



Riset Bebas Akses, Buat
yang Haus Ilmu

E-IPO [CBDK]

Key Insights and Analysis

Research by
Alexandre Rawi Ruto

Dec 2024

LAPORAN IPO CBDK



Kegiatan Usaha Utama:

Bergerak dalam bidang Real Estate dan Aktivitas Perusahaan Holding

Research By:
Alexandre Rawi Ruto



KETERANGAN SINGKAT

Perseroan didirikan dengan nama “PT Bangun Kosambi Sukses” sebagaimana termaktub dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas Bangun Kosambi Sukses No. 01 tanggal 3 April 2000, yang dibuat di hadapan Djedjem Widjaja, S.H., M.H., Notaris di Jakarta dan telah memperoleh pengesahan Menteri Kehakiman sesuai dengan Surat Keputusannya No. C-16935HT.01.01.TH.2000 tanggal 8 Agustus 2000.

Berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan Perseroan adalah berusaha dalam bidang: - **Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa**; - **Aktivitas Perusahaan Holding**; - **Aktivitas Konsultasi Manajemen Lainnya**

Keterangan	Nilai Nominal Rp500.000,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	400	200.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
Tn. Karjanto Tanara	95	47.500.000	95,00
Tn. Dedy	5	2.500.000	5,00
Jumlah Saham dalam Portepel	300	150.000.000	100,00
Modal Dasar	400	200.000.000	

KEGIATAN USAHA DAN PROSPEK USAHA

Kegiatan Usaha

Perseroan merupakan perusahaan yang bergerak di bidang **(i) real estate** dan **(i) aktivitas perusahaan holding**. Kegiatan usaha Perseroan saat ini **fokus kepada pengembangan real estate di kawasan Tangerang** bersama dengan dan melalui Entitas Anak. Untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2024, pendapatan Perseroan mayoritas berasal dari real estat mewakili lebih dari 99% total pendapatan neto konsolidasian Perseroan.

Prospek Usaha

Sektor properti Indonesia **memiliki potensi besar untuk berkembang tahun ini sejalan dengan prospek ekonomi dalam negeri** serta kemungkinan pemangkasan suku bunga acuan. Bank Indonesia (BI) diperkirakan akan mulai memotong suku bunga acuan pada Semester II 2024. Demikian juga dengan bank sentral Amerika Serikat, The Federal Reserve (The Fed). Fed Fund Rate (FFR) diprediksi akan mengalami penurunan pada 2024, sehingga akan berdampak pada BI-7 Day Reverse Repo Rate (BI7DRR) yang ikut turun. Penurunan suku bunga tersebut akan menjadi angin segar bagi industri properti.



Sumber: www.bi.go.id/id/publikasi/laporan/Documents/PPKom_Tw_III_2024

STRUKTUR PERMODALAN DAN SUSUNAN PEMEGANG SAHAM PERSEROAN

Keterangan	Nilai Nominal Rp20,- per saham		
	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal	Persentase (%)
Modal Dasar	20.408.200.000	408.164.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
PANI	2.602.050.000	52.041.000.000	51,00
AS	1.250.000.000	25.000.000.000	24,50
TMJ	1.250.000.000	25.000.000.000	24,50
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	5.102.050.000	102.041.000.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	15.306.150.000	306.123.000.000	

PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Keterangan	Nilai Nominal Rp20,- per saham					
	Sebelum Penawaran Umum			Setelah Penawaran Umum		
	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)	Jumlah Saham	Jumlah Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	20.408.200.000	408.164.000.000		20.408.200.000	408.164.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:						
PANI	2.602.050.000	52.041.000.000	51,00	2.602.050.000	52.041.000.000	45,90
AS	1.250.000.000	25.000.000.000	24,50	1.250.000.000	25.000.000.000	22,05
TMJ	1.250.000.000	25.000.000.000	24,50	1.250.000.000	25.000.000.000	22,05
Masyarakat				566.894.500	11.337.890.000	10,00
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	5.102.050.000	102.041.000.000	100,00	5.668.944.500	113.378.890.000	100,00
Jumlah Saham dalam Portepel	15.306.150.000	306.123.000.000		14.739.255.500	294.785.110.000	

