Agency (BPKP) to review the Operational Cooperation for the construction and marketing of Simple Flats (Rusunami) which is part of the planning and development of the Pulogebang area and Sentra Primer Baru Timur, East Jakarta which has ended on March 31, 2020. Up to the completion date of the consolidated financial statements, the review process is still ongoing.

**40. LITIGATIONS**

**Litigations Case**

Litigation case still ongoing until the date of December 31, 2023, as follows:

**Dramaqa Project**

Location: Bogor. No. 203/PDT.G/2023/PN.BGR. Opponent: Hj. Siti Aisyah, et al. Case: Land covering an area of ±800 M<sup>2</sup> located on Jalan Pajajaran RT.007 RW.005, Baranangsiang sub-district, East Bogor District, Bogor City, West Java Province. Case progress: Case examination process at the Bogor District Court. As of the date of ratification of this consolidated financial report, this legal case is still in the first level examination process at the Bogor District Court.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**40. TUNTUTAN HUKUM (lanjutan)**

**Perkara Litigasi (lanjutan)**

Proyek Sulawesi Selatan

1. Lokasi: Makassar. No. 235/PDT.G/2019/PN.MKS, No. 360/PDT/2020/PT.MKS. Lawan: Abdullah Tawang Syamsuddin. Objek perkara: Gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Sdr. Abdullah Tawang Syamsuddin, atas klaim tanah Seluas 21.417 m<sup>2</sup> di Lokasi Antang Manggala. Progres perkara: Lawan (Tergugat) mengajukan upaya hukum Kasasi. Sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara hukum ini masih dalam proses menunggu putusan kasasi di Mahkamah Agung.
2. Lokasi: Makassar. No. 439/PDT.G/2019/PN.MKS jo. 2/PDT/2021/PT MKS. Lawan: Sawedi Bin Padu. Objek perkara: Gugatan perbuatan melawan hukum, atas klaim tanah Seluas 4.050 m<sup>2</sup> di Lokasi Sudiang. Progres perkara: Lawan (Penggugat) mengajukan upaya hukum kasasi. Sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara hukum ini masih dalam proses menunggu putusan kasasi di Mahkamah Agung.
3. Lokasi: Makassar. No. 87/PTS.PDT.G/1998/PN.UJ.PDG No. 70/PDT/1999/PT.Uj.Pdg. Lawan: Numba Bin Sawedi. Objek perkara: Gugatan perbuatan melawan hukum, atas klaim tanah Seluas 9.400 m<sup>2</sup> di Lokasi Sudiang. Progres perkara: Lawan (Penggugat) mengajukan upaya hukum kasasi. Sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara hukum ini masih dalam proses menunggu putusan kasasi di Mahkamah Agung.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**40. LITIGATIONS (continued)**

**Litigations Case (continued)**

Sulawesi Selatan Project

1. Location: Makassar. No. 235/PDT.G/2019/PN.MKS, No. 360/PDT/2020/PT.MKS. Opponent: Abdullah Tawang Syamsuddin. Object of the case: Tort lawsuit against Mr. Abdullah Tawang Syamsuddin, on land claims covering an area of 21,417 m<sup>2</sup> in the Antang Manggala location. Case progress: Opponent (Defendant) filed a cassation legal action. As of the date of ratification of these consolidated financial statements, this legal case is still in the process of waiting for the appeal to be resolved at the Supreme Court.
2. Location: Makassar. No. 439/PDT.G/2019/PN.MKS jo. 2/PDT/2021/PT MKS. Opponent: Sawedi Bin Padu. Object of the case: Tort lawsuit, regarding land claims covering an area of 4,050 m<sup>2</sup> in the Sudiang location. Case progress: Opponent (Plaintiff) files cassation. As of the date of ratification of these consolidated financial statements, this legal case is still in the process of waiting for the appeal to be resolved at the Supreme Court.
3. Location: Makassar. No. 87/PTS.PDT.G/1998/PN.UJ.PDG No. 70/PDT/1999/PT.Uj.Pdg. Opponent: Numba Bin Sawedi. Object of the case: Tort lawsuit, regarding land claims covering an area of 9,400 m<sup>2</sup> in the Sudiang location. Case progress: Opponent (Plaintiff) files cassation. As of the date of ratification of these consolidated financial statements, this legal case is still in the process of waiting for the appeal to be resolved at the Supreme Court.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**40. TUNTUTAN HUKUM (lanjutan)**

**Perkara Litigasi (lanjutan)**

Proyek Sulawesi Selatan (lanjutan)

4. Lokasi: Makassar. No. 297/PDT.G/2022/PN.MKS. Lawan: Hj. Tri Yanti. Objek perkara: Gugatan sebidang tanah dengan luas ±5.000 m<sup>2</sup> yang diklaim milik Penggugat tetapi dikuasai dan dikelola oleh Effendy Purnamwa, dkk. (Tergugat I) yang menurut Penggugat diperoleh dari Perum Perumnas. Progres perkara: Para Tergugat mengajukan upaya hukum kasasi. Sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara hukum ini masih dalam proses pemeriksaan kasasi di Mahkamah Agung.

Proyek Cengkareng

- Lokasi: Cengkareng. No. 1070/PDT.G/2022/PN.JKT.BRT. Lawan: Benu Bin Tinggal. Objek perkara: Klaim kepemilikan tanah seluas ±10.815 m<sup>2</sup> berdasarkan Girik C.162 Persil 11b S.I atas nama Tinggal Bin Keneng yang terletak di Jl. Rusun Bci Raya, Kampung Rawa Kadaung, RT.004/RW.014 Kelurahan Cengkareng Timur, Cengkareng, Jakarta Barat. Progres perkara: Lawan (Penggugat) mengajukan upaya hukum Banding. Sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara hukum ini masih dalam proses menunggu putusan banding di Pengadilan Tinggi Jakarta.

Proyek Pulo Gebang

1. Lokasi: Pulo Gebang. No. 55/PDT.G/2022/PN.JKT.TIM. Lawan: Mardanih. Objek perkara: Gugatan perdata atas tanah seluas 6,8 hektar di atas HPL No. 2/Pulogebang atas nama Perumnas yang dikuasi oleh Mardanih, dkk. (sebelumnya Perumnas kalah di PTUN dari tingkat PTUN sampai dengan PK). Progres perkara: Lawan (Tergugat) mengajukan upaya hukum banding. Sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara hukum ini masih dalam proses menunggu putusan banding di Pengadilan Tinggi Jakarta.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**40. LITIGATIONS (continued)**

**Litigations Case (continued)**

Sulawesi Selatan Project (continued)

4. Location: Makassar. No. 297/PDT.G/2022/PN.MKS. Opponent: Hj. Tri Yanti. Case object: Claim for a plot of land with an area of ±5,000 m<sup>2</sup> which is claimed to belong to the Plaintiff but is controlled and managed by Effendy Purnamwa, et al. (Defendant I) which according to the Plaintiff was obtained from Perum Perumnas. Case progress: The Defendants filed a cassation lawsuit. As of the date of ratification of these consolidated financial statements, this legal case is still in the process of cassation examination at the Supreme Court.

