

PERUM PERUMNAS

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2008 dan 2007

3. PENJELASAN POS-POS NERACA

	2008	2007
	Rp	Rp
3.1. KAS DAN SETARA KAS	103.946.946.664	90.286.434.872
Kas		
- Kas Kecil	722.193.792	706.150.052
- Kas Penerimaan	1.168.914.024	3.402.939.939
- Kas Bendahara Gaji	1.065.917.739	201.131.338
Jumlah	2.957.025.555	4.310.221.329
Bank		
- PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk	12.202.695.979	12.764.452.430
- PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	10.774.144.023	12.318.600.228
- PT. Bank Bukopin	11.340.708.714	3.556.538.590
- PT. Bank Rakyat Indonesia	9.601.517.105	1.707.706.761
- PT. Bank Tabungan Negara	37.227.288.038	23.206.967.633
- PT. Bank Lainnya	13.643.567.250	6.961.918.687
- Uang Dalam Perjalanan (UDP)	-	5.960.029.214
Jumlah	94.789.921.109	66.476.213.543
Deposito		
- PT. Bank Bukopin	5.000.000.000	7.000.000.000
- Bank Persyarikatan	1.200.000.000	1.500.000.000
- PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk	-	7.500.000.000
- PT. Bank Tabungan Negara	-	3.500.000.000
Jumlah	6.200.000.000	19.500.000.000
Jumlah Kas dan Setara Kas	103.946.946.664	90.286.434.872

Kas merupakan dana kas kecil yang penggunaannya tidak dibatasi untuk tujuan tertentu dan kas penerimaan yang berada di perusahaan.

Bank merupakan uang yang dimiliki perusahaan yang disimpan di bank dan dicatat sebagai setara kas serta dapat ditarik sewaktu-waktu untuk operasional perusahaan. Berdasarkan pasal 8 ayat (6) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 1988 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1974 dan Surat Menteri Keuangan Nomor S-1290/MK-013/1988 tanggal 21 Nopember 1988 maka seluruh kekayaan likuid perusahaan disimpan di Bank milik Pemerintah dan sebagian di bank swasta tertentu.

Uang Muka Dalam Perjalanan (UDP) adalah nilai uang dari hubungan antar rekening Kantor Pusat dengan Kantor Regional yang belum ada nota pembebanannya (nota debet/nota kredit).

Investasi sementara adalah deposito yang jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang dengan sifat perpanjangan secara otomatis dan tidak dijamin, dicatat sebagai setara kas.

Tingkat bunga deposito berjangka tersebut masing-masing sebesar 9,25% - 12,25% per tahun untuk Tahun 2008 dan 6 %-7% per tahun untuk Tahun 2007.

	2008	2007
	Rp	Rp
3.2. PIUTANG USAHA	73.462.199.546	59.091.867.883
- Piutang Kontrak Penjualan	13.342.179.510	13.916.416.476
- Piutang Kredit Pemilikan Rumah	24.660.165.880	15.513.813.885
- Piutang Kelebihan Luas Tanah	16.408.507.382	16.776.727.650
- Piutang Kekurangan Uang Muka	19.978.267.758	17.473.221.860
- Piutang Kepada Bapertarum	5.209.413.345	5.080.673.700
- Piutang Usaha Lainnya	18.007.868.891	11.580.030.927
Jumlah	97.606.402.766	80.340.884.498
- Cadangan Penyisihan Piutang	(24.144.203.220)	(21.249.016.615)
Jumlah Piutang Usaha Bersih	73.462.199.546	59.091.867.883

Piutang Usaha merupakan tagihan kepada pihak ketiga yang berasal dari transaksi usaha secara kredit per 31 Desember 2008 dan 2007.

Cadangan penyisihan piutang per 31 Desember 2008 dan 2007 ditentukan sesuai Surat Keputusan Direksi nomor : Dirul/58/KPTS/10/2004 tanggal 15 Maret 2004.

	2008	2007
	Rp	Rp
3.3. PIUTANG ANGSURAN	1.584.233.970	4.462.184.810
- Piutang Angsuran Sewa	1.889.450.087	4.691.409.885
- Cadangan Penyisihan Piutang	(305.216.117)	(229.225.075)
Jumlah	1.584.233.970	4.462.184.810

Piutang angsuran merupakan piutang yang berasal dari tagihan kepada penghuni atas angsuran sewa rumah/kios dan iuran pemeliharaan.

	2008	2007
	Rp	Rp
3.4. PIUTANG LAIN-LAIN	3.974.322.729	3.497.014.421
- Piutang Kepada Karyawan	1.437.725.577	674.507.178
- Sisa RPJ Uang Muka	1.183.461.535	521.568.563
- Piutang Lainnya	1.353.135.617	2.300.938.680
Jumlah	3.974.322.729	3.497.014.421

Piutang lain-lain merupakan piutang kepada karyawan atas pinjaman uang maupun angsuran pembelian kendaraan dinas serta sisa dari pertanggungjawaban uang muka.

	2008	2007
	Rp	Rp
3.5. PERSEDIAAN	688.383.948	786.723.908

Jumlah tersebut merupakan saldo persediaan komponen bangunan tanggal 31 Desember 2008 dan 2007, di pabrik Suriakencana Sukabumi dan Terboyo Semarang.

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	Rp	Rp
3.6. UANG MUKA	16.974.836.082	1.212.344.117

Jumlah tersebut merupakan saldo uang muka yang diberikan kepada kontraktor, atas pemborongan pekerjaan setelah diperhitungkan dengan pembayaran termin dari prestasi pekerjaan kontrak yang bersangkutan.

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	Rp	Rp
3.7. BEBAN DIBAYAR DI MUKA	27.316.278.836	14.394.401.535
- Beban Perjalanan Dinas	348.638.818	233.812.386
- PPh Pasal 25	10.629.965.196	5.696.450.652
- Pajak Pertambahan Nilai (PPN)	3.347.789.216	1.459.771.591
- Beban Dibayar di Muka Lainnya	12.989.885.606	7.004.366.906
Jumlah	27.316.278.836	14.394.401.535

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	Rp	Rp
3.8. TANAH DAN BANGUNAN AKAN DIJUAL	338.032.459.226	313.576.910.627
- Rumah dan Tanah	58.703.415.178	69.199.471.229
- Bangunan Komersial	2.544.058.402	3.983.616.759
- Kavling Tanah Matang	276.784.985.646	240.393.822.639
Jumlah	338.032.459.226	313.576.910.627

Tanah dan Bangunan akan dijual merupakan nilai persediaan rumah, kavling tanah matang dan fasilitas komersil yang siap untuk dijual per 31 Desember 2008 2007.

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	Rp	Rp
3.9. PROYEK DALAM PELAKSANAAN	222.389.076.329	219.344.618.676
- Tanah	94.399.108.528	117.469.251.548
- Prasarana	19.271.434.741	33.856.599.647
- Konstruksi	80.012.185.226	32.277.985.971
- Overhead	28.706.347.834	35.740.781.510
Jumlah	222.389.076.329	219.344.618.676

Proyek Dalam Pelaksanaan merupakan akumulasi beban pembangunan rumah, pematangan tanah, prasarana, dan fasilitas yang belum selesai seluruhnya.

