

**PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.
(d/h PT TOTAL BERSAMA INTERNASIONAL)
DAN ENTITAS ANAK**

**Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun yang Berakhir pada
Tanggal-Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018**

Dan

Laporan Auditor Independen

**PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.
(d/h PT TOTAL BERSAMA INTERNASIONAL) DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2019 DAN 2018**

DAFTAR ISI

Ekshibit

Surat Pernyataan Direksi

Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian A

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian B

Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian C

Laporan Arus Kas Konsolidasian D

Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian E

Laporan Auditor Independen

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN –TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2019 DAN 2018
PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.
d/h (PT TOTAL BERSAMA INTERNASIONAL) DAN ENTITAS ANAK**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini :

1. Nama : Gede Putu Adnawa
Alamat kantor : Jl. Sarinande no. 20, Lingkungan Seminyak, Kecamatan Kuta Kabupaten Badung, Bali, 80361.
Alamat domisili sesuai KTP : Jl. Tegalsari GG. Cempaka No. 7, Denpasar Timur, Bali.
Nomor telepon : (0361) 738 163
Jabatan : Direktur Utama

2. Nama : Dessy Christian
Alamat kantor : Jl. Sarinande no. 20, Lingkungan Seminyak, Kecamatan Kuta Kabupaten Badung, Bali, 80361.
Alamat domisili sesuai KTP : Permata Hijau Permai Blok J1 No. 3, Kaliabang, Bekasi Utara.
Nomor telepon : (0361) 738 163
Jabatan : Direktur Independen

Menyatakan bahwa :

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian Laporan Keuangan Konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak;
2. Laporan Keuangan Konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak tersebut telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
3. Informasi laporan keuangan :
 - a. Semua informasi dalam Laporan Keuangan Konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak tersebut telah dimuat secara lengkap dan benar, dan
 - b. Laporan Keuangan Konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak tersebut tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam Perusahaan dan Entitas Anak.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Bali, 24 April 2020



Gede Putu Adnawa
Direktur Utama

Dessy Christian
Direktur Independen

PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.
(d/h PT TOTAL BERSAMA INTERNASIONAL) DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)

	<u>Catatan</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
ASET			
Aset Lancar			
Kas dan setara kas	2h,j,l,4	151.550.957.000	3.352.787.000
Piutang usaha - pihak ketiga	2i,l	505.087.263	561.794.909
Piutang lain-lain - pihak ketiga	2i,l	517.232.876	-
Persediaan	2m,5	741.677.102	736.051.929
Biaya dibayar di muka	2n,6	153.173.799	1.958.356.027
Uang muka	7	521.772.117	8.000.000.000
Jumlah Aset Lancar		<u>153.989.900.157</u>	<u>14.608.989.865</u>
Aset Tidak Lancar			
<i>Goodwill</i>	2e,f	71.967.355	71.967.355
Aset pajak tangguhan	2t,9b	1.245.266.710	2.407.876.048
Aset tetap - bersih	2o,8	656.156.482.276	607.998.592.863
Jumlah Aset Tidak Lancar		<u>657.473.716.341</u>	<u>610.478.436.266</u>
JUMLAH ASET		<u><u>811.463.616.498</u></u>	<u><u>625.087.426.131</u></u>

Lihat Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.
(d/h PT TOTAL BERSAMA INTERNASIONAL) DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)

	Catatan	31 Desember 2019	31 Desember 2018
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS			
Liabilitas Jangka Pendek			
Utang bank jangka pendek	2l,10	-	3.993.938.255
Utang usaha - pihak ketiga	2l	457.690.766	559.207.890
Utang lain-lain - pihak ketiga	2l	1.534.467.219	1.972.006.849
Utang pajak	2t,9a	810.621.938	551.851.604
Uang muka penjualan dan pendapatan	11	379.162.313	1.114.363.096
Biaya masih harus dibayar	2p	753.451.035	658.543.220
Utang bank jangka panjang - bagian jatuh tempo satu tahun	2l,10	-	7.583.333.333
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		3.935.393.271	16.433.244.247
Liabilitas Jangka Panjang			
Utang bank jangka panjang - setelah dikurangi bagian jatuh tempo satu tahun	2l,10	-	5.000.000.000
Liabilitas imbalan kerja	2r,12	851.412.020	398.073.185
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		851.412.020	5.398.073.185
JUMLAH LIABILITAS		4.786.805.291	21.831.317.432
EKUITAS			
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk			
Modal saham - nilai nominal Rp 100 per saham			
Modal dasar - 24.000.000.000 saham pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018			
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 8.000.986.500 saham pada tanggal 31 Desember 2019 dan 6.000.000.000 saham pada tanggal 31 Desember 2018			
	2q,13	800.098.650.000	600.000.000.000
Tambahan modal disetor - bersih	14	7.892.000	-
Saldo laba			
Ditentukan penggunaannya	15	500.000.000	-
Belum ditentukan penggunaannya		6.050.190.213	3.252.737.685
Jumlah ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		806.656.732.213	603.252.737.685
Kepentingan non-pengendali	16	20.078.994	3.371.014
JUMLAH EKUITAS		806.676.811.207	603.256.108.699
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		811.463.616.498	625.087.426.131

Lihat Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir
yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

Bali, 24 April 2020



Gede Putu Adnawa
Direktur Utama



Dessv Christian
Direktur Independen

PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.
(d/h PT TOTAL BERSAMA INTERNASIONAL) DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)

	Catatan	31 Desember 2019	31 Desember 2018
PENDAPATAN	2s,17	17.788.407.151	23.017.235.774
BEBAN POKOK PENDAPATAN	2s,18	<u>(4.230.399.402)</u>	<u>(4.437.308.879)</u>
LABA BRUTO		13.558.007.749	18.579.926.895
Beban pemasaran	2s,19a	(461.565.921)	(1.725.753.892)
Beban umum dan administrasi	2s,19b	(11.323.011.692)	(7.062.702.934)
Beban operasional	2s,19c	(2.075.176.945)	(1.711.871.332)
Beban keuangan	2s	(1.051.923.416)	(2.978.465.754)
Pendapatan keuangan	2s	6.487.090.591	1.314.689.444
Lainnya - bersih	2s,8	<u>(422.050.020)</u>	<u>(1.246.791.408)</u>
LABA SEBELUM TAKSIRAN MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN		4.711.370.346	5.169.231.019
TAKSIRAN BEBAN PAJAK PENGHASILAN - Bersih	2t,9b	<u>(1.397.209.838)</u>	<u>(2.110.035.212)</u>
LABA TAHUN BERJALAN		3.314.160.508	3.059.195.807
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN		-	-
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		<u>3.314.160.508</u>	<u>3.059.195.807</u>
LABA TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik entitas induk		3.297.452.528	3.057.779.319
Kepentingan non-pengendali		<u>16.707.980</u>	<u>1.416.488</u>
Jumlah		<u>3.314.160.508</u>	<u>3.059.195.807</u>
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik entitas induk		3.297.452.528	3.057.779.319
Kepentingan non-pengendali		<u>16.707.980</u>	<u>1.416.488</u>
Jumlah		<u>3.314.160.508</u>	<u>3.059.195.807</u>
LABA PER SAHAM DASAR	2u,20	<u>0,44</u>	<u>0,51</u>

Lihat Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

Bali, 24 April 2020



Gede Putu Adnawa
Direktur Utama



Dessy Christian
Direktur Independen

PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.
(d/h PT TOTAL BERSAMA INTERNASIONAL) DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)

	Diatribusikan kepada pemilik entitas induk							
	Catatan	Modal ditempatkan dan disetor penuh	Tambahkan modal disetor - bersih	Saldo laba		Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	Kepentingan non-pengendali	Jumlah ekuitas
				Ditentukan penggunaannya	Belum ditentukan penggunaannya			
Saldo 1 Januari 2018		600.000.000.000	-	-	194.958.366	600.194.958.366	1.954.526	600.196.912.892
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan		-	-	-	3.057.779.319	3.057.779.319	1.416.488	3.059.195.807
Saldo 31 Desember 2018		600.000.000.000	-	-	3.252.737.685	603.252.737.685	3.371.014	603.256.108.699
Setoran modal		200.098.650.000	6.000.000.000	-	-	206.098.650.000	-	206.098.650.000
Biaya emisi saham	14	-	(6.000.000.000)	-	-	(6.000.000.000)	-	(6.000.000.000)
Pelaksanaan waran	14	-	7.892.000	-	-	7.892.000	-	7.892.000
Cadangan umum	15	-	-	500.000.000	(500.000.000)	-	-	-
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan		-	-	-	3.297.452.528	3.297.452.528	16.707.980	3.314.160.508
Saldo 31 Desember 2019		800.098.650.000	7.892.000	500.000.000	6.050.190.213	806.656.732.213	20.078.994	806.676.811.207

Lihat Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.
(d/h PT TOTAL BERSAMA INTERNASIONAL) DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan dari pelanggan	17.109.914.014	22.455.440.865
Pembayaran kepada pemasok, karyawan dan lain-lain	(12.265.603.650)	(11.744.845.350)
Arus kas diperoleh dari aktivitas operasi	4.844.310.364	10.710.595.515
Penerimaan pendapatan keuangan	5.969.857.715	1.314.689.444
Pembayaran beban keuangan	(1.051.923.416)	(2.978.465.754)
Pembayaran pajak penghasilan	(175.406.875)	(32.209.500)
Arus Kas Bersih Diperoleh Dari Aktivitas Operasi	<u>9.586.837.788</u>	<u>9.014.609.705</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Hasil penjualan aset tetap	88.354.167	-
Perolehan aset tetap	(44.484.520.250)	(2.808.576.930)
Pembayaran uang muka	(521.772.117)	(8.000.000.000)
Arus Kas Bersih Digunakan Untuk Aktivitas Investasi	<u>(44.917.938.200)</u>	<u>(10.808.576.930)</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Penerimaan hasil penawaran umum perdana saham	206.000.000.000	-
Setoran modal dari pelaksanaan waran	106.542.000	-
Pembayaran utang bank	(16.577.271.588)	(17.044.979.670)
Pembayaran biaya emisi saham	(6.000.000.000)	-
Arus Kas Bersih Diperoleh Dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Pendanaan	<u>183.529.270.412</u>	<u>(17.044.979.670)</u>
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS	148.198.170.000	(18.838.946.895)
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	<u>3.352.787.000</u>	<u>22.191.733.895</u>
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	<u>151.550.957.000</u>	<u>3.352.787.000</u>

Lihat Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

**PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.
(d/h PT TOTAL BERSAMA INTERNASIONAL) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

1. UMUM**a. Pendirian dan informasi umum**

PT Nusantara Properti Internasional Tbk. ("Perusahaan") didirikan tanggal 17 April 2015 berdasarkan akta No. 74 dari Humberg Lie, S.H., S.E., M.Kn., notaris di Jakarta Utara dengan nama "PT Total Bersama Internasional". Akta pendirian tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-2435278.AH.01.01. Tahun 2015 tanggal 21 April 2015.

Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan akta No. 8 dari Yulia, S.H., notaris di Jakarta Selatan tanggal 5 September 2018 antara lain, mengenai perubahan maksud dan tujuan serta perubahan status Perusahaan dari Perusahaan Terbatas tertutup/*non public* menjadi Perusahaan terbuka/*public*. Perubahan tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0018326.AH.01.02 Tahun 2018 tanggal 5 September 2018.

Sesuai dengan Pasal 3 anggaran dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan meliputi bidang pembangunan, jasa, perdagangan dan investasi. Kegiatan usaha yang sedang dijalankan oleh Perusahaan adalah jasa manajemen dan melakukan investasi pada entitas anak.

Perusahaan mulai beroperasi secara komersil sejak tahun 2016.

Perusahaan berdomisili di Jl. Sarinande No. 20, Lingkungan Seminyak, Kelurahan Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Bali.