Cengkareng Project

- Location: Cengkareng. No. 1070/PDT.G/2022/PN.JKT.BRT. Opponent: Benu Bin Tinggal. Case object: Claim for ownership of land covering an area of ±10,815 m<sup>2</sup> based on Girik C.162 Persil 11b S.I in the name of Tinggal Bin Keneng located on Jl. Rusun Bci Raya, Kampung Rawa Kadaung, RT.004/RW.014 Cengkareng Timur Village, Cengkareng, West Jakarta. Case progress: Opponent (Plaintiff) files an appeal. As of the date of ratification of these consolidated financial statements, this legal case is still in the process of awaiting the appeal decision at the Jakarta High Court.

Pulo Gebang Project

1. Location: Pulo Gebang. No. 55/PDT.G/2022/PN.JKT.TIM. Opponent: Mardanih. Case object: Civil lawsuit over 6.8 hectares of land on HPL No. 2/Pulogebang on behalf of Perumnas controlled by Mardanih, et al. (Previously Perumnas lost at PTUN from PTUN to PK level). Case progress: Opponent (Defendant) files an appeal. As of the date of ratification of these consolidated financial statements, this legal case is still in the process of awaiting the appeal decision at the Jakarta High Court.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**40. TUNTUTAN HUKUM (lanjutan)**

**Perkara Litigasi (lanjutan)**

Proyek Pulo Gebang (lanjutan)

2. Lokasi: Pulo Gebang. No. 215/PDT.G/2023/PN.JKT.TIM. Lawan: Cich Sukaesih. Objek perkara: Gugatan uang ganti rugi atas pembayaran tanah Proyek BKT Terhadap Penetapan PN No. 07/CONS/2009/PN.JKT.TIM Jo No. 408/PDT.P/2008/PN.JKT.TIM seluas 3.980 m<sup>2</sup>. Progres perkara: Proses pemeriksaan perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Timur. Sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara hukum ini masih dalam proses pemeriksaan tingkat pertama, yaitu agenda sidang pembacaan gugatan.

Proyek Lampung

Lokasi: Lampung. No. 245/PDT.G/2023/PN.TJK. Lawan: Edwin Wakando. Objek perkara: Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum seluas ±4.675 M<sup>2</sup> dilokasi Perumahan Citra Mas Kelurahan Kemiling Permai, Kecamatan Kemiling, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung. Progres perkara: Dalam proses pemeriksaan perkara di Pengadilan Negeri Tanjung Karang. Sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara hukum ini masih dalam proses pemeriksaan tingkat pertama di Pengadilan Negeri Tanjung Karang.

Proyek Sumatera Barat

Lokasi: Pekanbaru. No. 173/PDT.G/2023/PN.PBR. Lawan: Yanrizal. Objek perkara: Sertifikat Hak Milik Nomor 1155/Maharatu tanggal 8 Oktober 2008 atas nama Yanrizal (Penggugat) bermasalah karena terdapat perbedaan *scheat chart* dan lokasi tanah. Atas hal tersebut, Penggugat menuntut Para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Progres perkara: Proses pemeriksaan perkara di Pengadilan Negeri Pekanbaru. Sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara hukum ini masih dalam proses menunggu putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**40. LITIGATIONS (continued)**

**Litigations Case (continued)**

Pulo Gebang Project (continued)

2. Location: Pulo Gebang. No. 215/PDT.G/2023/PN.JKT.TIM. Opponent: Cich Sukaesih. Object of the case: Claim for compensation for payment for BKT Project land against PN Determination No. 07/CONS/2009/PN.JKT.TIM Jo No. 408/PDT.P/2008/PN.JKT.TIM covering an area of 3,980 m<sup>2</sup>. Case progress: Case examination process at the East Jakarta District Court. As of the date of ratification of this consolidated financial statement, this legal case is still in the first level examination process, namely the agenda for the hearing of the lawsuit.

Lampung Project

Location: Lampung. No. 245/PDT.G/2023/PN.TJK. Opponent: Edwin Wakando. Case object: Social Facilities and Public Facilities covering an area of ±4,675 M<sup>2</sup> at the Citra Mas Housing Complex, Kemiling Permai Village, Kemiling District, Bandar Lampung City, Lampung Province. Case progress: In the process of examining the case at the Tanjung Karang District Court. As of the date of ratification of this consolidated financial report, this legal case is still in the first level examination process at the Tanjung Karang District Court.

Sumatera Barat Project

Location: Pekanbaru. No. 173/PDT.G/2023/PN.PBR. Opponent: Yanrizal. Object of the case: Certificate of Ownership Number 1155/Maharatu dated October 8, 2008 in the name of Yanrizal (Plaintiff), the issue is there are differences in the schematic chart and location of the land. Due to this, the Plaintiff demanded that the Defendants be declared to have committed an unlawful act. Case progress: Case examination process at the Pekanbaru District Court. As of the date of ratification of this consolidated financial statements, this legal case is still in the process of awaiting the decision of the Pekanbaru District Court.

#### **41. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN**

##### **Risiko modal**

Grup mengelola risiko modal untuk memastikan bahwa mereka akan mampu untuk melanjutkan kelangsungan usaha dengan mempertahankan kesehatan rasio modal untuk menyokong operasi dan pertumbuhannya sekaligus memaksimalkan nilai pemegang saham.

Grup mengelola struktur modal dengan melakukan penyesuaian, berdasarkan perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara dan menyesuaikan struktur permodalan, Grup dapat menyesuaikan pembayaran dividen kepada pemegang saham, menerbitkan saham baru atau mengusahakan pendanaan melalui pinjaman. Tidak ada perubahan atas tujuan, kebijakan maupun proses selama periode pelaporan.

##### **Risiko suku bunga**

Risiko tingkat suku bunga adalah risiko di mana nilai wajar atau arus kas masa depan dari suatu instrumen keuangan berfluktuasi karena perubahan suku bunga pasar. Pengaruh dari perubahan suku bunga pasar terutama terkait dengan kas di bank. Tidak ada kebijakan formal untuk lindung nilai sehubungan dengan eksposur tingkat suku bunga. Eksposur terhadap risiko tingkat suku bunga dipantau secara berkelanjutan.

##### **Risiko kredit**

Risiko kredit mengacu kepada risiko di mana pihak lain tidak membayar atas liabilitas kontrak yang mengakibatkan kerugian keuangan kepada Grup. Eksposur risiko kredit Grup terutama timbul dari piutang.

Risiko kredit pelanggan dikelola oleh Direksi sesuai kebijakan dan prosedur pengendalian Grup, yang berkaitan dengan pengelolaan risiko kredit pelanggan. Piutang pelanggan yang belum tertagih dimonitor secara teratur. Tidak terdapat konsentrasi risiko kredit yang signifikan dalam Grup.

##### **Risiko likuiditas**

Risiko likuiditas adalah risiko bahwa Grup tidak dapat memenuhi kewajibannya ketika jatuh tempo, manajemen mengevaluasi dan memantau arus kas masuk dan arus kas keluar untuk memastikan ketersediaan dana untuk menyelesaikan kewajiban yang jatuh tempo. Secara umum, dana yang dibutuhkan untuk menyelesaikan kewajiban saat ini dan jangka panjang diperoleh dari aktivitas penjualan kepada pelanggan.