	2008	2007
	Rp	Rp
3.10.a. TANAH MENTAH	102.357.149.147	115.444.792.685
- Regional I	11.543.618.954	10.365.704.916
- Regional II	221.572.000	7.825.000
- Regional III	37.271.008.013	40.263.479.416
- Regional IV	27.275.074.028	16.052.110.014
- Regional V	5.255.650.048	3.791.416.214
- Regional VI	14.295.193.872	13.920.311.515
- Regional VII	6.495.032.232	6.136.877.197
- Kawasan Bumi Citra Idaman	-	24.907.068.413
Jumlah	102.357.149.147	115.444.792.685

Tanah mentah merupakan nilai persediaan tanah mentah yang sudah memiliki perencanaan peruntukan lahan (site plan) namun belum dilakukan proyek pembangunan.

	2008	2007
	Rp	Rp
3.10.b. TANAH DALAM PENGELOLAAN KERJASAMA	76.187.696.869	75.002.243.103

Jumlah tersebut merupakan saldo nilai persediaan tanah mentah yang dikerjasamakan dengan PT. Rukun Pilar Sentosa di lokasi Driyorejo yang diperhitungkan dengan Equity Sharing sebesar 60% (enam puluh persen)

	2008	2007
	Rp	Rp
3.11. ASET PAJAK TANGGUHAN	-	5.602.530.056
- Saldo awal aset pajak tangguhan	5.602.530.056	6.210.664.275
- Penghasilan (Beban) pajak tangguhan dengan tarif maksimum :		
- Penyisihan piutang ragu-ragu	-	(82.429.893)
- Beda penyusutan komersial dan fiskal	-	(150.210.468)
- Selisih pembayaran imbalan kerja dan beban imbalan kerja	-	(375.493.858)
- Koreksi atas aset pajak tangguhan dikarenakan berlakunya UU RI No. 36 Tahun 2008, pasal 4 ayat 2 yaitu transaksi penghasilan dari pengalihan harta berupa tanah dan atau bangunan, usaha jasa konstruksi, usaha real estate dan persewaan tanah dan atau bangunan dikenai pajak bersifat final.	(5.602.530.056)	-
Jumlah penghasilan (beban) pajak tangguhan	(5.602.530.056)	(608.134.219)
Saldo akhir aset pajak tangguhan	0	5.602.530.056

	2008	2007
	Rp	Rp
3.12. TANAH MENTAH JANGKA PANJANG	112.653.868.282	101.444.752.391

Tanah Mentah Jangka Panjang adalah nilai persediaan tanah yang sudah dibebaskan namun belum ada rencana pemanfaatannya. Jenis tanah ini biasanya belum memiliki perencanaan kawasan atau site plan.

Saldo Tanah Mentah Jangka Panjang per 31 Desember 2008 dan 2007 adalah sebesar Rp112.653.868.282,- dan Rp 101.444.752.391,- dengan rincian sebagai berikut :

- Regional I	23.135.000.808	23.841.700.313
- Regional II	-	1.201.894.477
- Regional III	73.602.816.358	52.889.349.843
- Regional IV	88.050.127	527.907.727
- Regional V	8.592.799.657	8.592.799.657
- Regional VI	4.644.062.309	5.969.678.896
- Regional VII	1.686.116.741	1.681.042.536
- Regional Rumah Susun Sederhana Sewa	905.022.282	6.740.378.942
Jumlah :	112.653.868.282	101.444.752.391

	2008	2007
	Rp	Rp
3.13. RUMAH DAN BANGUNAN DISEWAKAN	123.660.699.942	130.453.260.471
- Regional II	2.691.112.530	2.691.112.530
- Regional Rumah Susun Sederhana Sewa	174.394.063.804	174.394.063.804
- Akumulasi Penyusutan	(53.424.476.392)	(46.631.915.863)
Jumlah :	123.660.699.942	130.453.260.471

Jumlah tersebut merupakan saldo nilai rumah dan bangunan yang disewakan kepada pihak ketiga per tanggal 31 Desember 2008 dan 2007.

	2008	2007
	Rp	Rp
3.14. PIUTANG JANGKA PANJANG	25.648.036.167	18.784.374.035
- Jaminan Sertifikat	11.854.630.672	8.041.247.884
- Jaminan Listrik dan Air Minum	4.710.525.566	4.092.864.330
- Jaminan IMB/Bestek/JKK	5.764.060.546	3.685.399.312
- Investasi Jangka Panjang Lainnya	3.318.819.383	2.964.862.509
Jumlah	25.648.036.167	18.784.374.035

Piutang jangka panjang terdiri dari piutang kepada bank pemberi kredit atas ditahannya sebagian nilai KPR sebagai jaminan, piutang kepada karyawan dan piutang jangka panjang lainnya. Nilai KPR yang ditahan sebesar jaminan atas terbitnya sertifikat (HPL, HGB dan SHM), jaminan tersambungannya instalasi air dan listrik serta jaminan terbitnya IMB dan kesesuaian pembangunan dan bestek.