Jumlah Saham Yang Ditawarkan: Sebanyak-banyaknya sebesar 566.894.500 (lima ratus enam puluh enam juta delapan ratus sembilan puluh empat ribu lima ratus) Saham Baru

Persentase Saham Yang Ditawarkan: Sebanyak-banyaknya sebesar 10% (sepuluh persen) dari modal ditempatkan dan disetor penuh setelah Penawaran Umum Perdana Saham

Harga Penawaran : Rp3.000,- (tiga ribu Rupiah) sampai dengan Rp4.060,- (empat ribu enam puluh Rupiah)

Nilai Emisi : Sebanyak-banyaknya sebesar Rp2.301.591.670.000 ,- (dua triliun tiga ratus satu miliar lima ratus sembilan puluh satu juta enam ratus tujuh puluh ribu Rupiah)

Masa Penawaran Umum : 3 - 9 Januari 2025

Tanggal Pencatatan di BEI : 13 Januari 2025

RENCANA PENGGUNAAN DANA

Seluruh dana yang diperoleh dari hasil Penawaran Umum ini, setelah dikurangi biaya-biaya emisi seluruhnya digunakan oleh Perseroan untuk **melakukan penyertaan kepada Afiliasi Perseroan**, yaitu **PT Industri Pameran Nusantara** ("PT IPN"), **dalam bentuk ekuitas**. Dalam hal Perseroan menerima dana Penawaran Umum menggunakan harga minimum, maka penyertaan dalam bentuk ekuitas sebanyak 11.271.224 (sebelas juta dua ratus tujuh puluh satu ribu dua ratus dua puluh empat) saham baru berupa saham seri B yang akan dikeluarkan oleh IPN atau setara dengan 99,9114% (sembilan puluh sembilan koma sembilan satu satu empat persen) dari total modal yang ditempatkan dan disetor penuh di dalam IPN setelah peningkatan modal disetor IPN tersebut. Dana yang diperoleh dari penerbitan saham baru akan digunakan oleh IPN **sebagai tambahan dana untuk membiayai proyek pembangunan gedung** untuk tujuan meetings, incentives, conferences, dan exhibitions ("**Proyek NICE**").



Foto: Dok Agung Sedayu Grup

Namun apabila Perseroan menerima dana Penawaran Umum menggunakan harga maksimum, maka penyertaan dalam bentuk ekuitas sebanyak 15.277.278 (lima belas juta dua ratus tujuh puluh tujuh ribu dua ratus tujuh puluh delapan) saham baru berupa saham seri B yang akan dikeluarkan oleh IPN atau setara dengan 99,9346% (sembilan puluh sembilan koma sembilan tiga empat enam persen) dari total modal yang dikeluarkan dari total modal yang ditempatkan dan disetor penuh di dalam IPN setelah peningkatan modal disetor IPN tersebut.

Dana yang diperoleh dari penerbitan saham baru akan digunakan oleh IPN sebagai **tambahan dana untuk membiayai Proyek NICE**. Jika masih terdapat selisih dana penawaran umum setelah Proyek NICE selesai, maka sisa dana tersebut akan digunakan untuk biaya promosi, biaya karyawan, dan operasional lainnya yang menunjang keberlangsungan usaha NICE.



Foto: Dok Agung Sedayu Grup

PERNYATAAN UTANG

Berdasarkan laporan posisi keuangan konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak tanggal 30 Juni 2024 Perseroan memiliki jumlah liabilitas sebesar **Rp10.014.423.809** ribu yang terdiri dari jumlah liabilitas jangka pendek sebesar Rp8.075.244.948 ribu dan jumlah liabilitas jangka panjang sebesar Rp1.939.178.861 ribu yang angkanya diambil dari laporan keuangan konsolidasian Perseroan tanggal 30 Juni 2024, yang telah diaudit oleh KAP Johan Malonda Mustika & Rekan berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI dan ditandatangani oleh H. Fuad Hasan, CPA, CA (Registrasi Akuntan Publik No. AP.0727). Pada tanggal 30 Juni 2024, Perseroan mempunyai jumlah liabilitas sebesar Rp10.014.423.809 ribu, dengan rincian sebagai berikut:

Keterangan		(dalam ribuan Rupiah) 30 Juni 2024
LIABILITAS JANGKA PENDEK		
Utang usaha:		
Pihak berelasi		2.205.213
Pihak ketiga		292.766.596
Utang lain-lain:		
Pihak berelasi		14.058.492
Pihak ketiga		285.401
Utang pajak		27.071.014
Akrual		3.498.485
Uang muka pelanggan		7.657.402.453
Bagian jangka pendek dari liabilitas jangka panjang:		
Utang bank		75.630.019
Liabilitas imbalan kerja		2.327.275
Total Liabilitas Jangka Pendek		8.075.244.948
LIABILITAS JANGKA PANJANG		
Uang muka pelanggan		1.590.605.086
Bagian jangka panjang - setelah dikurangi bagian jangka pendek:		
Utang bank		338.401.012
Liabilitas imbalan kerja		10.172.763
Total Liabilitas Jangka Panjang		1.939.178.861
TOTAL LIABILITAS		10.014.423.809

PERJANJIAN dan KOMITMEN PENTING**PT Surya Sentosa Gelora Gemilang**

Pada tanggal 12 September 2023, Perseroan melakukan perjanjian dengan PT Surya Sentosa Gelora Gemilang untuk memberikan pinjaman sejumlah **Rp 700.000.000** ribu. Pinjaman tersebut memiliki tingkat bunga 10% per tahun dan akan jatuh tempo pada 12 September 2024. Pinjaman tersebut tidak memiliki jaminan maupun persyaratan pembatasan. Selanjutnya, pinjaman ini sudah dilunasi sepenuhnya pada tanggal 12 September 2024. Per 30 Juni 2024, total pinjaman dan piutang bunga dari PT Surya Sentosa Gelora Gemilang sebesar Rp 704.958.334 ribu (31 Desember 2023: Rp 705.123.611) dicatat sebagai piutang lainlain dari pihak ketiga.

Perjanjian Kerja Sama Jasa Manajemen Perseroan

Pada tanggal 29 Desember 2023, Grup melakukan perjanjian kerja sama jasa manajemen dengan PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk untuk menyediakan jasa yang terdiri dari perencanaan strategi dan organisasi, keuangan, pemasaran, sumber daya manusia, akuntansi dan anggaran. Sebagai kompensasi, Grup akan membayar biaya jasa manajemen berdasarkan biaya aktual PT Pantai Indah Kapuk Dua Tbk ditambah margin 10% dengan plafon maksimal sebesar Rp390.000.000 ribu. Perjanjian ini akan berakhir pada 31 Desember 2026 dan diperpanjang otomatis kecuali dibatalkan oleh para pihak.

LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASI

ASET

Keterangan	(dalam ribuan Rupiah)			
	30 Juni 2024	2023	21 Desember 2022	2021
ASET				
ASET LANCAR				
Kas dan setara kas	605.971.375	287.809.225	1.354.781.900	851.672.769
Piutang usaha dari Pihak Ketiga	235.788	548.935	486.159	580.455
Piutang lain-lain:				
Pihak berelasi	92.269.370	779.886.468	2.651.335	830.171.542
Pihak ketiga	842.457.272	855.053.225	4.143.643	6.265.038
Persediaan	6.888.984.423	8.994.491.202	6.987.411.604	2.660.238.787
Uang muka dan biaya dibayar di muka	38.480.308	29.582.210	44.420.052	71.504.514
Pajak dibayar di muka	708.274.000	703.649.679	546.047.103	353.379.329
Total Aset Lancar	9.174.953.414	9.698.671.195	8.938.941.797	4.373.812.434
ASET TIDAK LANCAR				
Deposito berjangka	107.449.758	100.116.542	141.863.802	171.687.263
Piutang lain-lain dari pihak berelasi	1.518.530.250	270.130.575	541.882.088	744.918.525
Persediaan	6.648.250.935	8.395.669.933	5.462.627.040	7.193.698.508
Investasi pada entitas asosiasi	649.989.286	653.519.783	653.824.312	642.828.581
Investasi lainnya	12.001.000	12.001.000	-	-
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 4.098.678 (31 Desember 2023: Rp 3.841.897, 2022: Rp 1.769.514 dan 2021: Rp 614.744)	48.224.586	15.326.076	9.128.588	5.400.548
Aset hak guna	-	-	7.266.374	-
Total Aset Tidak Lancar	8.982.445.812	7.446.784.299	8.818.582.314	8.758.833.845
TOTAL ASET	18.156.999.226	17.097.635.359	15.755.534.011	13.132.346.279