#### **41. FINANCIAL RISK MANAGEMENT**

##### **Capital risk**

*The Group manages capital risk to ensure that it will continue as a going concern by maintaining healthy capital ratios to support its operations and growth and at the same time maximize shareholder value.*

*The Group manages its capital structure by adjust to changes in economic condition. To maintain and adjust its capital structure, the Group can adjust dividend payment to shareholders, issue new shares or seek funding through loan. There were no changes in objective, policy or process during the reporting period.*

##### **Interest rate risk**

*Interest rate risk is the risk that the fair value or future cash flows of financial instrument will fluctuate because of changes in market interest rates. The risk of changes in market interest rates primarily to the Group's cash in bank. There is no formal hedging policy with respect to interest rate exposure. Exposure of risk of interest rate is monitored on ongoing.*

##### **Credit risk**

*Credit risk refers to the risk that another party doesn't pay for contract liabilities resulting in financial losses to the Group. The Group's credit risk exposure mainly arises from receivable.*

*Customer credit risk is managed by Directors in accordance with Group's control policies and procedure, which are related to managing customer credit risk. Uncollected customer receivable are monitored regularly. There is no significant concentration of the Group's credit risk.*

##### **Liquidity risk**

*Liquidity risk is the risk that the Group is unable to meet its obligation when they fall due, the management evaluates and monitors cash inflows and cash outflows to ensure the availability of fund to settle the due obligation. In general, fund needed to settle the current and long term liabilities is obtained from sales activities to customers.*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**41. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)**

**Risiko Perubahan Kebijakan Pemerintah, Kondisi Ekonomi dan Sosial Politik**

Kebijakan pemerintah baik yang menyangkut ekonomi dan moneter, serta kondisi sosial dan politik yang kurang kondusif akan berakibat menurunnya daya beli masyarakat dan mungkin juga mengurangi peran Grup dalam usahanya.

Hal ini dapat mengakibatkan menurunnya kemampuan Grup dalam mencapai tujuannya sehingga berpengaruh terhadap aktivitas pendanaan Grup.

**42. INFORMASI TAMBAHAN ARUS KAS**

Grup melakukan transaksi nonkas operasional dan investasi yang tidak memengaruhi kas dan tidak termasuk dalam laporan arus kas konsolidasian dengan rincian sebagai berikut:

	2023	2022	2021	
Kenaikan properti investasi melalui reklasifikasi persediaan	329.185.471.694	-	-	Increase in investment property through inventory reclassification
Kenaikan properti investasi melalui reklasifikasi aset tidak lancar lainnya	10.920.150.000	-	-	Increase in investment property through reclassification of non-current assets other
Kenaikan properti investasi melalui pencatatan tanah HPL	2.371.161.135	-	-	Increase in investment property through HPL recognition
Penurunan piutang melalui konversi utang	-	-	2.700.000.000	Decrease receivables through payable conversion
Penurunan utang melalui utang bank	-	-	26.785.000.000	Payment of payable through bank loans
Penurunan persediaan melalui konversi utang	-	12.479.926.750	-	Decrease inventory through payable conversion
Penurunan aset tetap melalui koreksi	-	2.637.345.630	-	Decrease in fixed asset through correction
<b>Jumlah</b>	<b>342.476.782.829</b>	<b>15.117.272.380</b>	<b>29.485.000.000</b>	<b>Total</b>

Tabel berikut menjelaskan perubahan pada aset Grup yang timbul dari aktivitas investasi, yang meliputi perubahan terkait kas dan non-kas:

**41. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)**

**Risk of Changes in Government Policy, Economics, Social and Political**

The unfavorable Government's policies concerning economic and monetary as well as social and political conditions will result in decreasing of purchasing power and may also reduce the role of the Group in its business.

This situation will lead to the decreasing of the Group's ability in achieving its goals and will affect the Group's financing activities.

**42. SUPPLEMENTARY 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:

The table below details changes in the Group's asset arising from investing activities, including both cash and non-cash changes:

	2023				
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Arus Kas/ Cash Flow	Perubahan Non-Kas/Non-Cash Changes Penambahan Properti Investasi/ Addition of Investment Property	Perubahan Nilai Wajar/ Fair Value Changes	
<b>Properti investasi:</b>					<b>Investment property:</b>
Bangunan – Mall	-	-	329.185.471.694	-	329.185.471.694
Bangunan – Dapen	-	-	10.920.150.000	-	10.920.150.000
Tanah HPL	-	-	2.371.161.135	-	2.371.161.135
<b>Jumlah</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>342.476.782.829</b>	<b>-</b>	<b>342.476.782.829</b>
					<b>Total</b>

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**42. INFORMASI TAMBAHAN ARUS KAS (lanjutan)**

**42. SUPPLEMENTARY CASH FLOW INFORMATION  
(continued)**

		2022				
		Perubahan Non-Kas/Non-Cash Changes				
Saldo Awal/ Beginning Balance	Arus Kas/ Cash Flow	Penambahan Aset Tetap/ Addition of Property and Equipment	Perubahan Nilai Wajar/ Fair Value Changes	Saldo Akhir/ Ending Balance		
Pinjaman jangka pendek	514.990.556.440	381.159.412.483	-	-	896.149.968.923	Short-term loan
Pinjaman jangka menengah	2.240.000.000.000	(150.000.000.000)	-	-	2.090.000.000.000	Medium-term Notes
Utang bank	1.433.824.398.617	92.181.607.764	-	-	1.526.006.006.381	Bank loans
Pinjaman jangka Panjang	697.947.826.980	-	-	-	697.947.826.980	Long-term loans
<b>Jumlah</b>	<b>4.886.762.782.037</b>	<b>323.341.020.247</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.210.103.802.284</b>	<b>Total</b>
		2021				
		Perubahan Non-Kas/Non-Cash Changes				
Saldo Awal/ Beginning Balance	Arus Kas/ Cash Flow	Penambahan Aset Tetap/ Addition of Property and Equipment	Perubahan Nilai Wajar/ Fair Value Changes	Saldo Akhir/ Ending Balance		
Pinjaman jangka pendek	202.700.000.000	312.290.556.440	-	-	514.990.556.440	Short-term loan
Pinjaman jangka menengah	2.256.000.000.000	(325.000.000.000)	-	-	2.240.000.000.000	Medium-term Notes
Utang bank	1.352.400.506.712	81.423.891.905	-	-	1.433.824.398.617	Bank loans
Pinjaman jangka Panjang	247.947.826.980	450.000.000.000	-	-	697.947.826.980	Long-term loans
<b>Jumlah</b>	<b>4.368.048.333.692</b>	<b>518.714.448.345</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.886.762.782.037</b>	<b>Total</b>

**43. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN**

**43. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD**

**Amendemen Perjanjian Pinjaman Jangka Menengah (PJM) I Perum Perumnas tahun 2019**

**Amendment to Medium Term Loan (MTN) I Perum Perumnas 2019**

Berdasarkan akta No. 03 tanggal 5 Maret 2024 oleh Notaris Vita Cahyojati, S.H., M.Hum, Perusahaan dan PT PPA sepakat untuk melakukan addendum dengan rincian sebagai berikut:

Based on deed No. 03 dated March 5, 2024 by Notary Vita Cahyojati, S.H., M.Hum, the Company and PT PPA agreed to make an addendum with the following details:

- a. Tanggal jatuh tempo pinjaman menjadi 18 Maret 2027.
- b. Terhitung sejak tanggal penerbitan PJM I Perum Perumnas 2019 sampai dengan tanggal jatuh tempo, tingkat suku bunga menjadi sebesar 11,85%.