3.15 ASET TETAP

			2008	2007
			Rp	Rp
			23.282.725.645	23.901.236.008
2008	Saldo Awal	Penambahan/ Reklasifikasi	Pengurangan/ Reklasifikasi	Saldo Akhir
Nilai Perolehan :				
- Hak Atas Tanah	5.539.111.177	67.506.816	109.997.060	5.496.620.933
- Kantor/Rumah Dinas	21.125.420.537	927.531.089	492.801.701	21.560.149.925
- Gudang	283.338.515	-	-	283.338.515
- Lapangan Olah Raga	158.657.182	-	20.444.000	138.213.182
- Teknik Bangunan	2.546.330.512	231.911.600	23.062.600	2.755.179.512
- Kendaraan Dinas	12.028.199.028	268.087.850	411.846.850	11.884.440.028
- Peralatan Kantor	23.986.969.288	1.998.434.236	1.067.133.007	24.918.270.517
- Instalasi	762.046.619	12.700.727	846.379	773.900.967
- Peralatan Inventaris Lainnya	2.978.068.829	-	-	2.978.068.829
Jumlah	69.408.141.687	3.506.172.318	2.126.131.597	70.788.182.408
Akumulasi Penyusutan :				
- Kantor/Rumah Dinas	6.784.470.634	558.453.476	121.236.755	7.221.687.355
- Gudang	181.361.032	6.141.865	-	187.502.897
- Lapangan Olah Raga	121.864.775	6.732.215	-	128.596.990
- Teknik Bangunan	2.380.368.203	43.806.375	22.975.600	2.401.198.978
- Kendaraan Dinas	11.864.017.221	145.188.971	202.990.850	11.806.215.342
- Peralatan Kantor	20.907.561.705	2.024.476.329	464.820.656	22.467.217.378
- Instalasi	312.111.280	25.775.714	-	337.886.994
- Peralatan Inventaris Lainnya	2.955.150.829	-	-	2.955.150.829
Jumlah	45.506.905.679	2.810.574.945	812.023.861	47.505.456.763
	23.901.236.008			23.282.725.645
2007	Saldo Awal	Penambahan/ Reklasifikasi	Pengurangan/ Reklasifikasi	Saldo Akhir
Nilai Perolehan :				
- Hak Atas Tanah	5.510.725.362	28.385.815	-	5.539.111.177
- Kantor/Rumah Dinas	20.900.087.792	225.332.745	-	21.125.420.537
- Gudang	283.338.515	-	-	283.338.515
- Lapangan Olah Raga	158.657.182	-	-	158.657.182
- Teknik Bangunan	2.547.840.512	-	1.510.000	2.546.330.512
- Kendaraan Dinas	11.809.350.028	218.849.000	-	12.028.199.028
- Peralatan Kantor	29.717.264.982	125.396.059	5.855.891.753	23.986.969.288
- Instalasi	747.281.989	15.810.350	1.045.720	762.046.619
- Peralatan Inventaris Lainnya	188.095.147	2.789.973.682	-	2.978.068.829
Jumlah	71.862.641.509	3.403.747.651	5.858.247.473	69.408.141.687
Akumulasi Penyusutan :				
- Kantor/Rumah Dinas	6.293.366.267	491.104.367	-	6.784.470.634
- Gudang	175.219.167	6.141.865	-	181.361.032
- Lapangan Olah Raga	118.409.446	3.455.329	-	121.864.775
- Teknik Bangunan	2.357.390.800	22.977.403	-	2.380.368.203
- Kendaraan Dinas	11.446.922.287	486.235.768	69.140.834	11.864.017.221
- Peralatan Kantor	24.648.615.650	967.916.386	4.708.970.331	20.907.561.705
- Instalasi	286.010.289	26.100.991	-	312.111.280
- Peralatan Inventaris Lainnya	-	2.955.150.829	-	2.955.150.829
Jumlah	45.325.933.906	4.959.082.938	4.778.111.165	45.506.905.679
	26.536.707.603			23.901.236.008

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	Rp	Rp
3.16. ASET LAIN-LAIN	20.490.255.140	8.422.865.100
- Beban Ditangguhkan	236.762.368	282.244.800
- Harta Lainnya	12.668.155.593	8.822.523.044
- UDP dalam proses rekonsiliasi dengan Kantor Pusat	9.893.382.641	1.487.274.488
- Penyisihan Aktiva Lain-lain	(2.308.045.462)	(2.169.177.232)
Jumlah	20.490.255.140	8.422.865.100

Aset Lain-lain merupakan perkiraan penampungan aktiva non produktif perusahaan, beban ditangguhkan dan uang dalam perjalanan yang dalam proses rekonsiliasi Kantor Pusat.

Aset non produktif adalah aset milik perusahaan yang sudah tidak dapat diharapkan manfaat ekonominya dalam operasional perusahaan.

Uang dalam perjalanan dalam proses rekonsiliasi merupakan bagian dari saldo uang dalam perjalanan (UDP) per 31 Desember 2008 dan 2007 yang belum terekonsiliasi antara Kantor Regional/Cabang dengan Kantor Pusat.

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	Rp	Rp
3.17. UTANG USAHA	62.362.143.547	35.366.435.402
- Utang kepada Kontraktor dan Supplier	25.504.367.616	10.178.005.386
- Utang Notaris	425.520.741	462.758.129
- Utang Usaha Lainnya	7.922.368.585	4.563.552.291
- Voucher yang harus dibayar	28.509.886.605	20.162.119.596
Jumlah	62.362.143.547	35.366.435.402

Jumlah tersebut merupakan hutang kepada kontraktor/supplier, biaya notaris/konsultan, biaya usaha lainnya, dan voucher yang harus dibayar yaitu kumpulan nilai bukti pembayaran (BP) yang melewati proses verifikasi dan harus segera dibayar per 31 Desember 2008 dan 2007.

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	Rp	Rp
3.18. BEBAN YANG MASIH HARUS DIBAYAR	195.998.463.440	132.598.000.589
- Beban Pengurusan Setifikat	4.824.783.235	2.772.011.971
- Beban Pembangunan	50.563.396.522	20.637.233.132
- Beban Umum dan Administrasi	28.402.969.395	7.880.119.647
- Beban Bunga Pinjaman	110.694.733.168	92.299.117.402
- Beban Lainnya	1.512.581.120	9.009.518.437
Jumlah	195.998.463.440	132.598.000.589

Jumlah tersebut merupakan pengakuan hutang atas beban-beban yang masih harus dibayar sebagai konsekuensi penerapan asas akrual seperti beban pengurusan sertifikat, beban pembangunan, beban umum dan administrasi, hutang bunga pinjaman dan hutang iuran tambahan ke Dana Perumnas per 31 Desember 2008 dan 2007.

	2008	2007
	Rp	Rp
3.19. KELEBIHAN UANG MUKA PENGHUNI	1.639.418.728	1.016.927.446

Jumlah tersebut merupakan saldo utang kepada pembeli rumah, atas kelebihan uang muka yang dibayarkan kepada perusahaan per 31 Desember 2008 dan 2007.

	2008	2007
	Rp	Rp
3.20. PAJAK YANG MASIH HARUS DIBAYAR	8.853.311.057	9.387.813.005
- Wapu PPh Pasal 21/23	2.027.462.885	1.626.774.862
- PPN Keluaran	6.697.685.643	6.081.713.904
- PPh Final	128.162.529	40.512.265
- PPh Badan	-	1.638.811.974
Jumlah	8.853.311.057	9.387.813.005

PPh Badan sebesar Rp 1.638.811.974,- merupakan hutang pajak PPh pasal 25 tahun 2004 yang belum dibayar per 31 Desember 2007.

Rekonsiliasi laba komersial ke laba fiskal adalah sebagai berikut :

Laba (rugi) sebelum taksiran pajak penghasilan	26.450.009.705	(82.204.443.318)
<u>Beda Waktu :</u>		
- Penyusutan aktiva tetap	(215.059.854)	(500.701.561)
- Beban Manfaat Karyawan	17.160.284.657	16.530.264.172
- Penyisihan piutang ragu-ragu	2.971.177.647	(274.766.310)
	<u>19.916.402.450</u>	<u>15.754.796.301</u>
<u>Beban Tetap :</u>		
- Pembayaran beban imbalan kerja jangka panjang	(19.263.826.346)	(17.781.910.365)
- Kenikmatan sumbangan dan representasi dan lain-lain	5.640.620.218	3.253.733.553
- Beban & Denda Perpajakan	4.295.174.808	-
- Beban atas penghasilan terkena pajak final	6.846.315.877	6.833.582.291
- Pendapatan sewa yang telah dikenakan PPh Final	(6.909.761.655)	(6.705.453.986)
- Pendapatan bunga deposito dan jasa giro	(2.288.630.596)	(1.435.098.869)
	<u>(11.680.107.694)</u>	<u>(15.835.147.376)</u>
Taksiran laba (rugi) fiskal	34.686.304.461	(82.284.794.393)
Kompensasi kerugian	(82.284.794.393)	-
Saldo laba (rugi) fiskal	<u>(47.598.489.932)</u>	<u>(82.284.794.393)</u>
Jumlah PPh terutang	-	-
Kredit Pajak	-	-
PPh pasal 29	-	-
Pajak Penghasilan Pasal 25 kurang (lebih) bayar	<u>-</u>	<u>-</u>

	2008	2007
	Rp	Rp
3.21. RETENSI KONTRAKTOR	1.509.278.385	2.263.677.745

Jumlah tersebut merupakan utang kepada kontraktor atas retensi untuk jaminan selama masa pemeliharaan pada tanggal 31 Desember 2008 dan 2007.