Entitas induk langsung Perusahaan adalah PT Karunia Berkah Jayasejahtera yang didirikan di Indonesia, sedangkan entitas induk terakhir Perusahaan adalah PT Citra Kirana Pratama, yang didirikan di Indonesia.

b. Susunan pengurus dan informasi lain

Perusahaan dan Entitas Anak (secara bersama-sama disebut sebagai "Grup") memiliki karyawan tetap sebanyak 58 dan 64 karyawan pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 (tidak diaudit).

Susunan pengurus Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, sebagai berikut:

Dewan Komisaris :

Komisaris Utama	:	Sayid Anwar
Komisaris (merangkap Komisaris Independen)	:	Hotrin Tua Situmorang

Direksi :

Direktur Utama	:	Gede Putu Adnawa
Direktur Independen	:	Dessy Christian

**PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.
(d/h PT TOTAL BERSAMA INTERNASIONAL) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

1. UMUM (Lanjutan)

Berdasarkan Surat Penunjukan tanggal 10 September 2018, Perusahaan telah menetapkan Dessy Christian sebagai Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*).

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perusahaan di Luar Rapat Perusahaan tanggal 12 September 2018, Perusahaan menetapkan pembentukan Komite Audit Perusahaan dengan susunan sebagai berikut:

- Ketua : Hotrin Tua Situmorang
- Anggota : Rosi Apriliani
- Anggota : Sucintini Mataniputta

Masa tugas Komite Audit bersamaan dengan masa jabatan Dewan Komisaris.

Personel manajemen kunci Perusahaan meliputi seluruh anggota Komisaris dan Direksi Perusahaan. Manajemen kunci tersebut memiliki kewenangan dan tanggung jawab untuk merencanakan, memimpin dan mengendalikan aktivitas Perusahaan. Remunerasi untuk Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan masing-masing sebesar Rp 825.437.045 dan Rp 311.342.387 untuk tahun 2019 dan 2018.

c. Penawaran umum efek Perusahaan

Pada tanggal 14 Januari 2019, Perusahaan memperoleh permohonan pendaftaran dari Ketua Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") dengan surat No. S-3/D.04/2019 untuk melakukan penawaran umum perdana saham kepada masyarakat sebanyak 2.000.000.000 saham dengan nilai nominal sebesar Rp 100 per saham (harga pelaksanaan Rp 103 per saham) disertai dengan Waran Seri I yang diberikan secara cuma-cuma, dimana setiap pemegang 1 (satu) saham baru berhak memperoleh 1 (satu) Waran Seri I yang dapat dikonversi menjadi 1 (satu) saham baru mulai tanggal 18 Juli 2019 sampai dengan tanggal 18 Januari 2022 dengan harga pelaksanaan sebesar Rp 108 per Waran Seri I. Pada tanggal 18 Januari 2019, saham Perusahaan sebesar 2.000.000.000 saham telah tercatat di Bursa Efek Indonesia.

Selama periode dua belas bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, terdapat pelaksanaan Waran Seri I oleh pemegang saham sebanyak 986.500 waran. Jumlah Waran Seri I yang belum dilaksanakan sampai dengan tanggal 31 Desember 2019 adalah sebanyak 1.999.013.500 waran.

Berdasarkan Biro Administrasi Efek, PT Buana Ficomindo Registrar, pada tanggal 31 Desember 2019, jumlah saham Perusahaan yang tercatat di Bursa Efek Indonesia sebanyak 8.000.986.500 saham.

d. Struktur grup

Entitas induk langsung Perusahaan adalah PT Karunia Berkah Jayasejahtera yang didirikan di Indonesia, sedangkan entitas induk terakhir Perusahaan adalah PT Citra Kirana Pratama, yang didirikan di Indonesia.

**PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.
(d/h PT TOTAL BERSAMA INTERNASIONAL) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

1. UMUM (Lanjutan)

Perusahaan memiliki secara langsung dan tidak langsung lebih dari 50% atau memiliki pengendalian atas manajemen entitas anak sebagai berikut:

Entitas Anak	Kedudukan	Bidang Usaha	Tahun Operasi Komersial	Persentase Kepemilikan		Jumlah Aset (sebelum eliminasi)	
				31 Desember		31 Desember	
				2019	2018	2019	2018
Kepemilikan langsung							
PT Nusantara Mandala Prima (NMP)	Jakarta	Investasi	Pra-operasi	99,90%	99,90%	618.582.944.075	458.036.164.650
PT Nusantara Jaya Realty (NJR)	Jakarta	Investasi	Pra-operasi	99,90%	99,90%	190.773.316.679	142.427.827.005
Kepemilikan tidak langsung							
PT Citra Multi Jaya (CMJ)	Jakarta	Perhotelan	Pra-operasi	99,90%	99,90%	232.019.208.392	171.021.828.850
PT Aneka Dian Perkasa (ADP)	Jakarta	Perhotelan	Pra-operasi	99,90%	99,90%	278.437.205.000	278.437.205.000
PT Mitra Graha Tangguhperkasa (MGT)	Jakarta	Perhotelan	Pra-operasi	99,90%	99,90%	108.894.116.210	8.955.996.740
PT Pelangi Anugerah Buana (PAB)	Jakarta	Perhotelan	2017	99,90%	99,90%	14.114.649.384	13.980.779.842
PT Roku Bali Internasional Indonesia (RBI)	Jakarta	Perhotelan	2017	99,90%	99,90%	69.541.315.568	45.871.222.529
PT Mimpi Design (MD)	Bali	Perhotelan	2005	99,99%	99,99%	33.889.967.136	31.500.179.806

e. Tanggung jawab manajemen dan persetujuan atas laporan keuangan konsolidasian

Penyusunan dan penyajian secara wajar laporan keuangan konsolidasian Grup merupakan tanggung jawab manajemen dan telah diotorisasi untuk diterbitkan oleh Direksi pada tanggal 24 April 2020.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI DAN PELAPORAN KEUANGAN PENTING

Prinsip kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah seperti dijabarkan di bawah ini.

a. Pernyataan kepatuhan

Laporan keuangan konsolidasian Grup telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan ("SAK"), yang mencakup Pernyataan dan Interpretasi yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK-IAI) dan peraturan No. VIII.G.7 tentang Pedoman Penyajian serta Pengungkapan Laporan Keuangan yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan.

b. Dasar pengukuran dan penyusunan laporan keuangan konsolidasian

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian tersebut konsisten dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian Grup tahun sebelumnya, kecuali untuk penerapan interpretasi baru, amandemen dan penyesuaian pernyataan yang berlaku efektif 1 Januari 2019 sebagaimana diuraikan dibawah ini.

**PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.
(d/h PT TOTAL BERSAMA INTERNASIONAL) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI DAN PELAPORAN KEUANGAN PENTING (Lanjutan)

Laporan keuangan konsolidasian, kecuali laporan arus kas konsolidasian, telah disusun secara akrual dengan menggunakan konsep biaya perolehan, kecuali untuk akun-akun tertentu yang dicatat berdasarkan basis lain seperti yang diungkapkan pada kebijakan akuntansi masing-masing akun terkait.

Laporan arus kas konsolidasian menyajikan penerimaan dan pengeluaran kas yang dikelompokkan ke dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan. Arus kas dari aktivitas operasi disajikan dengan menggunakan metode langsung.

Mata uang penyajian yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah mata uang Rupiah ("Rp"), yang juga merupakan mata uang fungsional Grup.

c. Perubahan kebijakan akuntansi

DSAK-IAI telah menerbitkan beberapa standar baru, amandemen dan penyesuaian atas standar, serta interpretasi atas standar namun belum berlaku efektif untuk periode berjalan. Amandemen dan penyesuaian atas standar, serta Interpretasi atas standar yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2019 tidak mempunyai dampak signifikan, yaitu:

- PSAK 22 (Penyesuaian 2018) : "Kombinasi Bisnis"
- PSAK 24 (Amandemen 2018) : "Imbalan Kerja tentang Amendemen, Kurtailmen atau Penyelesaian Program"
- PSAK 26 (Penyesuaian 2018) : "Biaya Pinjaman"
- PSAK 46 (Penyesuaian 2018) : "Pajak Penghasilan"
- PSAK 66 (Penyesuaian 2018) : "Pengaturan Bersama"
- ISAK 33 : "Transaksi Valuta Asing dan Imbalan di Muka"
- ISAK 34 : "Ketidakpastian dalam Perlakuan Pajak Penghasilan"

Standar baru dan amandemen atas standar yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2020, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

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

d. Dasar konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian meliputi akun-akun induk perusahaan dan seluruh entitas anak. Pengendalian didapat ketika Grup terekspos atau memiliki hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee* dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kekuasaannya atas *investee*. Dengan demikian, Grup mengendalikan *investee* jika dan hanya jika Grup memiliki:

- kekuasaan atas *investee* (contoh hak saat ini yang memberikan kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan *investee*);
- eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee*; dan
- kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk mempengaruhi jumlah imbal hasilnya.

**PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.
(d/h PT TOTAL BERSAMA INTERNASIONAL) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI DAN PELAPORAN KEUANGAN PENTING (Lanjutan)

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

- pengaturan kontraktual dengan pemilik hak suara lain *investee*;
- hak yang timbul dari pengaturan kontraktual lain; dan
- hak suara Grup dan hak suara potensial.

Grup menilai kembali apakah terdapat atau tidak pengendalian terhadap *investee* jika fakta dan keadaan yang menunjukkan bahwa ada perubahan satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian. Entitas anak dikonsolidasi secara penuh sejak tanggal pengendalian dialihkan ke Grup dan dihentikan untuk dikonsolidasi sejak tanggal pengendalian ditransfer keluar dari Grup. Aset, liabilitas, pendapatan dan beban dari entitas anak, yang diakuisisi atau dijual selama tahun berjalan, termasuk dalam laporan laba rugi dari tanggal Grup mendapatkan pengendalian sampai dengan tanggal Grup berhenti untuk mengendalikan entitas anak.

Laba rugi dan setiap komponen penghasilan komprehensif lain diatribusikan ke pemilik entitas induk dari Grup dan kepentingan nonpengendali, meskipun hal tersebut mengakibatkan kepentingan non-pengendali memiliki saldo defisit. Ketika diperlukan, penyesuaian dibuat pada laporan keuangan entitas anak agar kebijakan akuntansinya seragam dengan kebijakan akuntansi Grup. Seluruh aset dan liabilitas, ekuitas, pendapatan, beban dan arus kas dalam intra-grup terkait dengan transaksi antar entitas dalam Grup dieliminasi seluruhnya dalam konsolidasi.

Jika kehilangan pengendalian atas suatu entitas anak, maka Grup:

- menghentikan pengakuan aset (termasuk setiap *goodwill*) dan liabilitas entitas anak;
- menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap kepentingan non-pengendalian (“KNP”);
- menghentikan pengakuan akumulasi selisih penjabaran, yang dicatat di ekuitas, bila ada;
- mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima;
- mengakui setiap sisa investasi pada nilai wajarnya;
- mengakui setiap perbedaan yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian; dan
- mereklasifikasi bagian induk atas komponen yang sebelumnya diakui sebagai penghasilan komprehensif ke laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, atau mengalihkan secara langsung ke saldo laba.

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

KNP mencerminkan bagian atas laba rugi dan aset bersih dari entitas anak yang tidak dapat diatribusikan secara langsung maupun tidak langsung oleh Perusahaan, yang masing-masing disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan dalam ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari bagian yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk.

**PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.
(d/h PT TOTAL BERSAMA INTERNASIONAL) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI DAN PELAPORAN KEUANGAN PENTING (Lanjutan)

e. Kombinasi bisnis dan *goodwill*

Kombinasi bisnis dicatat dengan menggunakan metode akuisisi. Jika aset yang diperoleh bukan suatu bisnis, maka Grup mencatatnya sebagai akuisisi aset. Biaya perolehan dari sebuah akuisisi diukur berdasarkan nilai agregat imbalan yang dialihkan yang diukur pada nilai wajar tanggal akuisisi dan jumlah setiap KNP pada pihak yang diakuisisi. Untuk setiap kombinasi bisnis, Grup memilih mengukur KNP pada pihak yang diakuisisi baik pada nilai wajar atau pada bagian proporsional dari aset neto yang teridentifikasi dari pihak diakuisisi. Biaya terkait akuisisi dibebankan pada saat terjadi dan diakui dalam laba rugi.