- a. The loan maturity date will be March 18, 2027.
- b. Starting from the date of issuance of MTN I Perum Perumnas 2019 until the maturity date, the interest rate will be 11.85%.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**44. REKLASIFIKASI**

Beberapa angka perbandingan dalam laporan keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 telah direklasifikasi agar sesuai dengan penyajian laporan keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2023.

**44. RECLASSIFICATIONS**

Certain comparative figures in the consolidated financial statements as of December 31, 2022 and 2021 have been reclassified to conform with the presentation of the consolidated financial statements as of December 31, 2023.

	<b>2022</b>			
	<b>Sebelum reklasifikasi/ Before reclassification</b>	<b>Reklasifikasi/ Reclassification</b>	<b>Setelah reklasifikasi/ After reclassification</b>	
<b>Piutang usaha</b>				<b>Trade receivables</b>
Piutang KSO	175.830.690.649	(154.612.041.963)	21.218.648.686	KSO receivables
Penjualan rumah tinggal dan ruko	197.417.140.818	-	197.417.140.818	Sales of residential and Shophouse
Piutang retensi	113.539.708.530	-	113.539.708.530	Retention receivables
Instansi	6.573906.667	-	6.573906.667	Institution
Sewa unit rusunami	2.152.436.905	-	2.152.436.905	Rent of rusunami units
Lain-lain	13.956.563.130	(5.304.146.141)	8.652.416.989	Others
Dikurangi: Penyisihan kerugian kredit ekspektasian	(351.008.188.277)	97.313.437.686	(253.694.750.591)	Less: Allowance for expected credit losses
<b>Jumlah</b>	<b>158.462.258.422</b>	<b>(62.602.750.418)</b>	<b>95.859.508.004</b>	<b>Total</b>
<b>Tanah untuk pengembangan</b>				<b>Land for development</b>
Perum Perumnas	758.535.777.128	-	758.535.777.128	Perum Perumnas
PT PND	3.705.110.426	-	3.705.110.426	PT PND
Tanah dalam pengelolaan kerja sama	58.136.872.545	(58.136.872.545)	-	Land in a joint operation
Dikurangi: Bagian lancar	(601.758.109.932)	-	(601.758.109.932)	Less: Current portion
<b>Jumlah</b>	<b>218.619.650.167</b>	<b>(58.136.872.545)</b>	<b>160.482.777.622</b>	<b>Total</b>
<b>Investasi jangka Panjang</b>				<b>Long-term investement</b>
Investasi pada nilai wajar	5.613.832.917	-	5.613.832.917	Fair value investment
Investasi KSO	-	212.748.914.507	212.748.914.507	KSO investment
Dikurangi: Penyisihan penurunan nilai investasi	(3563.600.860)	(96.959.574.650)	(100.523.175.510)	Less: Allowance for impairment of investment
<b>Jumlah</b>	<b>2.050.232.057</b>	<b>115.789.339.857</b>	<b>117.839.571.914</b>	<b>Total</b>
<b>Persediaan</b>				<b>Inventories</b>
Persediaan apartemen	1.471.792.237.713	5.304.146.142	1.477.096.383.855	Apartment inventories
Persediaan rumah	1.261.869.733.313	-	1.261.869.733.313	Residential inventories
Tanah kavling	552.168.794.598	-	552.168.794.598	Land lot
Persediaan hotel	391.140.856	-	391.140.856	Hotel inventories
Bangunan dan apartemen dalam konstruksi	2.427.930.168.735	-	2.427.930.168.735	Building and apartment under construction
Dikurangi: Penyisihan penurunan nilai	(279.990.109.760)	(353.863.036)	(280.343.972.796)	Less: Allowances for Impairment of inventories
<b>Jumlah</b>	<b>5.434.161.965.455</b>	<b>4.950.283.106</b>	<b>5.439.112.248.561</b>	<b>Total</b>

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**44. REKLASIFIKASI (lanjutan)**

**44. RECLASSIFICATION (continued)**

	2021			
	Sebelum reklasifikasi/ <i>Before reclassification</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassification</i>	Setelah reklasifikasi/ <i>After reclassification</i>	
<b>Piutang usaha</b>				<b>Trade receivables</b>
Piutang KSO	158.102.613.057	(144.469.610.215)	13.633.002.842	KSO receivables
Penjualan rumah tinggal dan ruko	226.965.671.293	-	226.965.671.293	Sales of residential and Shophouse
Piutang retensi	96.041.636.181	-	96.041.636.181	Retention receivables
Instansi	6.573.206.667	-	6.573.206.667	Institution
Sewa unit rusunami	6.941.118.746	-	6.941.118.746	Rent of rusunami units
Lain-lain	8.913.501.945	(1.939.067.323)	6.974.434.622	Others
Dikurangi:				Less:
Penyisihan kerugian kredit ekspektasian	(354.746.377.213)	97.045.475.333	(257.700.901.880)	Allowance for expected credit losses
<b>Jumlah</b>	<b>148.791.370.676</b>	<b>(49.363.202.205)</b>	<b>99.428.168.471</b>	<b>Total</b>
<b>Tanah untuk pengembangan</b>				<b>Land for development</b>
Perum Perumnas	825.321.293.515	-	825.321.293.515	Perum Perumnas
PT PND	2.397.689.579	-	2.397.689.579	PT PND
Tanah dalam pengelolaan kerja sama	57.977.046.545	(57.977.046.545)	-	Land in a joint operation
Dikurangi:				Less:
Bagian lancer	(626.072.185.149)	-	(626.072.185.149)	Current portion
<b>Jumlah</b>	<b>259.623.844.490</b>	<b>(57.977.046.545)</b>	<b>201.646.797.945</b>	<b>Total</b>
<b>Investasi jangka Panjang</b>				<b>Long-term investment</b>
Investasi pada nilai wajar	5.613.832.917	-	5.613.832.917	Fair value investment
Investasi KSO	-	202.446.656.760	202.446.656.760	KSO investment
Dikurangi:				Less:
Penyisihan penurunan nilai investasi	-	(96.959.574.650)	(96.959.574.650)	Allowance for impairment of investment
<b>Jumlah</b>	<b>5.613.832.917</b>	<b>105.487.082.110</b>	<b>111.100.915.027</b>	<b>Total</b>
<b>Persediaan</b>				<b>Inventories</b>
Persediaan apartemen	801.464.601.878	1.939.067.322	803.403.669.200	Apartment inventories
Persediaan rumah	1.363.594.738.268	-	1.363.594.738.268	Residential inventories
Tanah kavling	583.972.256.262	-	583.972.256.262	Land lot
Persediaan hotel	253.516.293	-	253.516.293	Hotel inventories
Bangunan dan apartemen dalam konstruksi	2.704.762.260.163	-	2.704.762.260.163	Building and apartment under construction
Dikurangi:				Less:
Penyisihan penurunan nilai	(292.941.994.298)	(85.900.682)	(293.027.894.980)	Allowances for Impairment of inventories
<b>Jumlah</b>	<b>5.161.105.378.566</b>	<b>1.853.166.640</b>	<b>5.162.958.545.206</b>	<b>Total</b>