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	Rp	Rp
3.22. PENANGGUHAN PEMBAYARAN	3.705.061.154	3.557.276.642

Jumlah tersebut merupakan saldo hutang kepada kontraktor yang berasal dari selisih nilai prestasi pekerjaan dengan ketentuan pembayaran termin sehingga pembayarannya ditangguhkan per 31 Desember 2008 dan 2007.

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	Rp	Rp
3.23. PENERIMAAN UANG MUKA	110.691.340.363	159.707.374.385

Jumlah tersebut merupakan penerimaan uang muka dari calon pembeli rumah/KTM yang akan diperhitungkan dengan harga rumah/KTM pada saat transaksi jual beli per 31 Desember 2008 dan 2007.

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	Rp	Rp
3.24. DANA SOSIAL PEGAWAI	118.925.412	118.925.412

Jumlah tersebut merupakan dana sosial pegawai hasil pembagian laba perusahaan yang belum digunakan dan dana pendidikan per 31 Desember 2008 dan 2007.

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	Rp	Rp
3.25. DANA PKBL	4.484.000	4.484.000

Merupakan perkiraan Dana Pengusaha Kecil dan Bina Lingkungan dan hasil pembagian laba yang belum dibayarkan kepada Unit Khusus PKBL per 31 Desember 2008 dan 2007.

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	Rp	Rp
3.26. PENDAPATAN DITANGGUHKAN	-	232.625.000

Merupakan pendapatan sewa tempat di Kantor Pusat Perum Perumnas oleh PT Bank Bukopin, PT Hutchison CP Telecommunication dan PT Infotel Mandiri dengan jangka waktu lebih dari satu tahun.

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	Rp	Rp
3.27. PINJAMAN DALAM NEGERI	300.144.447.093	272.558.281.141

Jumlah pinjaman dalam negeri yang jatuh tempo dalam tahun 2008 dan 2007 :

- Bapertarum I	2.000.000.000	4.500.000.000
- RDI Modal Kerja	90.000.000.000	90.000.000.000
- Bank Niaga	13.766.863.551	17.851.999.000
- Surat Sanggup	40.000.000.000	-
- BRI Modal Kerja	6.181.302.401	-
Jumlah	151.948.165.952	112.351.999.000

Jumlah pinjaman dalam negeri yang jatuh tempo di atas satu tahun :

- RDI Konversi	145.196.281.141	145.196.281.141
- Bank Niaga	-	12.010.001.000
- Promes Lehman	3.000.000.000	3.000.000.000
	148.196.281.141	160.206.282.141

Pinjaman dalam negeri Perum Perumnas per 31 Desember 2008 dan 2007 adalah :

Jenis Pinjaman	Jumlah Rp	Angsuran sd Des 07 Rp	Dalam Jutaan	
			Per 31 Des 2007	
			Jatuh Tempo 2008 Rp	Jk Panjang 2007 Rp
Bapertarum I	7.000,00	2.500,00	4.500,00	-
RDI Konversi	145.196,28	-	-	145.196,28
RDI Modal Kerja	90.000,00	-	90.000,00	-
Promes Lehman	3.000,00	-	-	3.000,00
Bank Niaga	45.004,00	15.142,00	17.852,00	12.010,00
Jumlah	290.200,28	17.642,00	112.352,00	160.206,28

(lanjutan)

Jenis Pinjaman	Jumlah Rp	Angsuran sd Des 08 Rp	Dalam Jutaan	
			Per 31 Des 2008	
			Jatuh Tempo 2009 Rp	Jk Panjang 2008 Rp
Bapertarum I	7.000,00	5.000,00	2.000,00	-
RDI Konversi	145.196,28	-	-	145.196,28
RDI Modal Kerja	90.000,00	-	90.000,00	-
Promes Lehman	3.000,00	-	-	3.000,00
Bank Niaga	45.004,00	31.237,13	13.766,87	-
Surat Sanggup	40.000,00	-	40.000,00	-
BRI Modal Kerja	6.181,32	-	6.181,30	-
Jumlah	336.381,60	36.237,13	151.948,17	148.196,28

Pinjaman dalam negeri merupakan pinjaman yang berasal dari sumber-sumber pendanaan dalam negeri yang mencakup sumber-sumber dana sebagai berikut :

- Pinjaman dari BAPERTARUM sebesar Rp 140.000.000.000,00 sesuai surat Pengakuan Hutang nomor Dirut/230/10/IV/2000 tanggal 17 April 2000 dan Perjanjian Penjadwalan Ulang Pembayaran Pokok dan Bunga Pinjaman Perum Perumnas nomor pihak pertama : 01/P/TAPERUM-PNS/ IV/2000 dan pihak kedua Dirut/229/10/IV/2000 tanggal 17 April 2000. Jatuh tempo pembayaran adalah 31 Desember 2004. Tingkat bunga pinjaman adalah sebesar 11 % per tahun.
- Pinjaman Konversi dari Pemerintah RI sesuai surat Menteri Keuangan RI nomor S-296/MK.017/1999 tanggal 21 Juli 1999 tentang Restrukturisasi keuangan Perum Perumnas yang selanjutnya dituangkan dalam dokumen Perjanjian Pinjaman no. RDI-368/DP3/1999 tanggal 11 Agustus 1999 dan terakhir diadendum dengan perjanjian perubahan (Amandemen) no. AMA-131/RDI-368/DP3/2004 tanggal 21 Januari 2004. Dalam perjanjian dan amandemen tersebut ditegaskan bahwa plafond pinjaman adalah sejumlah Rp 145.405.466.667,00. Jangka waktu perjanjian adalah 10 (sepuluh) tahun termasuk masa tenggang 5 (lima) tahun terhitung mulai tanggal Surat Menteri Keuangan tanggal 21 Juli 1999. Pengembalian pokok pinjaman dilakukan dalam 10 (sepuluh) kali angsuran semesteran dalam jumlah yang sama pada setiap tanggal 11 Februari dan 11 Agustus yang dimulai tanggal 11 Februari 2005 dan berakhir 11 Agustus 2009. Tingkat bunga pinjaman adalah 5% per tahun.