Jika kombinasi bisnis dilakukan secara bertahap, setiap kepentingan ekuitas yang dimiliki sebelumnya diukur kembali pada nilai wajar tanggal akuisisi dan setiap keuntungan atau kerugian yang dihasilkan diakui dalam laba rugi.

Setiap imbalan kontinjensi yang dialihkan oleh pihak pengakuisisi diakui pada nilai wajar pada tanggal akuisisi. Imbalan kontinjensi diklasifikasi sebagai aset atau liabilitas yang merupakan instrumen keuangan dan termasuk dalam ruang lingkup PSAK 55, diukur pada nilai wajar dengan perubahan pada nilai wajar diakui baik dalam laba rugi atau penghasilan komprehensif lain. Jika imbalan kontinjensi tidak termasuk dalam ruang lingkup PSAK 55 diukur dengan PSAK yang sesuai. Imbalan kontinjensi yang diklasifikasikan sebagai ekuitas tidak diukur kembali dan penyelesaian selanjutnya dicatat dalam ekuitas.

Goodwill pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan, menjadi selisih lebih nilai gabungan dari imbalan yang dialihkan dan jumlah yang diakui untuk KNP, dan setiap kepentingan yang dimiliki sebelumnya, atas jumlah neto aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil-alih. Dalam kasus pembelian dengan diskon, jika nilai wajar atas aset neto yang diakuisisi melebihi nilai gabungan imbalan yang dialihkan, maka selisih tersebut diakui langsung dalam laba rugi. Setelah pengakuan awal, *goodwill* diukur pada biaya perolehan dikurangi akumulasi rugi penurunan nilai. Untuk tujuan pengujian penurunan nilai, *goodwill* yang diperoleh dari suatu kombinasi bisnis, sejak tanggal akuisisi, dialokasikan ke setiap unit penghasil kas dari Grup yang diharapkan bermanfaat untuk kombinasi tersebut, terlepas dari apakah aset atau liabilitas lain dari pihak yang diakuisisi ditetapkan ke unit-unit tersebut.

Jika *goodwill* yang telah dialokasikan pada suatu unit penghasil kas dan bagian operasi atas unit tersebut dilepas, maka *goodwill* yang terkait dengan operasi yang dilepas tersebut dimasukkan ke dalam jumlah tercatat operasi ketika menentukan keuntungan atau kerugian dari pelepasan. *Goodwill* yang dilepas dalam keadaan tersebut diukur berdasarkan nilai relatif operasi yang dilepas dan porsi unit penghasil kas yang ditahan.

f. Penurunan nilai aset non-keuangan

Pengujian penurunan nilai *goodwill* dan aset tak berwujud lainnya dengan menggunakan masa manfaat ekonomi tidak terbatas dilakukan setiap tahun pada akhir periode pelaporan keuangan. Aset non-keuangan lain dikenakan uji penurunan nilai ketika telah terjadi atau ada perubahan dalam keadaan yang mengindikasikan bahwa nilai tercatat tidak terpulihkan. Apabila nilai tercatat aset melebihi jumlah terpulihkan (yaitu mana yang lebih tinggi antara nilai pakai dan nilai wajar dikurangi biaya pelepasan), maka aset tersebut diturunkan nilainya.

Apabila tidak mungkin untuk mengestimasi nilai terpulihkan dari aset, maka uji penurunan nilai dilakukan pada kelompok terkecil aset di mana aset tersebut merupakan bagian dari kelompok tersebut yang arus kasnya dapat diidentifikasi secara terpisah; yakni unit penghasil kas. *Goodwill* dialokasikan pada pengakuan awal pada masing-masing unit penghasil kas Grup yang diharapkan menghasilkan manfaat dari kombinasi bisnis yang menghasilkan *goodwill* tersebut.

**PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.
(d/h PT TOTAL BERSAMA INTERNASIONAL) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI DAN PELAPORAN KEUANGAN PENTING (Lanjutan)

Beban penurunan nilai termasuk dalam laba rugi, kecuali jika beban tersebut membalikkan keuntungan yang diakui sebelumnya dalam penghasilan komprehensif lain. Kerugian penurunan nilai yang diakui untuk *goodwill* tidak dapat dibalik.

g. Pengukuran nilai wajar

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur antara pelaku pasar di pasar utama (atau pasar yang paling menguntungkan) pada tanggal pengukuran dalam kondisi pasar saat ini (yaitu harga keluar) terlepas apakah harga tersebut dapat diobservasi secara langsung atau diestimasi dengan menggunakan teknik penilaian lain pada tanggal pengukuran.

Grup mengukur nilai wajar suatu aset atau liabilitas menggunakan asumsi yang akan digunakan pelaku pasar ketika menentukan harga aset atau liabilitas tersebut, dengan asumsi bahwa pelaku pasar bertindak dalam kepentingan ekonomis terbaiknya.

Pengukuran nilai wajar aset non-keuangan memperhitungkan kemampuan pelaku pasar untuk menghasilkan manfaat ekonomis dengan menggunakan aset dalam penggunaan tertinggi dan terbaiknya atau dengan menjualnya kepada pelaku pasar lain yang akan menggunakan aset tersebut dalam penggunaan tertinggi dan terbaiknya.

Grup menggunakan teknik penilaian yang sesuai dalam keadaan dan di mana data yang memadai tersedia untuk mengukur nilai wajar, memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalkan penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

Grup menentukan kelas aset dan liabilitas yang sesuai dengan sifat, karakteristik, dan risiko aset dan liabilitas, dan level hirarki nilai wajar di mana pengukuran nilai wajar tersebut dikategorikan.

h. Kas dan setara kas

Kas terdiri dari kas dan bank. Setara kas adalah semua investasi yang bersifat jangka pendek dan sangat likuid yang dapat segera dikonversikan menjadi kas dengan jatuh tempo dalam waktu 3 (tiga) bulan atau kurang sejak tanggal penempatannya, dan yang tidak dijamin serta tidak dibatasi pencairannya.

i. Piutang usaha dan piutang lain-lain

Piutang usaha merupakan jumlah yang terutang dari pelanggan atas penjualan barang atau jasa dalam kegiatan usaha normal. Jika piutang diperkirakan dapat ditagih dalam waktu satu tahun atau kurang (atau dalam siklus operasi normal jika lebih panjang), piutang diklasifikasikan sebagai aset lancar. Jika tidak, piutang disajikan sebagai aset tidak lancar.

Piutang usaha dan piutang non-usaha pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode bunga efektif, apabila dampak pendiskontoan signifikan, dikurangi provisi atas penurunan nilai.

Kolektibilitas piutang usaha dan piutang non-usaha ditinjau secara berkala. Piutang yang diketahui tidak tertagih, dihapuskan dengan secara langsung mengurangi nilai tercatatnya. Akun penyisihan digunakan ketika terdapat bukti yang objektif bahwa Grup tidak dapat menagih seluruh nilai terutang sesuai dengan persyaratan awal piutang. Kesulitan keuangan signifikan yang dialami debitur, kemungkinan debitur dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan dan gagal bayar atau menunggak pembayaran merupakan indikator yang dianggap dapat menunjukkan adanya penurunan nilai piutang. Jumlah penurunan nilai adalah sebesar selisih antara nilai tercatat aset dan nilai kini dari estimasi arus kas masa depan pada tingkat SBE awal. Arus kas terkait dengan piutang jangka pendek tidak didiskontokan apabila efek diskonto tidak material.

**PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.
(d/h PT TOTAL BERSAMA INTERNASIONAL) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI DAN PELAPORAN KEUANGAN PENTING (Lanjutan)

Jumlah kerugian penurunan nilai diakui pada laba rugi dan disajikan dalam beban "beban penurunan nilai". Ketika piutang usaha dan piutang non-usaha yang rugi penurunan nilainya telah diakui, tidak dapat ditagih pada periode selanjutnya, maka piutang tersebut dihapus bukukan dengan mengurangi akun penyisihan. Jumlah yang selanjutnya dapat ditagih kembali atas piutang yang sebelumnya telah dihapus bukukan, dikreditkan terhadap "beban penurunan nilai" pada laporan laba rugi.

j. Transaksi dan saldo penjabaran mata uang asing

Transaksi dalam mata uang asing dijabarkan ke mata uang Rupiah dengan menggunakan kurs yang berlaku pada tanggal transaksi.

Pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing dijabarkan ke mata uang Rupiah dengan kurs tengah Bank Indonesia yang berlaku pada tanggal tersebut. Kurs yang digunakan pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 untuk 1 Dolar Amerika Serikat masing-masing sebesar Rp 13.901 dan Rp 14.481.

Keuntungan atau kerugian dari selisih kurs, yang sudah terealisasi maupun yang belum, baik yang berasal dari transaksi dalam mata uang asing maupun penjabaran aset dan liabilitas moneter dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian tahun berjalan.

k. Transaksi dengan pihak berelasi

Pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan entitas yang menyiapkan laporan keuangannya.

- a. Orang atau anggota keluarga terdekat mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
 1. Memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
 2. Memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
 3. Personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk entitas pelapor.
- b. Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
 1. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari Grup yang sama (artinya entitas induk, entitas anak dan entitas anak berikutnya terkait dengan entitas lain).
 2. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu Grup, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya).
 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 pasca-kerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor.
 6. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf a).
 7. Orang yang diidentifikasi dalam huruf a) 1) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).

**PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.
(d/h PT TOTAL BERSAMA INTERNASIONAL) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI DAN PELAPORAN KEUANGAN PENTING (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.

I. Instrumen keuangan

1. Aset keuangan

Klasifikasi

Grup mengklasifikasikan aset keuangannya dalam pinjaman yang diberikan dan piutang yang merupakan aset keuangan non derivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan yang tidak mempunyai kuotasi pasar aktif dan Grup tidak berniat untuk menjual segera atau dalam waktu dekat.

Pengakuan awal

Grup mengklasifikasikan semua aset keuangannya ke dalam kategori pinjaman yang diberikan dan piutang, yang pada awalnya diakui sebesar nilai wajarnya ditambah biaya transaksi.

Pengukuran selanjutnya

Pinjaman yang diberikan dan piutang diukur sebesar biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif, dikurangi dengan penurunan nilai. Keuntungan atau kerugian diakui dalam laba rugi pada saat pinjaman yang diberikan dan piutang dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai, serta melalui proses amortisasi.

Penurunan nilai aset keuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup mengevaluasi apakah aset keuangannya mengalami penurunan nilai. Jika terdapat bukti obyektif penurunan nilai, maka jumlah kerugian tersebut, yang diukur sebagai selisih antara nilai tercatat aset dengan nilai kini estimasi arus kas masa datang (tidak termasuk kerugian kredit di masa datang yang belum terjadi) yang didiskonto menggunakan suku bunga efektif yang dihitung saat pengakuan awal aset tersebut, diakui dalam laba rugi.

Penghentian pengakuan aset keuangan

Grup menghentikan pengakuan aset keuangan, jika dan hanya jika, hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir, atau mengalihkan hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan, atau tetap memiliki hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan namun juga menanggung kewajiban kontraktual untuk membayar arus kas yang diterima tersebut kepada satu atau lebih pihak penerima melalui suatu kesepakatan yang memenuhi persyaratan tertentu. Ketika Grup mengalihkan aset keuangan, maka Grup mengevaluasi sejauh mana Grup tetap memiliki risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut.

**PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.
(d/h PT TOTAL BERSAMA INTERNASIONAL) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI DAN PELAPORAN KEUANGAN PENTING (Lanjutan)

2. Liabilitas keuangan

Klasifikasi

Grup mengklasifikasikan liabilitas keuangannya dalam kategori liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

Pengakuan awal

Grup mengklasifikasikan semua liabilitas keuangannya ke dalam kategori liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, yang pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Pengukuran selanjutnya

Setelah pengakuan awal, liabilitas keuangan dalam kategori ini selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Keuntungan atau kerugian diakui dalam laba rugi pada saat liabilitas tersebut dihentikan pengakuannya, atau mengalami penurunan nilai, dan melalui proses amortisasi.

Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

Grup menghentikan pengakuan liabilitas keuangan jika, dan hanya jika, kewajiban Perusahaan dilepaskan, dibatalkan atau kadaluwarsa.

3. Saling hapus instrumen keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan nilai netonya dilaporkan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui dan terdapat niat untuk menyelesaikannya secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

4. Instrumen keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi

Biaya perolehan diamortisasi dihitung menggunakan metode suku bunga efektif dikurangi dengan penyisihan atas penurunan nilai. Perhitungan tersebut mempertimbangkan premium atau diskonto pada saat perolehan dan termasuk biaya transaksi dan biaya yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari suku bunga efektif.

m. Persediaan

Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi bersih. Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode masuk pertama keluar pertama.

Nilai realisasi bersih adalah estimasi harga penjualan dalam kegiatan usaha normal, dikurangi estimasi beban penjualan.

Penyisihan untuk persediaan usang dan tidak lancar ditentukan berdasarkan estimasi penjualan masing-masing jenis persediaan pada masa mendatang.

**PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.
(d/h PT TOTAL BERSAMA INTERNASIONAL) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI DAN PELAPORAN KEUANGAN PENTING (Lanjutan)

n. Biaya dibayar di muka

Biaya dibayar di muka diamortisasi dengan metode garis lurus dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian selama masa manfaat yang diharapkan.

o. Aset tetap

Aset tetap dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai, jika ada. Biaya perolehan aset tetap meliputi: (a) harga pembelian, (b) biaya-biaya yang dapat diatribusikan secara langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisinya sekarang, dan (c) estimasi awal biaya pembongkaran dan pemindahan dan restorasi lokasi aset (jika ada). Setiap bagian dari aset tetap dengan biaya perolehan yang signifikan terhadap jumlah biaya perolehan aset, disusutkan secara terpisah.

Pada saat pembaharuan dan perbaikan yang signifikan dilakukan, biaya tersebut diakui ke dalam nilai tercatat (*carrying amount*) aset tetap sebagai suatu penggantian jika memenuhi kriteria pengakuan. Semua biaya perbaikan dan pemeliharaan lainnya yang tidak memenuhi kriteria pengakuan dibebankan langsung pada operasi berjalan.

Tanah tidak disusutkan dan dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dikurangi akumulasi rugi penurunan nilai, jika ada.

Biaya pengurusan legal hak atas tanah ketika tanah diperoleh pertama kali diakui sebagai bagian dari biaya perolehan tanah, dan biaya ini tidak disusutkan. Biaya pengurusan perpanjangan atau pembaruan legal hak atas tanah diakui sebagai aset takberwujud dan diamortisasi sepanjang umur hukum hak atas tanah.

Aset dalam pembangunan diakui sebesar biaya perolehan hingga pembangunan selesai, yang kemudian direklasifikasi ke akun aset tetap yang terkait. Selama masa pembangunan hingga aset tetap siap untuk digunakan/dijual, biaya pinjaman, yang termasuk di dalamnya beban bunga dan selisih kurs yang timbul atas pinjaman yang diperoleh untuk membiayai pembangunan aset, dikapitalisasi secara proporsional terhadap rata-rata nilai akumulasi pengeluaran selama periode tersebut sepanjang aset tetap tersebut memenuhi definisi aset kualifikasian. Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan ketika pembangunan selesai dan aset tetap siap untuk digunakan atau dijual.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus selama umur manfaat aset tetap yang diestimasi sebagai berikut:

	<u>Tahun</u>
Bangunan dan prasarana	20
Kendaraan	8
Mesin	8
Perabotan dan perlengkapan	4-8

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau saat tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset (dihitung sebagai perbedaan antara jumlah neto hasil pelepasan dan jumlah tercatat dari aset) dimasukkan dalam laba atau rugi pada periode aset tersebut dihentikan pengakuannya.

Pada setiap akhir periode pelaporan, nilai residu, umur manfaat dan metode penyusutan aset tetap telah ditelaah oleh manajemen dan jika perlu disesuaikan secara prospektif.

**PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.
(d/h PT TOTAL BERSAMA INTERNASIONAL) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI DAN PELAPORAN KEUANGAN PENTING (Lanjutan)

p. Pinjaman

Pada saat pengakuan awal, pinjaman diakui sebesar nilai wajar, dikurangi dengan biaya-biaya transaksi yang terjadi. Selanjutnya, pinjaman diukur sebesar biaya perolehan diamortisasi; selisih antara penerimaan (dikurangi biaya transaksi) dan nilai pelunasan dicatat pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian selama periode pinjaman dengan metode bunga efektif.

Biaya pinjaman yang terjadi untuk konstruksi aset kualifikasian, dikapitalisasi selama periode waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan konstruksi aset dan mempersiapkannya sampai dapat digunakan sesuai tujuan yang dimaksudkan. Biaya pinjaman lainnya dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Pinjaman diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka pendek kecuali Grup memiliki hak tanpa syarat untuk menunda pembayaran selama paling tidak 12 (dua belas) bulan setelah tanggal pelaporan.

q. Modal saham

Modal saham merupakan jumlah nominal atas seluruh saham yang diterbitkan.

r. Imbalan kerja

Grup menentukan liabilitas imbalan kerja sesuai dengan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 ("Undang-undang") tanggal 25 Maret 2003. PSAK 24 mensyaratkan entitas menggunakan metode "*Projected Unit Credit*" untuk menentukan nilai kini kewajiban imbalan pasti, biaya jasa kini terkait, dan biaya jasa lalu.

1. Program iuran pasti

Iuran untuk program iuran pasti untuk program pensiun dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada periode di mana iuran tersebut terkait.

2. Program imbalan pasti

Surplus dan defisit program imbalan pasti diukur pada:

- Nilai wajar dari aset yang direncanakan pada tanggal pelaporan; dikurangi
- Liabilitas program yang dihitung dengan menggunakan metode *projected unit credit* yang didiskontokan ke nilai kini dengan menggunakan imbal hasil obligasi perusahaan yang berkualitas tinggi yang tersedia yang memiliki tanggal jatuh tempo yang mendekati persyaratan liabilitas; ditambah
- Biaya servis masa lalu yang tidak diakui; dikurangi
- Dampak persyaratan pendanaan minimum yang disetujui dengan skema waliamanat

Pengukuran kembali kewajiban pasti neto diakui melalui penghasilan komprehensif lain. Pengukuran kembali tersebut termasuk:

- Keuntungan dan kerugian aktuaris
- Imbalan atas aset program (tidak termasuk bunga)
- Aset dengan efek batas tertinggi (tidak termasuk bunga)

**PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.
(d/h PT TOTAL BERSAMA INTERNASIONAL) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI DAN PELAPORAN KEUANGAN PENTING (Lanjutan)

Biaya jasa diakui dalam laporan laba rugi dan termasuk biaya jasa kini dan masa lalu, serta keuntungan dan kerugian kurtailmen.

Beban (pendapatan) bunga bersih diakui dalam laporan laba rugi dan dihitung dengan menerapkan tingkat diskonto untuk mengukur kewajiban (aset) imbalan pasti pada awal periode tahunan dan mempertimbangkan dampak kontribusi pembayaran manfaat selama periode.

Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan manfaat program atau kurtailmen diakui secara langsung dalam laba rugi.

Penyelesaian program manfaat pasti diakui dalam periode di mana penyelesaian tersebut terjadi.

s. Pengakuan pendapatan dan beban

Pendapatan dari penjualan dan jasa hotel diakui pada saat jasa dan barang diberikan kepada tamu hotel sedangkan pendapatan jasa manajemen dan lainnya diakui pada saat barang atau jasa diberikan kepada pelanggan.

Jika kriteria pengakuan pendapatan di atas tidak terpenuhi, maka pembayaran uang yang diterima dari tamu hotel/pembeli harus diakui sebagai uang muka yang diterima sampai kriteria pengakuan pendapatan tersebut terpenuhi dan dicatat dalam akun "Uang Muka Penjualan" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Pendapatan deposito berjangka atas dasar proporsi waktu berdasarkan suku bunga efektif.

Beban diakui pada saat terjadinya (dasar akrual).

t. Pajak penghasilan

Beban pajak kini penghasilan kini dihitung dengan dasar hukum pajak yang berlaku atau secara substantif berlaku pada tanggal pelaporan. Aset atau liabilitas pajak penghasilan kini terdiri dari kewajiban kepada atau klaim dari otoritas pajak yang berhubungan dengan periode pelaporan kini atau sebelumnya, yang belum dibayar pada akhir periode tanggal pelaporan. Pajak penghasilan diperhitungkan berdasarkan tarif pajak dan hukum pajak yang berlaku pada tahun fiskal terkait, berdasarkan laba kena pajak untuk periode tersebut. Seluruh perubahan pada aset atau liabilitas pajak kini diakui sebagai komponen biaya pajak penghasilan dalam laporan laba rugi.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diakui atas konsekuensi pajak periode mendatang yang timbul dari perbedaan jumlah tercatat aset dan liabilitas menurut laporan keuangan konsolidasian dengan dasar pengenaan pajak aset dan liabilitas kecuali perbedaan yang berhubungan dengan pajak penghasilan final. Liabilitas pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer kena pajak dan aset pajak tangguhan diakui untuk perbedaan temporer yang boleh dikurangkan, sepanjang besar kemungkinan dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba kena pajak pada masa datang.

**PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.
(d/h PT TOTAL BERSAMA INTERNASIONAL) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI DAN PELAPORAN KEUANGAN PENTING (Lanjutan)

Pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku atau secara substansial telah berlaku pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian. Pajak tangguhan dibebankan atau dikreditkan dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian, kecuali pajak tangguhan yang dibebankan atau dikreditkan langsung ke ekuitas.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan saling hapus ketika entitas memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini dan ketika aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama serta Grup yang berbeda yang bermaksud untuk memulihkan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto.

Pajak kini dan pajak tangguhan diakui sebagai beban atau penghasilan dalam laba atau rugi, kecuali sepanjang pajak penghasilan yang berasal dari transaksi atau kejadian yang diakui, di luar laba atau rugi (baik dalam pendapatan komprehensif lain maupun secara langsung di ekuitas), dalam hal tersebut pajak juga diakui di luar laba atau rugi yang timbul dari akuntansi awal untuk kombinasi bisnis, pengaruh pajak termasuk dalam akuntansi kombinasi bisnis.

u. Laba per saham dasar

Laba per saham dihitung dengan membagi laba yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar selama setahun.

Perusahaan tidak mempunyai efek berpotensi saham biasa yang bersifat dilutif dan oleh karenanya, laba per saham dilusian tidak dihitung dan disajikan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

v. Pelaporan segmen

Suatu segmen adalah suatu unsur yang dapat dibedakan dari Grup yang beroperasi baik di dalam menghasilkan produk dan jasa tertentu (segmen bisnis), atau di dalam menghasilkan produk dan jasa di antara lingkungan ekonomi tertentu (segmen geografis), yang merupakan subjek manfaat dan risiko yang berbeda dari segmen-segmen lainnya. Segmen operasi dilaporkan secara konsisten dengan pelaporan internal yang diberikan kepada pengambil keputusan pimpinan operasi. Pengambil keputusan pimpinan operasi, yang bertanggung jawab di dalam mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi, telah diidentifikasi sebagai komite pengendali yang membuat keputusan strategis.

Pendapatan, beban, hasil aset dan liabilitas segmen termasuk *item-item* yang dapat diatribusikan langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang sesuai kepada segmen tersebut. Segmen ditentukan sebelum saldo dan transaksi antar Grup, dieliminasi sebagai bagian dari proses konsolidasian.

w. Provisi

Grup mengakui provisi untuk liabilitas dari waktu atau jumlah tidak pasti termasuk sewa, klaim garansi, penyewaan yang disia-siakan, atau perkara hukum. Provisi diukur pada estimasi pengeluaran yang disyaratkan untuk menyelesaikan kewajiban pada tanggal pelaporan, didiskontokan pada tarif sebelum pajak yang mencerminkan penilaian market saat ini atas nilai uang dan risiko tertentu terhadap liabilitas. Dalam hal penyewaan yang disia-siakan, provisi memperhitungkan potensi bahwa properti mungkin disewakan untuk beberapa atau seluruh sisa masa sewa.

**PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.
(d/h PT TOTAL BERSAMA INTERNASIONAL) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI DAN PELAPORAN KEUANGAN PENTING (Lanjutan)

x. Kontinjensi

Liabilitas kontinjensi tidak diakui di dalam laporan keuangan konsolidasian. Liabilitas kontinjensi diungkapkan di dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian kecuali kemungkinan arus keluar dari sumber daya ekonomi adalah kecil.

Aset kontinjensi tidak diakui di dalam laporan keuangan konsolidasian, namun diungkapkan di dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian jika terdapat kemungkinan suatu arus masuk manfaat ekonomik mengalir ke dalam entitas.

y. Peristiwa setelah periode pelaporan

Peristiwa setelah periode pelaporan menyajikan bukti kondisi yang terjadi pada akhir periode pelaporan (peristiwa penyesuaian) yang dicerminkan di dalam laporan keuangan konsolidasian. Peristiwa setelah periode pelaporan yang bukan merupakan peristiwa penyesuaian, diungkapkan di dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian bila material.

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN

Penyajian laporan keuangan konsolidasian Grup mensyaratkan penggunaan estimasi akuntansi kritikal tertentu. Penyajian laporan keuangan konsolidasi tersebut juga mensyaratkan manajemen untuk mempertimbangkan penerapan kebijakan akuntansi Grup. Hal-hal di mana pertimbangan dan estimasi signifikan yang dilakukan di dalam menyajikan laporan keuangan konsolidasian beserta dampaknya, dibahas sebagai berikut:

a. Pertimbangan di dalam penerapan kebijakan akuntansi

Di dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Grup, manajemen telah membuat pertimbangan berikut, terlepas dari estimasi yang terkandung di dalamnya, yang memiliki dampak signifikan dari jumlah yang tercantum di dalam laporan keuangan konsolidasian:

Pajak penghasilan

Grup memiliki eksposur pajak penghasilan. Pertimbangan signifikan diperlukan di dalam menentukan provisi pajak penghasilan. Ada beberapa transaksi dan penghitungan di mana penentuan pajak akhir adalah tidak pasti selama kegiatan usaha biasa. Grup mengakui liabilitas bagi isu perpajakan yang diharapkan berdasarkan estimasi apakah pajak tambahan akan jatuh tempo.

**PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.
(d/h PT TOTAL BERSAMA INTERNASIONAL) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

Penentuan mata uang fungsional

Di dalam menentukan mata uang fungsional entitas dalam Grup, pertimbangan diperlukan untuk menentukan mata uang yang paling mempengaruhi harga jual barang dan jasa dan negara di mana kekuatan persaingan dan regulasi paling menentukan harga jual barang dan jasa. Mata uang fungsional entitas di dalam Grup ditentukan berdasarkan penilaian manajemen terhadap lingkungan ekonomi di mana entitas beroperasi dan proses entitas di dalam menentukan harga jual.

Mata uang pelaporan yang digunakan pada laporan keuangan konsolidasian Grup adalah Rupiah ("Rp"), yang merupakan mata uang fungsional Perusahaan.

Klasifikasi aset keuangan dan liabilitas keuangan

Grup menetapkan klasifikasi atas aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan bila definisi yang ditetapkan PSAK 55 dipenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup seperti yang diungkapkan pada Catatan 2l.

b. Sumber utama ketidakpastian estimasi

Asumsi utama berkenaan dengan sumber utama dan sumber lainnya dari ketidakpastian estimasi di masa depan pada akhir periode pelaporan, yang memiliki risiko signifikan yang dapat menyebabkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas pada tahun buku mendatang, diungkapkan sebagai berikut:

Taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap

Manajemen mengestimasi masa manfaat aset tetap berdasarkan penggunaan dari aset yang diharapkan dapat didukung dengan rencana dan strategi usaha yang juga mempertimbangkan perkembangan fitur teknologi dan model dimasa depan serta perilaku pasar. Estimasi dari masa manfaat aset tetap adalah berdasarkan penelaahan Grup secara kolektif terhadap praktek industri, evaluasi teknis internal dan pengalaman untuk aset yang sama. Estimasi masa manfaat ditelaah paling sedikit setiap akhir periode pelaporan dan diperbaharui 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. Tetapi, adalah mungkin, hasil dimasa depan dari operasi dapat dipengaruhi secara material oleh perubahan-perubahan dalam estimasi yang diakibatkan oleh perubahan faktor-faktor yang disebutkan di atas.

Penyisihan atas penurunan nilai piutang usaha

Grup mengevaluasi akun tertentu yang diketahui bahwa para pelanggannya tidak dapat memenuhi liabilitas keuangannya. Dalam hal tersebut, Grup mempertimbangkan, berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas pada jangka waktu hubungan dengan pelanggan dan status kredit dari pelanggan berdasarkan catatan kredit dari pihak ketiga dan faktor pasar yang telah diketahui, untuk mencatat provisi spesifik atas pelanggan terhadap jumlah terutang guna mengurangi jumlah piutang yang diharapkan dapat diterima oleh Grup. Provisi spesifik ini dievaluasi kembali dan disesuaikan jika tambahan informasi yang diterima mempengaruhi jumlah penyisihan kerugian penurunan nilai dari piutang usaha. Manajemen Grup berpendapat bahwa tidak diperlukan penyisihan atas penurunan nilai piutang usaha yang diakui masing-masing pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018.

**PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.
(d/h PT TOTAL BERSAMA INTERNASIONAL) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

Penyisihan atas penurunan nilai piutang lain-lain

Grup mengevaluasi akun tertentu yang diketahui bahwa para pelanggannya tidak dapat memenuhi liabilitas keuangannya. Dalam hal tersebut, Grup mempertimbangkan, berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas pada jangka waktu hubungan dengan pelanggan dan status kredit dari pelanggan berdasarkan catatan kredit dari pihak ketiga dan faktor pasar yang telah diketahui, untuk mencatat provisi spesifik atas pelanggan terhadap jumlah terutang guna mengurangi jumlah piutang yang diharapkan dapat diterima oleh Grup. Provisi spesifik ini dievaluasi kembali dan disesuaikan jika tambahan informasi yang diterima mempengaruhi jumlah penyisihan kerugian penurunan nilai dari piutang lain-lain. Manajemen Grup berpendapat bahwa tidak diperlukan penyisihan atas penurunan nilai piutang lain-lain yang diakui masing-masing pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018.

Imbalan kerja

Nilai kini kewajiban pensiun bergantung pada faktor-faktor yang ditetapkan berdasarkan basis akrual dengan menggunakan sejumlah asumsi. Asumsi yang digunakan di dalam menetapkan biaya (pendapatan) bersih pensiun meliputi tingkat suku bunga diskon dan kenaikan tingkat gaji di masa depan. Semua perubahan di dalam asumsi-asumsi ini akan berdampak pada nilai kini kewajiban pensiun.

Grup menetapkan tingkat suku bunga yang sesuai dan kenaikan tingkat gaji di masa depan pada tiap akhir periode pelaporan. Tingkat suku bunga adalah tingkat suku bunga yang harus digunakan untuk menetapkan arus kas keluar masa depan yang diharapkan yang disyaratkan untuk menyelesaikan kewajiban pensiun. Di dalam menetapkan tingkat suku bunga yang sesuai, Grup mempertimbangkan tingkat suku bunga obligasi pemerintah yang didenominasi oleh mata uang di mana manfaat tersebut akan dibayarkan dan memiliki syarat-syarat jatuh tempo yang mendekati syarat-syarat kewajiban pensiun terkait.

Tingkat kenaikan gaji di masa depan ditentukan dengan mengumpulkan semua data historis terkait dengan perubahan dasar gaji dan menyesuaikannya pada rencana bisnis di masa depan.

Sementara Grup berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Grup dapat mempengaruhi secara material liabilitas diestimasi atas pensiun dan imbalan kerja dan beban imbalan kerja bersih. Nilai tercatat atas liabilitas imbalan kerja karyawan Grup pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 masing-masing sebesar Rp 851.412.020 dan Rp 398.073.185. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 12.

Pengukuran nilai wajar

Beberapa kebijakan akuntansi dan pengungkapan Grup membutuhkan pengukuran nilai wajar, baik untuk aset dan liabilitas keuangan maupun non-keuangan. Ketika mengukur kewajaran aset atau liabilitas, Grup menggunakan data dari penelitian di pasar sebisa mungkin. Nilai wajar dikategorikan ke beberapa tingkatan berbeda di hirarki nilai wajar berdasarkan teknik penilaian sebagai berikut:

- Tingkat 1: Kuotasi pasar (belum disesuaikan) di dalam pasar aktif bagi aset maupun liabilitas yang identikal;
- Tingkat 2: Input selain kuotasi pasar yang termasuk di dalam Tingkat 1 yang dapat diobservasi bagi aset atau liabilitas, baik langsung (misalnya, harga) maupun tidak langsung (misalnya, derivatif harga);
- Tingkat 3: Input bagi aset dan liabilitas yang bukan berdasarkan data pasar yang dapat diobservasi (input yang tidak dapat diobservasi).

PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.
(d/h PT TOTAL BERSAMA INTERNASIONAL) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH KECUALI DINYATAKAN LAIN)

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

Grup mencatat aset dan liabilitas keuangan tertentu pada nilai wajar, yang mengharuskan penggunaan estimasi akuntansi. Sementara komponen signifikan atas pengukuran nilai wajar ditentukan menggunakan bukti obyektif yang dapat diverifikasi, jumlah perubahan nilai wajar dapat berbeda bila Grup menggunakan metodologi penilaian yang berbeda.

Perubahan nilai wajar aset dan liabilitas keuangan tersebut dapat mempengaruhi secara langsung laba atau rugi Grup. Grup memiliki instrumen keuangan yang disajikan sebesar jumlah tercatat baik karena jumlah tersebut adalah kurang lebih sebesar nilai wajarnya atau karena nilai wajarnya tidak dapat diukur secara handal.

4. KAS DAN SETARA KAS

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Kas - Rupiah	5.120.627.328	578.895.907
Bank - pihak ketiga		
<u>Rupiah</u>		
PT Bank Victoria International Tbk .	549.810.038	-
PT Bank Sinarmas Tbk.	425.953.223	595.659.799
PT Bank Central Asia Tbk.	221.207.037	1.537.585.546
PT Bank KEB Hana Indonesia	64.296.951	333.689.728
PT Bank Maybank Indonesia Tbk.	56.135.056	89.669.832
PT Bank CIMB Niaga Tbk.	51.596.915	4.869.438
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.	34.278.263	182.358.424
PT Bank Capital Indonesia Tbk.	102.320	1.103.661
<u>Dolar Amerika</u>		
PT Bank Maybank Indonesia Tbk.	25.559.769	27.604.665
PT Bank Victoria International Tbk .	1.390.100	-
PT Bank UOB Indonesia	-	1.350.000
Sub- jumlah	<u>6.550.957.000</u>	<u>3.352.787.000</u>
Deposito berjangka - pihak ketiga		
<u>Rupiah</u>		
PT Bank CIMB Niaga Tbk.	<u>145.000.000.000</u>	<u>-</u>
Jumlah	<u>151.550.957.000</u>	<u>3.352.787.000</u>
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun	<u>5,25%</u>	<u>-</u>

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 tidak terdapat kas dan setara kas yang digunakan sebagai jaminan atas pinjaman atau kewajiban lainnya.

PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.
(d/h PT TOTAL BERSAMA INTERNASIONAL) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH KECUALI DINYATAKAN LAIN)

5. PERSEDIAAN

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Makanan dan minuman	438.268.111	457.801.549
Perlengkapan operasional	303.408.991	156.217.701
Lainnya	-	122.032.679
Jumlah	<u>741.677.102</u>	<u>736.051.929</u>

Biaya persediaan yang diakui sebagai beban dan termasuk dalam beban pokok pendapatan (makanan minuman dan lain-lain) untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 adalah sebesar Rp 1.537.624.399 Rp 2.760.038.925 (Catatan 18).

6. BIAYA DIBAYAR DI MUKA

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Sewa kantor	63.525.000	18.150.000
Pengurusan perijinan	21.774.047	19.255.874
Pemasaran dan promosi	833.322	200.641.909
Pengurusan <i>corporate action</i>	-	1.598.600.000
Lain-lain	67.041.430	121.708.244
Jumlah	<u>153.173.799</u>	<u>1.958.356.027</u>

7. UANG MUKA

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Proyek	521.772.117	-
Pembelian tanah	-	8.000.000.000
Jumlah	<u>521.772.117</u>	<u>8.000.000.000</u>

Uang muka pembelian tanah merupakan uang muka untuk pembelian tanah yang berlokasi di Rote, Nusa Tenggara Timur milik CMJ, Entitas Anak. Pada tahun 2019 uang muka ini telah reklasifikasi untuk perolehan aset tetap (Catatan 25).

Uang muka proyek merupakan uang muka untuk pembangunan bangunan dan prasarana hotel yang berlokasi di Seminyak, Bali milik RBII, Entitas Anak.

PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.
(d/h PT TOTAL BERSAMA INTERNASIONAL) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH KECUALI DINYATAKAN LAIN)

8. ASET TETAP (Lanjutan)

Berikut ini adalah perhitungan rugi atas penjualan aset tetap pada tahun 2019:

Hasil penjualan aset tetap	88.354.167
Jumlah tercatat aset tetap yang dijual	573.746.716
Rugi penjualan aset tetap	(485.392.549)

Kerugian tersebut disajikan sebagai bagian dari akun "Lainnya - Bersih" dalam Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lainnya.

Rincian luas tanah menurut status kepemilikan legal sebagai berikut:

Lokasi	31 Desember 2019 (m2)			31 Desember 2018 (m2)		
	HGB	Lainnya	Jumlah	HGB	Lainnya	Jumlah
Bali	5.428	-	5.428	5.428	-	5.428
Rote	-	7.095	7.095	-	-	-
Kepulauan Selayar	-	223.191	223.191	-	223.191	223.191
Kalimantan Utara	-	250.795	250.795	-	250.795	250.795
Jumlah	5.428	481.081	486.509	5.428	473.986	479.414

Hak legal atas tanah berupa Hak Guna Bangunan ("HGB") seluruhnya atas nama Entitas Anak berjangka waktu 25 sampai 30 tahun yang akan jatuh tempo pada tahun 2042-2047, sedangkan hak legal atas tanah lainnya masih dalam proses menjadi atas nama Entitas Anak. Manajemen Entitas Anak berpendapat tidak terdapat masalah dalam proses balik nama dan perpanjangan sertifikat HGB tersebut.

Berikut informasi mengenai para pihak yang terlibat dalam jual-beli aset tetap berupa tanah:

Lokasi	Pihak Penjual	Pihak Pembeli
Kepulauan Selayar	Ahmad Mufty, Patta Bundu, Andi Ahmad Ichsan, Manshur Alam, Andi Opu, A. Irman Nizwar Makmur S., Ma'aruf Alam, Abdul Azis, Ahmad Mursyid, Sayed Andarizal, Ahmad Rus'an, Patta Nasrah (seluruhnya pihak ketiga)	CMJ, Entitas Anak
Kalimantan Utara	PT Kawasan Industri Delma Mandiri dan PT Delma Mining Corporation (seluruh pihak ketiga)	ADP, Entitas Anak
Rote	Andreries Rau, Bastiano Sumba, Adrianus Seru, Yanses Weni.	MGT, Entitas Anak
Bali	I Made Doning (Pihak Ketiga)	PAB, Entitas Anak
Bali	I Ketut Sudiarsa (Pihak Ketiga)	RBII, Entitas Anak

Pada tahun 2018 aset tetap Grup berupa tanah dan bangunan dan prasarana digunakan sebagai jaminan sehubungan dengan utang bank milik Entitas Anak (Catatan 10).

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, aset tetap, kecuali tanah, telah diasuransikan kepada PT Victoria Insurance Tbk. dan PT Chubb General Insurance Indonesia terhadap segala risiko kerusakan material dengan nilai pertanggungan sebesar US\$ 6,5 juta dan Rp 11,5 miliar. Manajemen berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan asuransi tersebut cukup untuk menutupi terjadinya kerugian.

**PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.
(d/h PT TOTAL BERSAMA INTERNASIONAL) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

8. ASET TETAP (Lanjutan)

Tidak terdapat aset tetap yang tidak dipakai sementara.

Tidak terdapat aset tetap yang dihentikan dari penggunaan aktif dan tidak diklasifikasikan sebagai tersedia untuk dijual.

Manajemen berkeyakinan bahwa nilai tercatat dari aset tetap tidak melebihi nilai pengganti (*replacement cost*) atau nilai pemulihan aset (*recoverable amount*), oleh karena itu tidak perlu dilakukan penurunan nilai aset tetap.

9. PERPAJAKAN**a. Utang pajak**

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Pajak penghasilan		
Pasal 21	7.446.564	10.128.564
Pasal 23	4.561.709	485.409
Pasal 29		
Perusahaan	-	930.000
Entitas anak	234.600.500	174.476.875
Pajak hotel dan restoran	564.013.165	365.830.756
Jumlah	<u>810.621.938</u>	<u>551.851.604</u>

b. Pajak penghasilanPajak kini

Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan taksiran laba (rugi) fiskal Perusahaan sebagai berikut:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	4.711.370.346	5.169.231.019
Laba sebelum pajak - Entitas Anak	(8.367.987.226)	(4.778.940.008)
Laba (rugi) sebelum pajak - Perusahaan	(3.656.616.880)	390.291.011
Beda tetap	(5.983.391.750)	(411.720.125)
Beda temporer	24.633.955	28.869.114
Taksiran laba (rugi) fiskal - Perusahaan	<u>(9.615.374.675)</u>	<u>7.440.000</u>

Perhitungan taksiran beban pajak kini dan utang pajak kini sebagai berikut:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Taksiran beban pajak kini dengan tarif pajak pajak yang berlaku		
Perusahaan	-	930.000
Entitas Anak	234.600.500	174.476.875
Dikurangi: pembayaran pajak penghasilan dibayar di muka	-	-
Taksiran utang pajak kini - Pasal 29	<u>234.600.500</u>	<u>175.406.875</u>

**PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.
(d/h PT TOTAL BERSAMA INTERNASIONAL) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

9. PERPAJAKAN (Lanjutan)

Jumlah laba (rugi) kena pajak diatas digunakan sebagai dasar dalam penyusunan Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) yang dilaporkan Perusahaan kepada Kantor Pajak.

Berdasarkan peraturan perpajakan Indonesia, Grup menghitung, melaporkan dan menyetor pajak-pajaknya berdasarkan perhitungan sendiri (*self assessment*). Direktorat Jenderal Pajak dapat menghitung dan menetapkan atau mengubah liabilitas pajak dalam batas waktu lima (5) tahun sejak tanggal terutangnya pajak.

Pajak tangguhan

	2019		
	Saldo 1 Januari 2019	Dikreditkan (dibebankan) ke laba rugi	Saldo 31 Desember 2019
Perusahaan			
Imbalan kerja	7.959.420	6.158.488	14.117.908
Entitas Anak			
Rugi fiskal	2.308.357.751	(1.276.256.959)	1.032.100.792
Imbalan kerja	91.558.877	107.489.133	199.048.010
Jumlah	2.407.876.048	(1.162.609.338)	1.245.266.710
	2018		
	Saldo 1 Januari 2018	Dikreditkan (dibebankan) ke laba rugi	Saldo 31 Desember 2018
Perusahaan			
Imbalan kerja	742.141	7.217.279	7.959.420
Entitas Anak			
Rugi fiskal	4.318.454.744	(2.010.096.993)	2.308.357.751
Imbalan kerja	24.049.641	67.509.236	91.558.877
Jumlah	4.343.246.526	(1.935.370.478)	2.407.876.048

**PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.
(d/h PT TOTAL BERSAMA INTERNASIONAL) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

9. PERPAJAKAN (Lanjutan)

Rekonsiliasi antara beban pajak penghasilan-bersih dan hasil perkalian laba akuntansi sebelum pajak Perusahaan dengan tarif yang berlaku adalah sebagai berikut:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	4.711.370.346	5.169.231.019
Laba sebelum pajak - Entitas Anak	<u>(8.367.987.226)</u>	<u>(4.778.940.008)</u>
Laba (rugi) sebelum pajak - Perusahaan	<u>(3.656.616.880)</u>	<u>390.291.011</u>
Beban pajak penghasilan dengan tarif pajak yang berlaku	<u>-</u>	<u>48.786.376</u>
Dampak pajak atas perbedaan tetap	<u>(5.983.391.750)</u>	<u>47.856.376</u>
Beban pajak penghasilan		
Kini	234.600.500	175.406.875
Tangguhan	<u>1.162.609.338</u>	<u>1.934.628.337</u>
Beban pajak penghasilan - bersih	<u>1.397.209.838</u>	<u>2.110.035.212</u>

10. UTANG BANK

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
<u>Jangka pendek</u>		
PT Bank Victoria International Tbk.	<u>-</u>	<u>3.993.938.255</u>
<u>Jangka panjang</u>		
PT Bank Victoria International Tbk.	-	12.583.333.333
Bagian jatuh tempo dalam satu tahun	<u>-</u>	<u>7.583.333.333</u>
Bagian jangka panjang	<u>-</u>	<u>5.000.000.000</u>

Seluruh utang bank Grup dalam mata uang Rupiah.

**PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.
(d/h PT TOTAL BERSAMA INTERNASIONAL) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

10. UTANG BANK (Lanjutan)

PT Bank Victoria International Tbk. ("BVI")

Pada bulan Mei 2017 sebagaimana telah diperbaharui pada bulan Mei 2018, MD, Entitas Anak, memperoleh fasilitas pinjaman dari BVI yang terdiri dari fasilitas Pinjaman Rekening Koran, *Term Loan I*, dan *Term Loan II*, masing-masing dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp 5.000.000.000, Rp 17.500.000.000 dan Rp 10.000.000.000 yang digunakan untuk modal kerja dan pengambilalihan utang bank PT Bank UOB Indonesia. Seluruh fasilitas pinjaman tersebut dikenakan bunga sebesar 12,5% per tahun dan akan jatuh tempo pada bulan Mei 2019 untuk fasilitas Pinjaman Rekening Koran dan bulan Agustus 2019 untuk *Term Loan I* dan bulan Mei 2022 untuk *Term Loan II*. Pinjaman ini dijamin dengan tanah seluas 1.465 m² dan bangunan di atasnya yang berlokasi di Seminyak, Bali.

Tidak terdapat pembatasan rasio keuangan atas pinjaman tersebut.

Pinjaman MD dari BVI, mencakup persyaratan yang membatasi hak MD (*negative covenant*), kecuali membagikan dividen, yang dalam pelaksanaannya membutuhkan persetujuan tertulis dari BVI antara lain:

- a. Mengadakan merger dan akuisisi;
- b. Mengikat diri sebagai penjamin kepada pihak lain;
- c. Mengadakan investasi baru pada suatu usaha;
- d. Mengalihkan kepada pihak lain sebagian atau seluruh hak dan kewajiban MD; dan
- e. Memperoleh kredit dari pihak lain untuk modal kerja maupun investasi.

Pada tahun 2019 seluruh pinjaman dari BVI telah dilunasi, sesuai dengan Surat Keterangan Lunas dari BVI dengan Nomor: 082/SKL-CAD-BISNIS/MARET/2019 tertanggal 22 Maret 2019.

11. UANG MUKA PENJUALAN DAN PENDAPATAN

Akun ini merupakan uang muka pendapatan dari tamu dan/atau *travel agent*.