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**44. REKLASIFIKASI (lanjutan)**

**44. RECLASSIFICATION (continued)**

	2022			
	Sebelum reklasifikasi/ <i>Before reclassification</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassification</i>	Setelah reklasifikasi/ <i>After reclassification</i>	
<b>Utang lain-lain</b>				<b>Other payables</b>
Kerja sama usaha –				Joint operation –
Pihak berelasi	67.334.493.327	-	67.334.493.327	Related party
Kerja sama usaha –				Joint operation –
Pihak ketiga	7.760.906.826	-	7.760.906.826	Third party
Notaris dan konsultan	14.306.380.703	-	14.306.380.703	Notary and consultant
Pemasaran	9.068.932.447	-	9.068.932.447	Marketing
Kelebihan uang muka	802.332.866	-	802.332.866	Excess of down payment
Lain-lain	18.250.579.479	(375.000.000)	17.875.579.479	Others
<b>Jumlah</b>	<b>117.523.625.648</b>	<b>(375.000.000)</b>	<b>117.148.625.648</b>	<b>Total</b>
<b>Pinjaman jangka pendek</b>				<b>Short-term loans</b>
Perusahaan	887.649.968.923	-	887.649.968.923	The Company
Entitas anak:				Subsidiaries:
PT PGU	7.000.000.000	375.000.000	7.375.000.000	PT PGU
PT PND	1.500.000.000	-	1.500.000.000	PT PND
<b>Jumlah</b>	<b>896.149.968.923</b>	<b>375.000.000</b>	<b>896.524.968.923</b>	<b>Total</b>

**45. KELANGSUNGAN USAHA**

**45. GOING CONCERN**

Grup mengalami akumulasi rugi pada tanggal 31 Desember 2023, 2022, dan 2021 masing-masing sebesar Rp2.455 miliar, Rp2.352 miliar, dan Rp1.919 miliar. Hal ini menimbulkan ketidakpastian atas kelangsungan usaha Grup dalam memenuhi kewajibannya.

The Group incurred accumulated losses as of December 31, 2023, 2022, and 2021 amounting to Rp2,455 billion, Rp2,352 billion, and Rp1,919 billion. This creates uncertainty over the Group's business continuity in fulfilling its obligations.

Untuk mengatasi permasalahan ini, manajemen akan mengambil langkah-langkah berikut:

To address this issue, management will take the following steps:

- a. Restrukturisasi & peningkatan kinerja keuangan
- Peningkatan pendapatan usaha;
  - Efisiensi biaya usaha dan operasional;
  - Peningkatan sumber pendanaan;
  - Penurunan beban bunga pinjaman;
  - Pembayaran utang jangka panjang dan pendek; dan/atau
  - Penguatan struktur keuangan & sistem manajemen risiko.
- b. Reposisi *customer value proposition*
- Peningkatan citra Perusahaan;
  - Peningkatan kepuasan pelanggan;
  - Peningkatan strategi kemitraan (Partnership);
  - Pengembangan bisnis berfokus kebutuhan pelanggan; dan/atau
  - Penguatan model bisnis Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

- a. *Financial restructuring & performance improvement*
- *Increasing in operating income;*
  - *Efficiency business and operating costs;*
  - *Increasing in source of funds;*
  - *Reduction of loan interest expense;*
  - *Payment of long and short term debt; and/or*
  - *Strengthening of financial structure risk management system.*
- b. *Reposition customers value proposition*
- *Coorporate image enhacement;*
  - *Improving customers satisfaction;*
  - *Improving partnership strategy;*
  - *Customer needs business development; and/or*
  - *Business model strengthening for Low-income Community (MBR).*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
TANGGAL TERSEBUT  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

**45. KELANGSUNGAN USAHA (lanjutan)**

- c. Peningkatan efektifitas & efisiensi model bisnis
- Peningkatan kualitas desain & kelayakan bisnis;
  - Peningkatan konsep desain Kawasan terpadu;
  - Efektifitas dan efisiensi penjualan dan pemasaran;
  - Efisiensi biaya produksi;
  - Peningkatan kapasitas produksi;
  - Peningkatan QHSE & ketepatan waktu proyek; dan/atau
  - Efektifitas proses pengadaan.
- d. Ekosistem bisnis perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang berkelanjutan
- Peningkatan jumlah lahan produktif;
  - Efisiensi akuisisi lahan;
  - Penguatan struktur biaya proyek & sumber pendanaan proyek; dan/atau
  - Advokasi dukungan regulasi ke Pemerintah.

**46. TANGGUNG JAWAB MANAJEMEN DAN PERSETUJUAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian yang diotorisasi oleh Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 15 Maret 2024.

**47. INFORMASI TAMBAHAN**

Informasi berikut pada halaman 148 sampai dengan halaman 152 adalah informasi tambahan Perum Perumnas sebagai Entitas Induk, yang menyajikan penyertaan Perusahaan pada Entitas Anaknya berdasarkan metode ekuitas.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN NASIONAL AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS AS OF DECEMBER 31, 2023  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

---

**45. GOING CONCERN (continued)**

- c. *Improving effectiveness & efficiency of business models*
- *Improving design and quality & business feasibility;*
  - *Improving concept design of integrated area development;*
  - *Effectiveness and efficiency of sales and marketing;*
  - *Efficiency production cost;*
  - *Increasing in production capacity;*
  - *Improved QHSE & project timeliness; and/or*
  - *Effectiveness of procurement process.*
- d. *Sustainable Low-income Community (MBR) housing business ecosystem*
- *Increasing in the amount of productive land;*
  - *Efficiency land acquisition;*
  - *Strengthening of project cost structure and project funding sources; and/or*
  - *Advocacy for regulatory support to the Government.*

**46. MANAGEMENT RESPONSIBILITY AND APPROVAL OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

*The management of the Company is responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements which were authorized by the Board of Directors for issuance on March 15, 2024.*

**47. ADDITIONAL INFORMATION**

*The following supplementary information of Perum Perumnas as Parent Entity, on page 148 to 152 presents the Company's investment in Its Subsidiaries under the equity method.*

**LAMPIRAN I**  
**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN**  
**PERUMAHAN NASIONAL**  
**(ENTITAS INDUK)**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN**  
**PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Disajikan lain)