- c. Pinjaman Modal Kerja dari Pemerintah RI sesuai surat Menteri Keuangan RI nomor S-296/MK.017/1999 tanggal 21 Juli 1999 tentang Restrukturisasi keuangan Perum Perumnas yang selanjutnya dituangkan dalam dokumen Perjanjian Pinjaman no. RDI-369/DP3/1999 tanggal 11 Agustus 1999 dengan plafon Rp 100.000.000.000,00. Jangka waktu pinjaman adalah 8 (delapan) tahun termasuk masa tenggang 3 (tiga) tahun sejak tanggal ditandatangani perjanjian. Pembayaran pokok pinjaman dilakukan dalam 10 (sepuluh) kali angsuran semesteran yang sama jumlahnya pada setiap tanggal 11 Februari dan 11 Agustus yang dimulai tanggal 11 Februari 2003 dan berakhir 11 Agustus 2007. Tingkat bunga pinjaman adalah 12% pertahun.

Pinjaman PT Bina Karsa Pratama dan Bank Niaga sesuai Akta Perjanjian bagi Penyelesaian Hutang no 19 tanggal 9 September 2004 yang diterbitkan oleh Martin Roestamy, SH – Notaris di Jakarta. Pinjaman ini merupakan Cessie piutang Bank Danamon Indonesia (yang pada awalnya tergabung dalam pinjaman RDI-368/DP3/1999) kepada PT Bina Karsa Pratama sebesar Rp 249.345.954.501,00 berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang nomor 24 tanggal 15 September 2004 dan Akta Perjanjian Pengambilalihan Piutang (Cessie) nomor 25 tanggal 15 September 2004 yang keduanya diterbitkan Ahmad Bajumi, SH – Notaris di Jakarta. Berdasarkan Akta Perjanjian no 19 tanggal 9 September 2004 penyelesaian pinjaman Bank Danamon melalui restrukturisasi pinjaman tersebut menjadi porsi Pinjaman Sustainable dan Pinjaman Unsustainable.

Pinjaman Sustainable sebesar Rp 40.000.000.000 di lunasi dengan Pinjaman kepada Bank Niaga yang selanjutnya dituangkan dalam Perjanjian Kredit nomor 288/CBG/JKT/2004 tanggal 10 September 2004 dengan jangka waktu jatuh tempo 1 September 2009. Jaminan atas pemberian kredit ini adalah Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan nomor 1533 yang terletak di jalan D.I Panjaitan Kav 11 Jakarta Timur dengan nilai pertanggungan Rp. 50.000.000.000 dan Fidusia Tagihan atas kontrak pembangunan perumahan dengan Astra Internasional, PT Galih Pratama Surya Wisesa, PT Indofood Sukses Makmur, TBK, PT Bina Marga, PT Maruki Internasional Indonesia, Politeknik Negeri Ujung Pandang sebesar Rp 45 milyar ditambah kontrak lainnya sehingga seluruhnya menjadi senilai minimal 125% dari plafond pinjaman.

	2008 Rp	2007 Rp
3.28. PINJAMAN LUAR NEGERI	-	120.376.547
Jumlah pinjaman luar negeri yang jatuh tempo dalam tahun 2007:		
- Asean Development Bank	-	120.376.547
Jumlah pinjaman luar negeri yang jatuh tempo di atas satu tahun :		
- Asean Development Bank	-	-
Jumlah Pinjaman	-	33.150.807.668
Angusuran Sampai dengan tahun 2005	-	31.778.096.660
Tahun berjalan	-	1.252.334.461
Saldo	-	120.376.547
Jatuh Tempo 2007	-	-
Jatuh Tempo 2008	-	120.376.547

Pinjaman Luar Negeri merupakan pinjaman yang berasal dari sumber pendanaan luar negeri yang mencakup sumber pendanaan dari Asean Development Bank (ADB), terdiri dari 3 (tiga) perjanjian pinjaman yaitu :

- a. Perjanjian penerusan pinjaman nomor 12/018/ADBL/PP tanggal 10 September 1979 sesuai perjanjian pinjaman antara Pemerintah RI dengan ADB nomor 400 INO tanggal 21 Juni 1979. Dalam perjanjian tersebut ditegaskan bahwa plafond pinjaman adalah sejumlah USD \$ 5.840.000 dengan jumlah hutang pokok yang harus dibayar Perum Perumnas sebesar jumlah rupiah pada tanggal penarikan yang harus dibayar kembali setelah menerima hasil penjualan rumah. Bunga pinjaman adalah sebesar 7,65% per tahun atas jumlah hutang pokok terhutang yang harus dibayar tiap tanggal 15 Januari dan tanggal 15 Juli tiap tahunnya.
- b. Perjanjian penerusan pinjaman nomor SLA/52/DDI/1982 tanggal 17 Mei 1982 sesuai perjanjian pinjaman nomor 550 INO tanggal 16 Desember 1981. Dalam perjanjian tersebut ditegaskan bahwa plafond pinjaman adalah sejumlah US\$ 6,450,000.- dengan jumlah hutang pokok yang harus dibayar Perum Perumnas sebesar jumlah rupiah pada tanggal penarikan. Bunga pinjaman adalah sebesar 10,1% per tahun dari jumlah hutang pokok terhutang ditambah bunga selama masa tenggang yang harus dibayar dalam 40 kali angsuran persetengah tahunan secara prorata mulai tanggal 15 Maret 1987. Perumnas wajib membayar jasa perbankan kepada Bank Pelaksana yang ditunjuk sebesar 0,25% pertahun atas jumlah hutang pokok yang terhutang persetengah tahunan pada tiap tanggal 15 Maret dan 15 Oktober setiap tahunnya.
- c. Perjanjian penerusan pinjaman antara Pemerintah RI dengan Perum Perumnas nomor SLA-130/DDI/1984 tanggal 8 Februari 1984 sesuai perjanjian pinjaman antara Pemerintah RI dengan ADB nomor 629 INO tanggal 1 Juli 1983 yang terakhir diamandemen dengan Perjanjian Perubahan (Amandemen) nomor AMA-118/SLA/DDI/1991 tanggal 21 Januari 1991. Dalam amandemen perjanjian tersebut ditegaskan bahwa plafond pinjaman adalah sejumlah US\$ 11,636.000.- dengan jangka waktu jatuh tempo pembayaran tanggal 1 Maret 2008. Pengembalian pokok pinjaman dilakukan dalam per semesteran setiap tanggal 01 Maret dan 01 September. Jumlah hutang pokok yang harus dibayar Perum Perumnas sebesar jumlah rupiah pada tanggal penarikan.