12. IMBALAN KERJA KARYAWAN

Grup menghitung dan membukukan imbalan pasca kerja imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan Undang-Undang No. 13/2003 tentang Ketenagakerjaan. Imbalan kerja tersebut tidak didanai.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Biaya jasa		
Biaya jasa kini	484.713.255	291.666.858
Biaya jasa lalu	-	-
Beban bunga bersih	<u>34.632.367</u>	<u>7.239.200</u>
Jumlah beban imbalan kerja	<u>519.345.622</u>	<u>298.906.058</u>

PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.
(d/h PT TOTAL BERSAMA INTERNASIONAL) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH KECUALI DINYATAKAN LAIN)

12. IMBALAN KERJA KARYAWAN (Lanjutan)

Liabilitas imbalan kerja karyawan:

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Nilai kini kewajiban imbalan pasti	851.412.020	398.073.185
Nilai wajar aset	-	-
Keuntungan aktuarial	-	-
Liabilitas bersih	<u>851.412.020</u>	<u>398.073.185</u>

Mutasi nilai kini liabilitas imbalan pasti adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Saldo awal	398.073.185	99.167.127
Biaya jasa kini	484.713.255	291.666.858
Beban bunga bersih	34.632.367	7.239.200
Efek <i>curtailment</i>	(66.006.787)	-
Saldo akhir	<u>851.412.020</u>	<u>398.073.185</u>

Mutasi liabilitas imbalan kerja karyawan pada laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Saldo awal	398.073.185	99.167.127
Beban imbalan kerja	519.345.622	298.906.058
Penyesuaian atas efek <i>curtailment</i>	(66.006.787)	-
Keuntungan aktuarial	-	-
Saldo akhir	<u>851.412.020</u>	<u>398.073.185</u>

Liabilitas imbalan pasca kerja di laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 adalah Rp 851.412.020 dan Rp 398.073.185.

Beban imbalan kerja di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 adalah Rp 519.345.622 dan Rp 298.906.058.

Estimasi imbalan kerja karyawan pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 berdasarkan perhitungan PT Dian Artha Tama, aktuaris independen, dalam laporan masing-masing pada tanggal 26 Februari 2020 dan 11 Maret 2019.

Asumsi utama yang digunakan dalam menentukan penilaian aktuarial sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Tingkat bunga diskonto (% p.a)	7,1 - 7,8	8,7
Tingkat kenaikan upah (% p.a)	8	8
Tingkat mortalita	Indonesia III - (2011)	
Tingkat cacat	0,02% p.a	
Tingkat pengunduran diri	5% pada usia ≤ 30 tahun menurun secara bertahap ke 0% pada usia ≥ 54 tahun	
Usia pensiun normal	55 Tahun	

**PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.
(d/h PT TOTAL BERSAMA INTERNASIONAL) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

12. IMBALAN KERJA KARYAWAN (Lanjutan)

Analisa sensitivitas dari kelompok usaha adalah sebagai berikut :

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Sensitivitas tingkat diskonto -1%		
Nilai kini liabilitas imbalan pasti :	940.394.161	438.771.591
Biaya jasa kini :	444.030.248	375.433.831
Beban bunga bersih :	34.632.367	7.239.200
Sensitivitas tingkat diskonto +1%		
Nilai kini liabilitas imbalan pasti :	778.288.307	363.805.666
Biaya jasa kini :	367.804.820	313.037.079
Beban bunga bersih :	34.632.367	7.239.200

13. MODAL SAHAM

<u>Nama pemegang saham</u>	<u>31 Desember 2019</u>		
	<u>Jumlah saham</u>	<u>Persentase kepemilikan</u>	<u>Jumlah modal disetor</u>
PT Karunia Berkah Jayasejahtera	3.300.000.000	41,24%	330.000.000.000
PT Sukses Makmur Jayapratama	2.300.000.000	28,75%	230.000.000.000
Masyarakat (masing-masing di bawah 5%)	2.400.986.500	30,01%	240.098.650.000
Jumlah	8.000.986.500	100,00%	800.098.650.000

<u>Nama pemegang saham</u>	<u>31 Desember 2018</u>		
	<u>Jumlah saham</u>	<u>Persentase kepemilikan</u>	<u>Jumlah modal disetor</u>
PT Karunia Berkah Jayasejahtera	3.300.000.000	55,00%	330.000.000.000
PT Sukses Makmur Jayapratama	2.700.000.000	45,00%	270.000.000.000
Jumlah	6.000.000.000	100,00%	600.000.000.000

Berdasarkan akta No. 96 tanggal 28 Maret 2019 dari Yulia S.H., notaris di Jakarta, Dewan Komisaris menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan sehubungan dengan pelaksanaan penawaran umum perdana saham kepada masyarakat sejumlah 2.000.000.000 saham. Akta perubahan ini telah diterima dan dicatat dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat No. AHU-AH.01.03-0177204 tanggal 29 Maret 2019.

**PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.
(d/h PT TOTAL BERSAMA INTERNASIONAL) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

14. TAMBAHAN MODAL DISETOR - BERSIH

Rincian tambahan modal disetor pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut:

Selisih lebih antara hasil yang diterima dengan nilai nominal dari penawaran umum perdana	6.000.000.000
Biaya emisi saham	<u>(6.000.000.000)</u>
Bersih	-
Selisih lebih hasil konversi Waran Seri I (Catatan 1c)	<u>7.892.000</u>
Jumlah	<u><u>7.892.000</u></u>

15. CADANGAN UMUM

Berdasarkan Undang-undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroran Terbatas, perusahaan di Indonesia diharuskan untuk membentuk cadangan umum sekurang-kurangnya sebesar 20% dari jumlah modal yang ditempatkan dan disetor penuh. Undang-undang tersebut tidak mengatur jangka waktu untuk pembentukan cadangan umum tersebut.

Sesuai dengan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan sebagaimana dituangkan dalam Akta No. 28 tanggal 19 Juni 2019 dari Yulia, SH., Notaris di Jakarta, telah ditetapkan antara lain mengenai penggunaan laba tahun buku 2018 sebesar Rp 500.000.000 sebagai cadangan umum sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perusahaan.

Pada tanggal 31 Desember 2019, saldo cadangan umum adalah sebesar Rp 500.000.000.

16. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI (KNP)

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Saldo awal	3.371.014	1.954.526
KNP atas laba (rugi) komprehensif entitas anak		
NJR (Catatan 1)	6.704.444	1.644.241
NMP (Catatan 1)	<u>10.003.536</u>	<u>(227.753)</u>
Jumlah	<u><u>20.078.994</u></u>	<u><u>3.371.014</u></u>

PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.
(d/h PT TOTAL BERSAMA INTERNASIONAL) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2018 DAN 2017
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH KECUALI DINYATAKAN LAIN)

17. PENDAPATAN

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pendapatan hotel		
Kamar	13.901.707.782	16.120.054.435
Makanan dan minuman	3.041.699.419	4.573.576.942
Lain-lain	394.999.950	1.873.604.397
Jasa manajemen	450.000.000	450.000.000
Jumlah	<u>17.788.407.151</u>	<u>23.017.235.774</u>

Seluruh pendapatan jasa manajemen untuk tahun 2019 dan 2018 berasal dari PT Fandya Djaya Mandiri, pihak ketiga.

Tidak terdapat pendapatan dari satu pihak yang melebihi 10% dari jumlah pendapatan untuk tahun 2019 dan 2018.

18. BEBAN POKOK PENDAPATAN

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Kamar	2.692.775.003	1.677.269.954
Makanan dan minuman	1.476.171.460	1.621.736.674
Lain-lain	61.452.939	1.138.302.251
Jumlah	<u>4.230.399.402</u>	<u>4.437.308.879</u>

Tidak terdapat pembelian dari satu pihak yang melebihi 10% dari jumlah beban pokok pendapatan.

19. BEBAN USAHA**a. Beban pemasaran**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Promosi	243.880.199	1.213.835.074
Perjalanan dinas	121.560.782	-
Gaji dan tunjangan	73.204.529	354.156.022
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 15 juta)	22.920.411	157.762.796
Jumlah	<u>461.565.921</u>	<u>1.725.753.892</u>

**PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.
(d/h PT TOTAL BERSAMA INTERNASIONAL) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

19. BEBAN USAHA (Lanjutan)**b. Beban umum dan administrasi**

	2019	2018
Penyusutan (Catatan 8)	3.752.884.121	2.433.584.588
Biaya emisi saham	3.181.000.093	-
Gaji, upah dan tunjangan	2.906.385.269	3.142.397.433
Imbalan kerja (Catatan 12)	519.345.622	298.906.058
Jasa pihak ketiga	312.600.000	-
Asuransi	213.835.604	230.208.466
Keperluan kantor	159.812.018	339.552.808
Sewa kantor	81.300.000	54.350.000
Penyelenggaraan RUPS	49.450.400	-
Perjalanan dinas	34.636.270	249.921.870
Perijinan	17.713.240	149.238.000
Biaya tahunan	17.354.839	-
Pembukaan acara	-	124.372.809
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 20 juta)	76.694.216	40.170.902
Jumlah	11.323.011.692	7.062.702.934

c. Beban operasional

	2019	2018
Listrik dan air	1.091.242.373	624.820.220
Pemeliharaan dan energi	434.189.866	646.872.689
Jasa pihak ketiga	313.250.673	-
Perlengkapan dan peralatan operasi	236.494.033	439.978.423
Jumlah	2.075.176.945	1.711.671.332

20. LABA PER SAHAM DASAR

Perhitungan laba per saham adalah sebagai berikut:

	2019	2018
Jumlah laba yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	3.297.452.528	3.057.779.319
Rata-rata tertimbang jumlah saham beredar	7.527.902.265	6.000.000.000
Jumlah	0,44	0,51

PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.
(d/h PT TOTAL BERSAMA INTERNASIONAL) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH KECUALI DINYATAKAN LAIN)

21. INFORMASI SEGMENT

Segmen Usaha

Keseluruhan aktivitas usaha Grup berada di pasar lokal. Grup mengklasifikasikan aktivitas usahanya menjadi dua segmen usaha yang terdiri atas pendapatan dari hotel dan lainnya.

Manajemen Grup memantau hasil operasi dari unit usahanya secara terpisah guna keperluan pengambilan keputusan mengenai alokasi sumber daya dan penilaian kinerja. Kinerja segmen dievaluasi berdasarkan laba atau rugi operasi dan diukur secara konsisten dengan laba atau rugi operasi pada laporan keuangan konsolidasian. Namun, pendanaan (termasuk biaya pendanaan dan pendapatan pendanaan) dan pajak penghasilan tidak dialokasikan kepada segmen operasi.

	31 Desember 2019			
	Hotel	Lainnya	Eliminasi	Konsolidasian
PENDAPATAN USAHA				
Pendapatan eksternal	17.338.407.151	450.000.000	-	17.788.407.151
Hasil segmen	13.108.007.749	450.000.000	-	13.558.007.749
Beban usaha segmen	(9.734.628.238)	(4.125.126.320)	-	(13.859.754.558)
Pendapatan keuangan	6.486.207.396	883.195	-	6.487.090.591
Beban keuangan	(1.047.427.663)	(4.495.753)	-	(1.051.923.416)
Lainnya - bersih	(421.390.020)	(660.000)	-	(422.050.020)
Laba (rugi) segmen	8.390.769.224	(3.679.398.878)	-	4.711.370.346
INFORMASI LAINNYA				
Pengeluaran modal	44.484.520.250	-	-	44.484.520.250
Penyusutan	3.735.459.121	17.425.000	-	3.752.884.121
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN				
Segmen aset	809.356.260.754	806.718.480.615	804.611.124.871	811.463.616.498
Segmen liabilitas	597.749.689.515	61.748.402	593.024.632.626	4.786.805.291
	31 Desember 2018			
	Hotel	Lainnya	Eliminasi	Konsolidasian
PENDAPATAN USAHA				
Pendapatan eksternal	22.567.235.774	450.000.000	-	23.017.235.774
Hasil segmen	17.394.624.749	1.185.302.146	-	18.579.926.895
Beban usaha segmen	(9.996.543.859)	(503.584.299)	-	(10.500.128.158)
Pendapatan keuangan	1.594.972.542	(280.283.098)	-	1.314.689.444
Beban keuangan	(2.978.465.754)	-	-	(2.978.465.754)
Lainnya - bersih	(1.222.222.949)	(24.568.459)	-	(1.246.791.408)
Laba (rugi) segmen	4.792.364.729	376.866.290	-	5.169.231.019
INFORMASI LAINNYA				
Pengeluaran modal	2.762.376.930	46.200.000	-	2.808.576.930
Penyusutan	2.416.159.588	17.425.000	-	2.433.584.588
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN				
Segmen aset	623.218.089.347	605.571.349.004	603.702.012.220	625.087.426.131
Segmen liabilitas	618.576.137.009	2.079.957.651	598.824.777.227	21.831.317.432

**PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.
(d/h PT TOTAL BERSAMA INTERNASIONAL) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

22. ASET DAN LIABILITAS KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL

a. Manajemen risiko modal

Grup mengelola risiko modal untuk memastikan bahwa mereka akan mampu untuk melanjutkan keberlangsungan hidup, selain memaksimalkan keuntungan para pemegang saham melalui optimalisasi saldo utang dan ekuitas.