**ATTACHMENT I**  
**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN**  
**PERUMAHAN NASIONAL**  
**(PARENT ENTITY)**  
**STATEMENT OF FINANCIAL POSITION**  
**AS OF DECEMBER 31, 2023**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

ASET	2023	2022	2021	ASSETS
<b>ASET LANCAR</b>				<b>CURRENT ASSETS</b>
Kas dan bank	963.257.306.380	1.702.412.989.466	198.996.277.637	Cash and bank
Piutang usaha – neto	155.534.913.957	126.028.200.674	116.450.226.289	Trade receivables – net
Piutang lain-lain – neto	19.661.995.309	24.306.678.359	203.935.850	Other receivables – net
Persediaan – neto	4.518.886.473.790	4.761.004.612.252	4.435.423.150.351	Inventories – net
Pajak dibayar dimuka	89.556.963.371	93.141.195.486	111.160.882.559	Prepaid taxes
Beban dibayar dimuka dan uang muka	66.814.150.593	58.669.899.607	61.064.130.102	Prepaid expenses and advances
Tanah untuk pengembangan	574.472.770.135	598.052.999.506	623.674.495.570	Land for development
Piutang subordinasi jangka pendek	318.857.169.340	279.918.808.657	240.837.515.316	Short-term subordinate receivables
Aset keuangan lancar lainnya	15.084.067.034	4.286.943.328	881.088.639	Other current financial assets
<b>JUMLAH ASET LANCAR</b>	<b>6.722.125.809.909</b>	<b>7.647.822.327.335</b>	<b>5.788.691.702.313</b>	<b>TOTAL CURRENT ASSETS</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>				<b>NON-CURRENT ASSETS</b>
Investasi jangka panjang	160.028.029.291	130.966.679.129	118.545.630.267	Long-term investment
Tanah untuk pengembangan	165.515.888.551	160.482.777.622	201.646.797.945	Land for development
Piutang subordinasi jangka panjang	109.857.012.418	109.857.012.418	116.959.749.873	Long-term subordinate receivables
Properti investasi – neto	387.214.081.149	44.737.298.320	50.304.402.578	Investment properties – net
Aset tetap – neto	511.584.227.916	416.902.447.593	433.923.780.209	Fixed assets – net
Aset tidak lancar lainnya	5.000.000	10.716.103.166	11.201.916.676	Other non-current assets
<b>JUMLAH ASET TIDAK LANCAR</b>	<b>1.334.204.239.325</b>	<b>873.662.318.248</b>	<b>932.582.277.548</b>	<b>TOTAL NON-CURRENT ASSETS</b>
<b>JUMLAH ASET</b>	<b>8.056.330.049.234</b>	<b>8.521.484.645.583</b>	<b>6.721.273.979.861</b>	<b>TOTAL ASSETS</b>

**LAMPIRAN I**  
**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN**  
**PERUMAHAN NASIONAL**  
**(ENTITAS INDUK)**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN**  
**PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Disajikan lain)

**ATTACHMENT I**  
**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN**  
**PERUMAHAN NASIONAL**  
**(PARENT ENTITY)**  
**STATEMENT OF FINANCIAL POSITION**  
**AS OF DECEMBER 31, 2023**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	2023	2022	2021	
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>				<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>
<b>LIABILITAS</b>				<b>LIABILITIES</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>				<b>CURRENT LIABILITIES</b>
Pinjaman jangka pendek	190.752.214.571	887.649.968.923	509.990.556.440	Short-term loans
Pendapatan diterima dimuka	8.498.109.563	8.086.465.105	6.871.724.956	Unearned revenues
Liabilitas kontrak bagian jangka pendek	553.524.947.656	538.622.489.631	533.547.398.135	Short term portion of contract liabilities
Utang usaha	177.422.685.990	239.164.963.676	249.583.178.493	Trade payables
Utang lain-lain	47.846.175.168	113.510.366.523	50.726.492.313	Other payables
Beban akrual	362.293.677.641	431.062.388.424	231.900.811.268	Accrued expenses
Utang pajak	188.475.887.108	96.612.088.254	38.006.824.304	Tax payables
Bagian jangka pendek dari:				Short-term portion of:
Pinjaman jangka menengah	557.192.988.950	300.000.000.000	150.000.000.000	Medium term notes
Utang bank	146.858.585.893	500.451.001.907	878.706.000	Bank loans
Utang RDI	5.994.610.471	25.818.060.791	18.441.471.915	RDI loan
<b>JUMLAH LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>	<b>2.238.859.883.011</b>	<b>3.140.977.793.234</b>	<b>1.789.947.163.824</b>	<b>TOTAL CURRENT LIABILITIES</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>				<b>NON-CURRENT LIABILITIES</b>
Liabilitas kontrak - setelah dikurangi bagian jangka pendek	5.647.142.610	376.138.588.377	485.566.158.449	Contract liabilities - net of current portion
Liabilitas imbalan pascakerja	36.393.963.105	16.340.159.884	18.278.957.712	Post-employment benefits liabilities
Bagian jangka panjang setelah dikurangi bagian jangka pendek:				Long-term portion net of short-term portion:
Pinjaman jangka menengah	1.211.449.626.028	1.460.000.000.000	1.760.000.000.000	Medium term notes
Utang bank	1.753.518.651.550	1.025.555.004.474	1.432.945.692.618	Bank loan
Utang SUJP	650.000.000.000	650.000.000.000	650.000.000.000	SUJP loan
Utang RDI	37.159.565.894	22.129.766.189	29.506.355.064	RDI loan
Liabilitas tidak lancar lainnya	61.225.637.647	62.225.637.648	63.225.637.648	Other non-current liabilities
Liabilitas sewa	233.055.111.901	-	-	Lease liabilities
<b>JUMLAH LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>	<b>3.988.449.698.735</b>	<b>3.612.389.156.572</b>	<b>4.439.522.801.491</b>	<b>TOTAL NON-CURRENT LIABILITIES</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>	<b>6.227.309.581.746</b>	<b>6.753.366.949.806</b>	<b>6.229.469.965.315</b>	<b>TOTAL LIABILITIES</b>
<b>EKUITAS</b>				<b>EQUITY</b>
Modal ditempatkan	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	Share capital
Penyertaan modal negara	3.528.374.857.888	3.528.374.857.888	1.960.374.857.888	State equity participation
Selisih transaksi perubahan ekuitas	55.036.047.408	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	1.069.172.511.628	Appropriated
Belum ditentukan penggunaannya	(3.117.548.817.690)	(3.101.998.969.258)	(2.816.653.445.680)	Unappropriated
Komponen ekuitas lainnya	292.985.868.254	216.533.248.111	222.874.043.302	Other component of equity
<b>JUMLAH EKUITAS</b>	<b>1.829.020.467.488</b>	<b>1.768.117.695.777</b>	<b>491.804.014.546</b>	<b>TOTAL EQUITY</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>8.056.330.049.234</b>	<b>8.521.484.645.583</b>	<b>6.721.273.979.861</b>	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>