3.29. UTANG JANGKA PANJANG LAINNYA	2008	2007
	Rp	Rp
	117.331.146.649	119.434.688.339
- Utang Dana Pembangunan Semesta	69.575.637.648	69.575.637.648
- Utang Imbalan Kerja Jangka Panjang	47.755.509.001	49.859.050.691
Jumlah	117.331.146.649	119.434.688.339

Utang Dana Pembangunan Semesta merupakan kewajiban Perum Perumnas jangka panjang terkait Dana Pembangunan Semesta (DPS) dari pembagian laba Perum Perumnas sebagai berikut :

- DPS 1990/1991 s.d 1992	11.676.837.648	11.676.837.648
- DPS 1993	7.538.800.000	7.538.800.000
- DPS 1994	14.000.000.000	14.000.000.000
- DPS 1995	14.370.000.000	14.370.000.000
- DPS 1996	13.740.000.000	13.740.000.000
- DPS 1997	8.250.000.000	8.250.000.000
Jumlah	69.575.637.648	69.575.637.648

Atas kewajiban DPS tersebut Perum Perumnas mengajukan permohonan perubahan status kewajiban DPS menjadi tambahan Penyertaan Modal Pemerintah (PMP) atau Penyertaan Modal Negara (PMN) melalui surat No. Dirut/611/3/VIII/98 tanggal 11 Agustus 1998, surat No. Dirut/689/3/IX/98 tanggal 10 September 1998 dan surat No. Dirut/053/10/II/2004 tanggal 6 Februari 2004.

Departemen Keuangan melalui surat Direktur Penerimaan Minyak dan Bukan Pajak No. S-798/LK/2004 tanggal 20 Februari 2004 meminta kepada Perum Perumnas data pendukung permohonan perubahan status DPS menjadi PMN/PMP.

Perum Perumnas telah menyampaikan data pendukung untuk permohonan perubahan status DPS menjadi PMN/PMP melalui surat No. Dirut/160/10/III/2004 tanggal 11 Maret 2004.

Kewajiban Imbalan Kerja Jangka Panjang merupakan kewajiban jangka panjang perusahaan kepada karyawan atas jasa yang telah diberikannya sesuai dengan Perjanjian Kerjasama Bersama Perum Perumnas dengan karyawan.

Efektif tahun 2005 Perum Perumnas telah menerapkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) nomor 24 (revisi). Perum Perumnas telah mencatat kewajiban imbalan kerja berdasarkan perhitungan aktuarial yang dilakukan oleh Raksaka Consulting untuk tahun 2008 dan 2007 yang dalam laporannya tertanggal 8 April 2009 dan 15 Maret 2008. Perhitungan aktuaris tersebut menggunakan "Projected Unit Credit Method". Berdasarkan metode ini, manfaat/imbalan diakui secara prorata sesuai jasa atau dengan kata lain manfaat/imbalan dibagi tahun jasa, menganggap setiap periode jasa akan menghasilkan satu unit tambahan manfaat/imbalan dan mengukur setiap unit secara terpisah untuk menghasilkan kewajiban final.

3.29. UTANG JANGKA PANJANG LAINNYA (lanjutan)

Estimasi kewajiban imbalan kerja yang diakui di neraca adalah sebagai berikut:

- Saldo awal tahun	49.859.050.691	51.110.696.884
- Beban manfaat karyawan	17.160.284.656	16.530.264.172
- Pembayaran manfaat pesangon karyawan	(19.263.826.346)	(17.781.910.365)
Jumlah kewajiban imbalan kerja	47.755.509.001	49.859.050.691

Asumsi yang dipakai dalam estimasi kewajiban imbalan kerja antara lain sebagai berikut:

	2008	2007
- Tingkat diskonto	12,0 %	10,5 %
- Tingkat proyeksi kenaikan gaji	10,5 %	10,0 %
- Tingkat kemungkinan meninggal (mortality rate)	100 % CSO80	100 % CSO80
- Tingkat cacat dan sakit	5 % CSO80	50 % CSO80
- Tingkat pengunduran diri (s/d usia 45 tahun, lalu menurun linier s/d usia pensiun)	1,0 %	1,0 %
- Proporsi pengambilan Pensiun Dini	1,0 %	1,0 %
- Proporsi pengambilan Pensiun Normal	100 %	100 %
- Tingkat PHK karena alasan lain	Nil	Nil

Ketentuan mengenai besar Imbalan Jasa sesuai dengan Perjanjian Kerja Bersama antara Perum Perumnas dengan karyawan terhitung mulai tanggal 17 Maret 2004.

Kewajiban (Kekayaan) yang diakui pada Neraca Perusahaan adalah sebagai berikut:

- Penghargaan kepada karyawan	2.862.378.889	2.360.345.856
- Cuti Besar	1.403.441.548	1.310.648.130
- Santuna Kematian	259.684.182	232.945.111
- Purna Bhakti	43.230.004.382	45.955.111.594
Jumlah	47.755.509.001	49.859.050.691

Beban (Pendapatan) yang diakui pada Laporan Laba Rugi Perusahaan adalah sebagai berikut:

- Penghargaan kepada karyawan	502.033.033	358.193.363
- Cuti Besar	92.793.418	325.892.948
- Santuna Kematian	26.739.071	22.135.056
- Purna Bhakti	16.538.719.134	15.824.042.805
Jumlah	17.160.284.656	16.530.264.172

	2008	2007
	Rp	Rp
3.30. MODAL DITEMPATKAN	1.000.000.000	1.000.000.000

Jumlah tersebut merupakan modal pendirian Perum Perumnas yang ditetapkan berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 13/KMK/06/1978 tanggal 12 Januari 1978.

	2008	2007
	Rp	Rp
3.31. PENYERTAAN MODAL NEGARA	433.728.746.588	433.626.746.588
- Sesuai PP. No. 15 Tahun 2004	430.673.246.588	430.673.246.588
- Belum Ditetapkan	3.055.500.000	2.953.500.000
Jumlah	433.728.746.588	433.626.746.588

Jumlah tersebut merupakan penyertaan modal Negara per tanggal 31 Desember 2008 dan 2007.

Penyertaan modal negara Sesuai PP. No. 15 Tahun 2004, terdiri dari :

Tambahan Modal Melalui APBN	212.090.765.190	212.090.765.190
Jumlah tersebut merupakan modal yang berasal dari sebagian anggaran pendapatan dan belanja negara		
Tanah	3.148.420.278	3.148.420.278
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 senilai Rp. 671.739.192,00. Di Klender seluas 150 Ha dan di Cengkareng seluas 144 Ha sesuai surat Menteri Keuangan No. B.382./MK/6/1975 tanggal 1 Juni 1975 senilai Rp.2.476.681.086,-		
Eks Konsultan	3.658.072.126	3.658.072.126
Jumlah tersebut merupakan penyertaan modal negara (PMN) berupa bantuan konsultan dari pinjaman penerusan pemerintah RI yang dibayar oleh Pemerintah.		
Eks UPK Semarang dan Suriakencana	4.800.000.000	4.800.000.000
Jumlah tersebut merupakan PMN berupa kekayaan di UPK Semarang dan UPK Suria kencana dan Grant dari Belgia sesuai PP No.01/07/1988		
Eks NV Volkhuysvesting	8.080.565.400	8.080.565.400
Jumlah tersebut merupakan tambahan modal dari hasil pembagian penjualan rumah-rumah eks NV Volkhuysvesting sesuai surat Menteri Keuangan No.S-927/MK.011/1984 tanggal 29 Agustus 1984 dan Surat Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor:16/KPTS/1990 tanggal 13 Januari 1990.		
Tanah di Bekasi	4.564.654.000	4.564.654.000
Jumlah tersebut merupakan PMN eks tanah milik Departemen Pekerjaan Umum di Bekasi		
Rumah Susun Sewa	194.330.769.594	194.330.769.594
Merupakan tambahan modal dari APBN untuk membangun rumah susun sewa		
Jumlah	430.673.246.588	430.673.246.588

	2008	2007
	Rp	Rp
3.32 CADANGAN	75.743.323.450	75.743.323.450
- Cadangan Umum	34.253.195.343	34.253.195.343
- Cadangan Tujuan	41.490.128.107	41.490.128.107
Jumlah	75.743.323.450	75.743.323.450

Jumlah tersebut merupakan cadangan dari pembagian laba.