Struktur modal Grup terdiri dari kas dan setara kas (Catatan 4), utang bank, dan ekuitas.

Direksi Grup secara berkala melakukan reviu struktur permodalan Grup. Sebagai bagian dari reviu ini, Direksi mempertimbangkan biaya permodalan dan risiko yang berhubungan.

b. Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan

Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan Grup adalah untuk memastikan bahwa sumber daya keuangan yang memadai tersedia untuk operasi dan pengembangan bisnis, serta untuk mengelola kredit dan risiko likuiditas. Grup beroperasi dengan pedoman yang telah ditentukan oleh Direksi.

Risiko Pasar

i. Manajemen risiko tingkat bunga

Nilai tercatat dari instrumen keuangan Grup yang terpapar risiko tingkat bunga, yang meliputi, perjanjian tingkat suku bunga tetap yang terpapar risiko suku bunga atas nilai wajar (*fair value interest rate*) dan perjanjian tingkat suku bunga mengambang yang terpapar risiko tingkat suku bunga atas arus kas, dijabarkan sebagai berikut:

	31 Desember 2019			Jumlah
	Bunga mengambang	Bunga tetap	Tanpa bunga	
<u>Aset keuangan</u>				
Kas dan setara kas	1.430.329.672	145.000.000.000	5.120.627.328	151.550.957.000
Piutang bunga deposito	-	517.232.876	-	517.232.876
Piutang usaha - pihak ketiga	-	-	505.087.263	505.087.263
Jumlah aset keuangan	<u>1.430.329.672</u>	<u>145.517.232.876</u>	<u>5.625.714.591</u>	<u>152.573.277.139</u>
<u>Liabilitas keuangan</u>				
Utang usaha - pihak ketiga	-	-	457.690.766	457.690.766
Utang lain-lain - pihak ketiga	-	-	1.534.467.219	1.534.467.219
Jumlah liabilitas keuangan	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.992.157.985</u>	<u>1.992.157.985</u>
Jumlah aset keuangan - bersih	<u>1.430.329.672</u>	<u>145.517.232.876</u>	<u>3.633.556.606</u>	<u>150.581.119.154</u>

**PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.
(d/h PT TOTAL BERSAMA INTERNASIONAL) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

22. ASET DAN LIABILITAS KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL
(Lanjutan)

Untuk mengelola risiko tingkat suku bunga, Grup memiliki kebijakan dalam memperoleh pembiayaan yang akan memberikan campuran yang sesuai antara tingkat suku bunga mengambang dan tingkat bunga tetap.

ii. Manajemen risiko kredit

Risiko kredit adalah risiko kerugian yang timbul atas saldo instrumen keuangan dalam hal konsumen tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar utang terhadap Grup.

Grup mengelola dan mengendalikan risiko kredit dengan hanya berurusan dengan pihak yang diakui dan layak kredit, menetapkan kebijakan internal atas verifikasi dan otorisasi kredit, dan secara teratur memonitor kolektibilitas piutang untuk mengurangi risiko tersebut.

Eksposur posisi keuangan yang terkait risiko kredit pada tanggal 31 Desember 2019 sebagai berikut:

	<u>Jumlah Bruto</u>	<u>Jumlah Neto</u>
Kas dan setara kas	151.550.957.000	151.550.957.000
Piutang bunga deposito	517.232.876	517.232.876
Piutang usaha - pihak ketiga	505.087.263	505.087.263
Jumlah	<u>152.573.277.139</u>	<u>152.573.277.139</u>

iii. Manajemen risiko likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko Grup, kesulitan dalam pembiayaan proyek dan memenuhi kewajibannya yang telah jatuh tempo. Grup mengelola risiko likuiditas yang memperhatikan rasio pendanaan dari pihak ketiga (pinjaman) dan pendanaan melalui modal sendiri.

Grup mengelola risiko likuiditas dengan menjaga kecukupan dana, fasilitas bank dan lembaga keuangan lainnya dengan terus menerus memonitor perkiraan dan arus kas aktual dan mencocokkan profil jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan.

PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.
(d/h PT TOTAL BERSAMA INTERNASIONAL) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH KECUALI DINYATAKAN LAIN)

22. ASET DAN LIABILITAS KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL
(Lanjutan)

Grup memelihara kecukupan dana untuk membiayai kebutuhan modal kerja yang berkelanjutan.

	31 Desember 2019				
	Nilai tercatat	Periode jatuh tempo			
		Sampai 1 tahun	1 - 2 tahun	2 - 3 tahun	3 - 5 tahun
<u>Liabilitas keuangan</u>					
Utang usaha - pihak ketiga	457.690.766	457.690.766	-	-	-
Utang lain-lain - pihak ketiga	1.534.467.219	1.534.467.219	-	-	-
Jumlah liabilitas keuangan	1.992.157.985	1.992.157.985	-	-	-

23. NILAI WAJAR ASET DAN LIABILITAS KEUANGAN

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan sebagai berikut:

	31 Desember 2019	
	Nilai tercatat	Nilai wajar
<u>Aset keuangan</u>		
Kas dan setara kas	151.550.957.000	151.550.957.000
Piutang bunga deposito	517.232.876	517.232.876
Piutang usaha - pihak ketiga	505.087.263	505.087.263
Jumlah	152.573.277.139	152.573.277.139
<u>Liabilitas keuangan</u>		
Utang usaha - pihak ketiga	457.690.766	457.690.766
Utang lain-lain - pihak ketiga	1.534.467.219	1.534.467.219
Jumlah	1.992.157.985	1.992.157.985

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan mendekati atau setara dengan nilai tercatatnya, karena dampak dari diskonto tidak signifikan atau akan jatuh tempo dalam jangka pendek.

Nilai wajar utang bank diperkirakan mendekati nilai tercatat karena tingkat suku bunga telah ditentukan secara kontraktual.

24. PERJANJIAN SIGNIFIKAN

MD, PAB dan RBII, Entitas Anak, mengadakan perjanjian kerja sama dengan beberapa *online travel agent* (OTA) untuk melakukan pemasaran kamar hotel yaitu Traveloka, Booking.com, Agoda, Pegi-peg, Trip Advisor, Hotels.com dan Expedia dengan jangka waktu yang dapat diperpanjang setiap saat oleh kedua belah pihak dan dasar perhitungan kompensasi antara 15%-27% dari harga jual. Jumlah beban pemasaran sebesar Rp 461.565.921 dan Rp 1.725.753.892 untuk tahun 2019 dan 2018 (Catatan 19a).

25. AKTIVITAS NON KAS

Aktivitas investasi yang tidak mempengaruhi arus kas adalah perolehan aset tetap berupa tanah yang berasal dari uang muka pembelian sebesar Rp 8.000.000.000.

**PT NUSANTARA PROPERTI INTERNASIONAL Tbk.
(d/h PT TOTAL BERSAMA INTERNASIONAL) DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 DESEMBER 2019 DAN 2018
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

26. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN

- a. Pada tanggal 31 Maret 2020, Presiden Republik Indonesia telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia (PerPPU) No. 1 tahun 2020 tentang kebijakan keuangan negara dan stabilitas sistem keuangan untuk penanganan pandemic Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) dan/atau dalam rangka menghadapi ancaman yang membahayakan perekonomian nasional dan/atau stabilitas sistem keuangan. PerPPU akan mulai berlaku pada tanggal 31 Maret 2020, sehingga membuat Undang-Undang terkait sebelumnya dinyatakan tidak berlaku. PerPPU mencakup kebijakan tentang kebijakan keuangan Negara, yang meliputi, antara lain, penganggaran dan pembiayaan, kebijakan di bidang keuangan daerah dan kebijakan di bidang perpajakan; dan Kebijakan stabilitas sistem keuangan. Bagian dari kebijakan di bidang perpajakan, antara lain, adalah untuk mengurangi tarif pajak penghasilan badan menjadi 22% untuk tahun fiskal 2020 dan 2021 dan menjadi 20% mulai dari tahun fiskal 2022. Selanjutnya, untuk Perseroan Terbuka yang memenuhi persyaratan tertentu akan memperoleh tarif pajak 3% lebih rendah dari 22% untuk tahun fiskal 2020 dan 2021 dan dari 20% mulai dari tahun fiskal 2022.

Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian manajemen sedang mempelajari dampak yang mungkin timbul dari PerPPU ini.

- b. COVID-19 menimbulkan ancaman kesehatan masyarakat yang serius. Ini telah mengganggu pergerakan orang dan barang di seluruh dunia, dan berbagai pemerintahan melakukan pembatasan pada individu dan bisnis dalam skala global. Dengan wabah yang sedang terjadi di seluruh dunia, Kepala Badan Nasional Penanggulangan Bencana (BNPB) Republik Indonesia telah mengeluarkan Keputusan tentang penentuan status wabah darurat bencana spesifik dari COVID-19 di Indonesia, yang berlaku mulai 28 Januari hingga 28 Februari 2020, dan diperpanjang hingga 29 Mei 2020. Selanjutnya, sebagaimana diungkapkan di atas, PerPPU telah dikeluarkan untuk mengatasi implikasi yang mungkin timbul dari COVID-19.

Efek COVID-19 di masa mendatang terhadap Indonesia dan Grup masih belum dapat ditentukan sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian.

Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, yang sebagian disebabkan oleh dampak COVID-19, telah terjadi penurunan Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG), Indeks Harga Obligasi Gabungan (ICBI) dan nilai Rupiah.

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

NO: 00024/2.1254/AU.1/05/1530-1/1/IV/2020

Para Pemegang Saham, Dewan Komisaris, dan Direksi

PT Nusantara Properti Internasional Tbk (d/h PT Total Bersama Internasional)

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Nusantara Properti Internasional Tbk (d/h PT Total Bersama Internasional) ("Perusahaan") dan entitas anaknya (secara kolektif disebut sebagai "Grup") terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2019, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan konsolidasian

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

Tanggung jawab auditor

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

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

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

Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian PT Nusantara Properti Internasional Tbk (d/h PT Total Bersama Internasional) dan entitas anaknya tanggal 31 Desember 2019, serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Hal lain

Laporan keuangan PT Nusantara Properti Internasional Tbk (d/h PT Total Bersama Internasional) tanggal 31 Desember 2018 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, yang disajikan sebagai angka-angka koresponding terhadap laporan keuangan tanggal 31 Desember 2019 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, diaudit oleh auditor independen lain dengan laporan No.: 00040/3.0173/AU.1/10/0373-2/1/III/2019 tanggal 25 Maret 2019 yang menyatakan opini wajar atas laporan keuangan tersebut.

Antadaya, Helmiansyah dan Yaesirli**Helmiansyah Irawan., SE., Ak., M.Ak., CA., CPA., ACPA.****Nomor registrasi Akuntan Publik No. AP. 1530**

24 April 2020