**LAMPIRAN II**  
**PERUSAHAAN UMUM**  
**PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL**  
**(ENTITAS INDUK)**  
**LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN**  
**KOMPREHENSIF LAIN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR**  
**PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**ATTACHMENT II**  
**PERUSAHAAN UMUM**  
**PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL**  
**(PARENT ENTITY)**  
**STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER**  
**COMPREHENSIVE INCOME**  
**FOR THE YEAR ENDED**  
**AS OF DECEMBER 31, 2023**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Pendapatan	1.314.281.283.663	956.509.873.395	744.412.583.485	<i>Revenues</i>
Beban pokok pendapatan	<u>(1.024.940.899.848)</u>	<u>(683.656.035.029)</u>	<u>(378.230.724.440)</u>	<i>Cost of revenues</i>
<b>LABA BRUTO</b>	<b>289.340.383.815</b>	<b>272.853.838.366</b>	<b>366.181.859.045</b>	<b>GROSS PROFIT</b>
<b>BEBAN USAHA</b>				<b>OPERATING EXPENSES</b>
Beban penjualan	(7.802.975.612)	(7.584.243.234)	(6.610.051.661)	<i>Selling expenses</i>
Beban umum dan Administrasi	(184.812.474.478)	(329.819.482.964)	(271.819.155.344)	<i>General and administrative expenses</i>
Pajak final	<u>(29.859.649.501)</u>	<u>(22.557.561.290)</u>	<u>(12.253.605.314)</u>	<i>Final tax</i>
<b>JUMLAH BEBAN USAHA</b>	<b><u>(222.475.099.591)</u></b>	<b><u>(359.961.287.488)</u></b>	<b><u>(290.682.812.319)</u></b>	<b>TOTAL OPERATING EXPENSES</b>
<b>LABA/(RUGI) OPERASIONAL</b>	<b>66.865.284.224</b>	<b>(87.107.449.122)</b>	<b>75.499.046.726</b>	<b>PROFIT/(LOSS) FROM OPERATIONS</b>
<b>PENDAPATAN/(BEBAN) LAIN-LAIN</b>				<b>OTHER INCOME/(EXPENSES)</b>
Beban keuangan	(354.842.581.238)	(351.122.720.398)	(315.647.704.897)	<i>Finance expenses</i>
Pendapatan keuangan	43.683.892.653	39.837.122.934	38.475.700.406	<i>Finance income</i>
Lain-lain – neto	<u>228.743.555.929</u>	<u>113.047.523.008</u>	<u>(127.115.300.119)</u>	<i>Others – net</i>
<b>JUMLAH BEBAN LAIN-LAIN</b>	<b><u>(82.415.132.656)</u></b>	<b><u>(198.238.074.456)</u></b>	<b><u>(404.287.304.610)</u></b>	<b>TOTAL OTHER EXPENSES</b>
<b>RUGI SEBELUM PAJAK</b>	<b>(15.549.848.432)</b>	<b>(285.345.523.578)</b>	<b>(328.788.257.884)</b>	<b>LOSS BEFORE TAX</b>
<b>BEBAN PAJAK KINI</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>CURRENT TAX EXPENSE</b>
<b>RUGI TAHUN BERJALAN</b>	<b><u>(15.549.848.432)</u></b>	<b><u>(285.345.523.578)</u></b>	<b><u>(328.788.257.884)</u></b>	<b>LOSS FOR THE YEAR</b>
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>				<b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b>
<b>Pos yang tidak akan direklasifikasikan ke laba rugi</b>				<b>Items that will not be reclassified to profit and loss</b>
Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan pascakerja	(22.070.596.695)	510.398.758	(188.591.164)	<i>Remeasurement of post-employment benefits liabilities</i>
Laba/(rugi) revaluasi	<u>98.385.498.262</u>	<u>(6.370.499.106)</u>	<u>-</u>	<i>Revaluation gain/(loss)</i>
	<u>76.314.901.567</u>	<u>(5.860.100.348)</u>	<u>(188.591.164)</u>	
<b>Pos yang akan direklasifikasikan ke laba rugi</b>				<b>Items that will be reclassified to profit and loss</b>
Kerugian yang belum direalisasi atas Investasi yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain	137.718.576	(480.694.843)	-	<i>Unrealized loss on investment at fair value through other comprehensive income</i>
	<u>137.718.576</u>	<u>(480.694.843)</u>	<u>-</u>	
<b>JUMLAH PENGHASILAN KOMREHENSIF LAIN</b>	<b>76.452.620.143</b>	<b>(6.340.795.191)</b>	<b>(188.591.164)</b>	<b>TOTAL OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b>
<b>JUMLAH LABA/(RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN</b>	<b><u>60.902.771.711</u></b>	<b><u>(291.686.318.769)</u></b>	<b><u>(328.976.849.048)</u></b>	<b>TOTAL COMPREHENSIVE PROFIT/(LOSS) FOR THE YEAR</b>

**LAMPIRAN III**  
**PERUSAHAAN UMUM**  
**PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL**  
**(ENTITAS INDUK)**  
**LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR**  
**PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**ATTACHMENT III**  
**PERUSAHAAN UMUM**  
**PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL**  
**(PARENT ENTITY)**  
**STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY**  
**FOR THE YEAR ENDED**  
**AS OF DECEMBER 31, 2023**  
*(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

<b>Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Ekuitas Induk/ Equity Attributable to Owner of the Parent Entity</b>								
	<b>Modal Ditempatkan/ Share Capital</b>	<b>Penyertaan Modal Negara/ State Equity</b>	<b>Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas/ Difference of Equity Transactions</b>	<b>Telah Ditetapkan Penggunaannya/ Appropriated</b>	<b>Belum Ditetapkan Penggunaannya/ Unappropriated</b>	<b>Komponen Ekuitas Lainnya/ Other Components of Equity</b>	<b>Jumlah/ Total</b>	
<b>Saldo per 1 Januari 2021</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>1.960.374.857.888</b>	<b>55.036.047.408</b>	<b>1.069.172.511.628</b>	<b>(2.536.089.719.789)</b>	<b>271.287.157.459</b>	<b>820.780.863.594</b>	<b>Balance as of January 1, 2021</b>
Rugi tahun berjalan	-	-	-	-	(328.788.257.884)	-	(328.788.257.884)	Loss for the year
Laba aktuarial dari imbalan kerja	-	-	-	-	-	(188.591.164)	(188.591.164)	Actuarial gain from employee benefit
Reklasifikasi dampak perubahan manfaat pasti ke iuran pasti	-	-	-	-	48.224.522.993	(48.224.522.993)	-	Reclassification impact of changes defined benefits to defined contributions
<b>Saldo per 31 Desember 2021</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>1.960.374.857.888</b>	<b>55.036.047.408</b>	<b>1.069.172.511.628</b>	<b>(2.816.653.445.680)</b>	<b>222.874.043.302</b>	<b>491.804.014.546</b>	<b>Balance as of December 31, 2021</b>
Penyertaan modal negara	-	1.568.000.000.000	-	-	-	-	1.568.000.000.000	State equity participation
Rugi tahun berjalan	-	-	-	-	(285.345.523.578)	-	(285.345.523.578)	Loss for the year
Laba aktuarial dari imbalan kerja	-	-	-	-	-	510.398.758	510.398.758	Actuarial gain from employee benefit
Rugi revaluasi	-	-	-	-	-	(6.370.499.106)	(6.370.499.106)	Revaluation loss
Kerugian yang belum direalisasi atas Inventasi yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain	-	-	-	-	-	(480.694.843)	(480.694.843)	Unrealized loss on investment at fair value through other comprehensive income
<b>Saldo per 31 Desember 2022</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>3.528.374.857.888</b>	<b>55.036.047.408</b>	<b>1.069.172.511.628</b>	<b>(3.101.998.969.258)</b>	<b>216.533.248.111</b>	<b>1.768.117.695.777</b>	<b>Balance as of December 31, 2022</b>
Rugi tahun berjalan	-	-	-	-	(15.549.848.432)	-	(15.549.848.432)	Loss for the year
Rugi aktuarial dari imbalan kerja	-	-	-	-	-	(22.070.596.695)	(22.070.596.695)	Actuarial loss from employee benefits
Laba revaluasi	-	-	-	-	-	98.385.498.262	98.385.498.262	Revaluation gain
Kerugian yang belum direalisasi atas Inventasi yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain	-	-	-	-	-	137.718.576	137.718.576	Unrealized loss on investment at fair value through other comprehensive income
<b>Saldo per 31 Desember 2023</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>3.528.374.857.888</b>	<b>55.036.047.408</b>	<b>1.069.172.511.628</b>	<b>(3.117.548.817.690)</b>	<b>292.985.868.254</b>	<b>1.829.020.467.488</b>	<b>Balance as of December 31, 2023</b>