	2008	2007
	Rp	Rp
3.33 SELISIH TRANSAKSI PERUBAHAN EKUITAS	55.036.047.408	55.036.047.408

Selisih transaksi perubahan ekuitas berasal dari kenaikan nilai penyertaan Perum Perumnas di Konsorsium "Kawasan Siap Bangun (KASIBA)" Driyorejo akibat pergantian mitra konsorsium (sekarang PT Rukun Pilar Sentosa) berdasarkan Akte Notaris Martin Roestamy SH tanggal 19 September 2003 No. 246 tentang Perjanjian Pengelolaan dan Pembangunan KASIBA Driyorejo.

4. PENJELASAN POS-POS LABA RUGI

	2008	2007
	Rp	Rp
4.1. PENJUALAN BERSIH	453.032.319.380	221.048.070.053

Akun ini digunakan untuk mencatat seluruh pendapatan yang diterima oleh perusahaan yaitu yang berasal dari penjualan rumah, penjualan Kavling Tanah Matang, sewa rumah, penjualan produk unit produksi bahan bangunan, pendapatan iuran pemeliharaan, pendapatan kerjasama operasi dan pendapatan jasa konstruksi.

Jumlah penjualan bersih untuk tahun 2008 dan 2007 adalah sebesar Rp.453.032.319.380,- dan Rp.221.048.070.053,- terdiri dari :

- Penjualan rumah	217.494.128.887	123.654.230.122
- Pendapatan sewa / pemeliharaan	7.500.096.881	9.057.327.900
- Penjualan Kapling Tanah Mentah	96.879.975.470	41.285.607.605
- Penjualan komponen bangunan	203.125.814	121.008.150
- Pendapatan KSP	101.536.373.639	46.929.896.276
- Pendapatan Rusunami	29.418.618.689	-
Jumlah	453.032.319.380	221.048.070.053

Jumlah pendapatan sewa dan pemeliharaan untuk tahun 2008 dan 2007 terdiri dari :

Pendapatan sewa	5.435.800.654	6.971.953.474
Pph final	(533.004.318)	(431.008.009)
Pendapatan sewa bersih	4.902.796.336	6.540.945.465
Pendapatan pemeliharaan	2.597.300.545	2.516.382.435
Jumlah	7.500.096.881	9.057.327.900

Pada tahun 2008 dan 2007 tidak ada pendapatan PSO yang merupakan penerimaan dari Pemerintah atas selisih beban pokok sewa pengelolaan dengan realisasi beban pengelolaan yang dikeluarkan dari Regional Rumah Susun Sederhana Sewa.

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	Rp	Rp
4.2. BEBAN POKOK PENJUALAN	253.759.630.103	145.172.366.573

Akun ini digunakan untuk mencatat beban pokok atas penjualan rumah, penjualan Kavling Tanah Matang, sewa rumah, penjualan produk unit produksi bahan bangunan serta pendapatan kerjasama operasi.

Jumlah Beban Pokok Penjualan untuk tahun 2008 dan 2007 adalah sebesar Rp.253.759.630.103,- dan Rp.145.172.366.573,-

- Beban Pokok Rumah & Tanah	169.256.850.630	107.517.082.582
- Beban Pengelolaan	14.842.652.512	14.596.871.246
- Beban Pokok KTM	18.349.144.296	7.110.709.328
- Beban Pokok KSPP	45.578.404.459	15.895.531.054
- Beban Pokok Komponen Bangunan	88.968.044	52.172.363
- Beban Pokok Rusunami	5.643.610.162	-
Jumlah	253.759.630.103	145.172.366.573

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	Rp	Rp
4.3. BEBAN USAHA	149.868.590.069	137.206.761.799

Akun ini digunakan untuk mencatat seluruh beban yang dikeluarkan oleh perusahaan baik yang berkaitan dengan penjualan maupun beban administrasi dan umum.

- Beban penjualan	11.928.525.496	6.868.518.616
- Beban administrasi dan umum		
Beban personalia	109.157.018.837	105.307.363.538
Beban perjalanan dan pengangkutan	12.253.564.085	10.090.601.975
Beban kantor	11.361.341.804	10.918.690.624
Beban umum	5.168.139.847	4.021.587.046
Jumlah Beban administrasi dan umum	137.940.064.573	130.338.243.183
Jumlah	149.868.590.069	137.206.761.799

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	Rp	Rp
4.4. PENDAPATAN BUNGA DEPOSITO DAN JASA GIRO	2.301.310.334	1.435.098.869

Akun ini digunakan untuk mencatat pendapatan yang diterima oleh perusahaan yang berasal dari bunga deposito dan jasa giro.

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	Rp	Rp
4.5. PENDAPATAN SEWA	169.472.100	101.625.000

Akun ini digunakan untuk mencatat pendapatan sewa di kantor pusat.

	2008	2007
	Rp	Rp
4.6. PENDAPATAN LAINNYA	7.534.140.716	3.370.464.383

Akun ini digunakan untuk mencatat pendapatan lain-lain di luar pendapatan bunga deposito dan pendapatan jasa giro dan sewa.

	2008	2007
	Rp	Rp
4.7. BEBAN BUNGA	24.472.718.211	24.049.111.653

Akun ini digunakan untuk mencatat beban bunga yang dikeluarkan atas adanya pinjaman baik dari dalam negeri maupun luar negeri.

- Bapertarum	350.191.780	672.516.849
- RDI Konversi	7.290.191.890	7.270.273.333
- RDI Modal Kerja	10.829.589.041	10.800.000.000
- ADB 400 INO	565.098.313	63.945.931
- Bank Niaga	2.799.283.360	4.832.375.540
- Bunga Promes	2.328.768.069	-
- Bunga BRI KMK	309.595.758	-
- Provisi RDI perjanjian ulang	-	410.000.000
Jumlah	24.472.718.211	24.049.111.653

	2008	2007
	Rp	Rp
4.8. BEBAN LAINNYA	8.486.294.442	1.731.461.598

Akun ini digunakan untuk mencatat beban bank, beban buku kontrak, denda, penyisihan piutang, biaya jasa giro, pajak jasa giro, penyelesaian hukum, dan biaya lainnya.