**LAMPIRAN IV**  
**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN**  
**NASIONAL (ENTITAS INDUK)**  
**LAPORAN ARUS KAS**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR**  
**PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**ATTACHMENT IV**  
**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN**  
**NASIONAL (PARENT ENTITY)**  
**STATEMENT OF CASH FLOWS**  
**FOR THE YEAR ENDED**  
**AS OF DECEMBER 31, 2023**  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>				<b>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>
Penerimaan dari pelanggan	1.341.733.750.830	981.397.777.829	1.186.485.551.626	<i>Receipts from customers</i>
Pembayaran kepada pemasok, karyawan, dan lain-lain	<u>(1.477.485.740.008)</u>	<u>(919.174.698.765)</u>	<u>(1.180.799.628.352)</u>	<i>Payments to suppliers, employees, and others</i>
Kas yang (digunakan untuk)/dihasilkan dari operasi	(135.751.989.178)	62.223.079.064	5.685.923.274	<i>Cash (used in)/generated from operations</i>
Pembayaran kepada negara	<u>(38.119.379.249)</u>	<u>(29.151.898.505)</u>	<u>(38.035.907.567)</u>	<i>Payments of taxes</i>
<b>ARUS KAS NETO (DIGUNAKAN UNTUK)/DIPEROLEH DARI AKTIVITAS OPERASIONAL</b>	<u><b>(173.871.368.427)</b></u>	<u><b>33.071.180.559</b></u>	<u><b>(32.349.984.293)</b></u>	<b>NET CASH FLOWS (USED IN)/ PROVIDED BY OPERATING ACTIVITIES</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>				<b>CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>
Penambahan aset tetap	-	(259.209.063)	(702.057.664)	<i>Addition of fixed assets</i>
Penambahan properti investasi	-	-	(420.899.000)	<i>Addition of investment properties</i>
<b>ARUS KAS NETO DIGUNAKAN UNTUK AKTIVITAS INVESTASI</b>	<u><b>-</b></u>	<u><b>(259.209.063)</b></u>	<u><b>(1.122.956.664)</b></u>	<b>NET CASH FLOWS USED IN INVESTING ACTIVITIES</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>				<b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>
Penerimaan penyertaan modal negara	-	1.568.000.000.000	-	<i>Proceeds from state equity</i>
Penerimaan pinjaman jangka pendek	-	391.413.000.000	425.000.000.000	<i>Proceeds short term loan</i>
Penerimaan dari pinjaman bank	1.390.055.177.602	155.059.444.308	81.052.466.450	<i>Proceeds from bank loans</i>
Penerimaan dari Pinjaman SUJP	-	-	450.000.000.000	<i>Proceeds from SUJP Loan</i>
Pembayaran pinjaman jangka pendek	(697.347.968.923)	(13.753.587.517)	(15.009.443.560)	<i>Payment of short term loan</i>
Pembayaran pinjaman bank	(927.919.167.782)	(62.877.836.545)	(29.113.574.545)	<i>Payment of bank loans</i>
Pembayaran pinjaman jangka menengah (PJM)	-	(150.000.000.000)	(425.000.000.000)	<i>Payment of medium term note (MTN)</i>
Pembayaran dividen	(1.000.000.000)	(1.000.000.000)	(1.000.000.000)	<i>Payment of dividend</i>
Pembayaran RDI	(4.793.650.613)	-	-	<i>Payment of RDI</i>
Pembayaran beban bunga	<u>(324.278.704.943)</u>	<u>(416.236.279.913)</u>	<u>(349.404.173.695)</u>	<i>Interest expense paid</i>
<b>ARUS KAS NETO (DIGUNAKAN UNTUK)/DIPEROLEH DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>	<u><b>(565.284.314.659)</b></u>	<u><b>1.470.604.740.333</b></u>	<u><b>136.525.274.650</b></u>	<b>NET CASH FLOWS (USED IN)/PROVIDED BY FINANCING ACTIVITIES</b>
<b>(PENURUNAN)/KENAIKAN NETO KAS DAN BANK</b>	<u><b>(739.155.683.086)</b></u>	<u><b>1.503.416.711.829</b></u>	<u><b>103.052.333.693</b></u>	<b>NET (DECREASE)/INCREASE IN CASH AND BANK</b>
<b>SALDO KAS DAN BANK AWAL TAHUN</b>	<u><b>1.702.412.989.466</b></u>	<u><b>198.996.277.637</b></u>	<u><b>95.943.943.944</b></u>	<b>CASH AND BANK AT BEGINNING OF YEAR</b>
<b>SALDO KAS DAN BANK AKHIR TAHUN</b>	<u><u><b>963.257.306.380</b></u></u>	<u><u><b>1.702.412.989.466</b></u></u>	<u><u><b>198.996.277.637</b></u></u>	<b>CASH AND BANK AT END OF YEAR</b>

# 2023

Annual Report  
Laporan Tahunan



**BUILDING GREEN AND AFFORDABLE HOUSING PROGRESSIVELY,  
PROTECTING SUSTAINABLE ECOSYSTEM**



**Perum Perumnas**  
Wisma Perumnas  
Jl. D.I. Pandjaitan Kav. 11  
Jakarta Timur 13340 - Indonesia

Phone : (021) 8194807  
Fax : (021) 8193825  
Email : [ktrpusat@perumnas.co.id](mailto:ktrpusat@perumnas.co.id)

[www.perumnas.co.id](http://www.perumnas.co.id)

Annual Report  
Laporan Tahunan

**2023**