5. IMBALAN KERJA (KESEJAHTERAAN KARYAWAN)

5.1. PROGRAM PENSIUN

Perusahaan menyelenggarakan program pensiun manfaat pasti untuk seluruh karyawan tetapnya. Berdasarkan Laporan Aktuaris Dana Pensiun Perum Perumnas yang dikeluarkan PT Binaputra Jaga Hikmah No. 50/LA-BJH/II-2007 tanggal 28 Pebruari 2007, jumlah kontribusi karyawan dihitung sebesar 5% dari Penghasilan Dasar Pensiun Pegawai (PhDP) dan sisanya ditanggung perusahaan yang ditentukan berdasarkan hasil perhitungan aktuaria. Hasil perhitungan aktuaria terakhir tanggal 31 Desember 2006 menetapkan kontribusi perusahaan sebesar 13,10%, sehingga jumlah kontribusi ke Dana Pensiun Perumnas sebesar 18,10% dari PhDP.

Manajemen berkeyakinan bahwa manfaat yang akan diberikan oleh Dana Pensiun kepada masing-masing karyawan masih lebih besar daripada kewajiban perusahaan untuk memberikan uang penghargaan masa kerja kepada karyawannya apabila untuk memberikan uang penghargaan masa kerja kepada karyawannya apabila mereka mengundurkan diri, sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Tenaga Kerja No. Kep-150/Men/2000 tanggal 20 Juni 2000 dan UU No. 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan.

5.2. SANTUNAN PURNA BHAKTI

Perusahaan memberikan Santunan Purna Bhakti (SPB) dalam bentuk uang kepada karyawan tetap yang berhenti bekerja. Perhitungan SPB berdasarkan pada lamanya masa kerja karyawan di Perum Perumnas. 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 Perum Perumnas, dimana besarnya sesuai dengan jumlah karyawan yang pensiun dalam tahun yang bersangkutan.

5.3. JAMSOSTEK

Perusahaan berdasarkan Undang-Undang Nomor 3 tahun 1992 tentang Jaminan Sosial Tenaga Kerja memberikan Jaminan Hari Tua (JHT), Jaminan Kecelakaan Kerja (JKK) dan Jaminan Kematian (JK) kepada seluruh karyawan melalui program Asuransi Tenaga Kerja "Jamsostek". Iuran yang dibayarkan kepada Jamsostek setiap bulannya sebesar 6,24% dari gaji bruto karyawan (gaji pokok ditambah tunjangan). Iuran yang menjadi beban perusahaan sebesar 4,25% yang terdiri dari JHT sebesar 3,70%, JKK sebesar 0,24 % dan JK sebesar 0,30%, sedangkan sisanya sebesar 2% untuk JHT menjadi beban pegawai.

5.4. JASA PRODUKSI

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

6. PENGARUH KONDISI EKSTERN PERUSAHAAN

6.1. KONDISI EKONOMI

Banyak negara di wilayah Asia Pasifik, termasuk Indonesia mengalami kesulitan ekonomi sehubungan dengan depresi mata uang di wilayah tersebut. Sebagai akibatnya terjadi penurunan kegiatan ekonomi, kesulitan likuiditas, tingginya gejolak tingkat suku bunga serta tidak stabilnya kurs mata uang asing dan harga saham di bursa.

Beberapa perbaikan ekonomi atau indikasi pemulihan ekonomi telah terjadi beberapa bulan terakhir ini tetapi kesinambungan atas perbaikan dan pemulihan ekonomi tersebut tergantung pada kebijakan fiskal dan moneter yang akan ditempuh oleh pemerintah, suatu tindakan yang berada di luar kendali perusahaan. Oleh karena itu, adalah tidak mungkin untuk menentukan dampak lebih lanjut dari pengaruh memburuknya kondisi ekonomi terhadap likuiditas dan penghasilan perusahaan pada masa mendatang.

Pada tanggal laporan ini, memburuknya ekonomi tidak berdampak signifikan terhadap operasi dan kondisi keuangan perusahaan, karena perusahaan telah mengantisipasi akibat kondisi tersebut dan telah melakukan suatu tindakan berupa pengendalian seluruh komponen biaya dan penetapan skala prioritas dalam penggunaan dana.

Dengan demikian dana yang dikeluarkan benar-benar dialokasikan untuk membiayai aktivitas yang diperlukan untuk operasional dan yang mampu mendatangkan pendapatan dalam menunjang likuiditas maupun kesehatan perusahaan.

6.2. OTONOMI DAERAH

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 22 tahun 1999 tentang Otonomi Daerah dan Undang-Undang Nomor 25 tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan antara Pusat dan Daerah yang telah diberlakukan tahun 2001 menyebabkan aliran uang secara nasional akan berimbang antara pusat dan daerah. Dalam tahun 2004 telah dikeluarkan Undang-Undang Nomor 32 tahun 2004 yang merupakan penyempurnaan terhadap Undang-Undang nomor 22 tahun 1999. Sejalan dengan ketentuan Otonomi Daerah tersebut perusahaan berangsur-angsur menyerahkan kewenangan sepenuhnya kepada Kantor Regional di dalam menentukan lokasi, jumlah dan variasi tipe rumah yang akan dibangun dan dipasarkan. Sedangkan kantor pusat akan mendukung dalam segi pembiayaannya, dan lebih mengarahkan perannya sebagai pengatur, pembina, penyeimbang dan pengendali kegiatan usaha di Regional agar dapat berjalan dengan baik.

6.3. TUGAS TAMBAHAN

Seperti pada tahun-tahun sebelumnya Perusahaan mendapat tugas membangun dan mengelola rumah susun sewa murah dengan sumber dana pembiayaan yang berasal dari Penyertaan Modal Negara (PMN). Sampai dengan tahun 2008 telah dibangun rumah susun sewa murah di lokasi Batam, Samarinda, Jakarta Cengkareng, Jakarta Koja, Jakarta Pasar Jumat, Tangerang, Jakarta Pulogebang, Cirebon, Semarang, Surabaya, Makasar, Padang, dan Pontianak.

6.4. KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BERSUBSIDI BUNGA

Walaupun suku bunga KPR untuk golongan ekonomi menengah kebawah masih mendapat subsidi bunga, namun karena kondisi perekonomian masih terimbas dengan kenaikan harga barang dan jasa akibat adanya kenaikan harga bahan bakar minyak sementara pendapatan cenderung stagnan, maka pengaruh subsidi bunga tersebut belum mengakibatkan kenaikan pencapaian penjualan.

7. REKLASIFIKASI AKUN

Beberapa akun dalam laporan keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2008 telah direklasifikasi agar sesuai dengan penyajian laporan keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2007.

8. KEJADIAN SETELAH TANGGAL NERACA

Tidak ada peristiwa penting setelah tanggal neraca yang dapat mempengaruhi laporan keuangan secara signifikan.

9. PENYELESAIAN LAPORAN KEUANGAN

Penyelesaian laporan keuangan merupakan tanggung jawab manajemen yang telah dilaksanakan pada tanggal 13 April 2009.



PERUMNAS

Wisma Perumnas
Jl. D.I. Panjaitan Kav. 11
Jakarta 13340 Kotak Pos 137/KBY
Telp. (021) 8194807 (saluran) 8163802
Fax. (021) 8193825
email : ktrpusat@perumnas.co.id