LIABILITAS

LIABILITAS DAN EKUITAS				
LIABILITAS JANGKA PENDEK				
Uang usaha:				
Pihak berelasi	2.205.213	2.291.709	46.035	-
Pihak ketiga	292.766.596	323.086.881	449.850.568	352.154.332
Uang lain-lain:				
Pihak berelasi	14.058.492	23.414.048	4.943.045	3.051.032.823
Pihak ketiga	285.401	285.795	42.393	33.659.242
Uang pajak	27.071.014	29.588.033	48.992.084	36.301.301
Akruel	3.498.485	2.191.358	-	98.452.193
Uang muka pelanggan	7.657.402.453	5.947.903.182	4.830.387.068	1.966.839.986
Uang obligasi	-	-	-	4.137.800.000
Bagian jangka pendek dari liabilitas jangka panjang				
Uang bank	75.630.919	48.114.268	120.974.688	93.044.128
Liabilitas imbalan kerja	2.327.275	3.738.278	-	-
Liabilitas sewa	-	-	4.818.290	-
Total Liabilitas Jangka Pendek	8.075.244.948	6.385.563.549	5.460.034.169	9.730.284.068
LIABILITAS JANGKA PANJANG				
Uang muka pelanggan	1.580.805.086	2.750.656.938	2.722.608.748	2.880.455.768
Bagian jangka panjang - setelah dikurangi bagian jangka pendek:				
Uang bank	338.401.012	269.776.554	262.021.727	83.227.749
Liabilitas imbalan kerja	10.172.763	14.757.075	25.708.714	6.138.009
Liabilitas sewa	-	-	2.528.181	-
Total Liabilitas Jangka Panjang	1.929.378.861	3.035.192.567	3.010.367.388	3.969.821.524
TOTAL LIABILITAS	10.014.423.809	9.416.756.116	8.472.901.537	12.700.105.592

EKUITAS

Keterangan	(dalam ribuan Rupiah)			
	30 Juni 2024	2023	31 Desember 2022	2021
Saldo laba:				
Dicadangkan	10.100.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
Belum dicadangkan	732.569.168	340.548.186	411.777.897	135.085.963
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	4.101.020.396	3.708.899.414	3.780.129.125	220.036.087
Kepentingan nonpengendali	4.041.555.021	3.972.979.829	3.502.503.349	212.204.663
TOTAL EKUITAS	8.142.575.411	7.681.879.243	7.282.632.474	432.240.750
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	18.156.999.226	17.097.635.359	15.755.534.011	13.132.346.279

RASIO RASIO KEUANGAN PENTING

Keterangan				
	30 Juni 2024	2023	31 Desember 2022	2021
Rasio Usaha (%)				
Laba sebelum pajak/pendapatan	52,89	46,26	47,37	25,31
Laba periode/tahun berjalan/pendapatan	49,42	41,18	51,56	60,26
Laba periode/tahun berjalan/jumlah ekuitas (ROE)	5,88	10,47	4,06	17,45
Laba periode/tahun berjalan/jumlah aset (ROA)	2,64	4,71	1,88	0,57
Rasio Keuangan (x)				
Current Ratio	1,14	1,51	1,64	0,45
Rasio liabilitas terhadap jumlah aset	0,55	0,55	0,54	0,97
Rasio liabilitas terhadap ekuitas	1,23	1,23	1,16	29,38
Interest Coverage Ratio (ICR)	36,46	15,03	11,31	9,83
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	1,23	2,53	0,73	0,01
Rasio Pertumbuhan (%)				
Pendapatan	(21,95)	240,28	358,72	(81,71)
Laba tahun berjalan	(12,14)	171,81	292,49	(86,89)
Total aset	6,20	8,52	19,98	26,15
Total liabilitas	6,36	11,13	(33,28)	32,20
Total ekuitas	6,00	5,48	1584,86	(46,20)

PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK

Trimegah Sekuritas Indonesia Tbk adalah salah satu perusahaan sekuritas ternama di Indonesia yang menyediakan layanan jasa keuangan seperti penjamin emisi efek dan perantara pedagang efek. Dengan kode sekuritas LG, perusahaan ini dikenal sebagai pemain utama di pasar modal Indonesia. Dengan banyak kantor cabang yang tersebar di berbagai kota seperti Jakarta, Bandung, Surabaya, Semarang, dan Makassar, Trimegah berfokus pada **layanan berkualitas tinggi** untuk nasabah individu maupun korporasi.

**REVIEW PENJAMIN PELAKSANA EMISI EFEK DALAM MENGAWAL SAHAM
IPO DI INDONESIA**

TAHUN	SAHAM	HARGA IPO	JUMLAH	ARA/ARB	WARAN	PAPAN
2018	DIVA	Rp 2.950	30,00%	Tidak ARA	-	Pengembangan
	HKMU	Rp 230	31,71%	1X ARA		Utama
	NFCX	Rp 1.850	25,00%	1X ARA		Pengembangan
	TDPM	Rp 228	17,19%	2X ARA		Pengembangan
2019	DMMX	Rp 230	35,00%	Tidak ARA		Pengembangan
	TFAS	Rp 180	25,00%	Tidak ARA		Pengembangan
2021	TAPG	Rp 200	4,36%	5X ARA		Utama
2022	ASLC	Rp 256	20,00%	1X ARA		Pengembangan
	BIKE	Rp 170	25,00%	2X ARA	02:01	Pengembangan
	GOTO	Rp 338	3,43%	Hijau		Utama
	ELPI	Rp 200	15,00%	2X ARA		Utama

Kinerja Underwriter LG

Sebagai underwriter, **Trimegah Sekuritas** berhasil membawa banyak saham IPO dengan performa positif di awal perdagangan, beberapa mencapai ARA berulang kali. Tren ini menunjukkan reputasi Trimegah Sekuritas sebagai penjamin emisi yang cukup andal, terutama untuk perusahaan skala menengah dengan potensi pertumbuhan. Namun, volatilitas pasar tetap berpengaruh, terutama pada saham yang mencatat kinerja lebih rendah atau "Hijau."

Keberhasilan ini juga mengindikasikan kepercayaan investor terhadap saham yang di-IPO-kan melalui Trimegah, meskipun kinerja pasca-IPO bervariasi tergantung sentimen pasar dan fundamental perusahaan.

KESIMPULAN

1. Kegiatan Usaha Utama

CBDK adalah perusahaan yang bergerak di bidang real estate dan aktivitas perusahaan holding, dengan fokus utama pada pengembangan real estate di kawasan Tangerang.

2. Jumlah Saham yang Ditawarkan

Dalam IPO ini, CBDK menawarkan sebanyak-banyaknya **566.894.500 saham baru**, yang merepresentasikan **10%** dari modal yang ditempatkan dan disetor penuh setelah IPO.

3. Tujuan IPO

Tujuan IPO CBDK jelas dan terarah, terutama jika fokusnya adalah ekspansi dan penguatan modal kerja. Namun, investor perlu memantau progres realisasi penggunaan dana IPO dalam jangka pendek.

4. Prospek Usaha Positif

Sektor properti memiliki potensi besar pada 2024, didukung oleh prospek ekonomi dalam negeri yang positif dan kemungkinan penurunan suku bunga acuan oleh Bank Indonesia dan The Fed.

5. Jadwal IPO

Masa penawaran umum saham berlangsung pada **3-9 Januari 2025**, dengan tanggal pencatatan saham di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada **13 Januari 2025**.

Dengan kesimpulan ini, dapat disimpulkan bahwa IPO CBDK memiliki prospek **menarik** untuk investor, terutama dalam sektor properti yang menjanjikan.

On Behalf Of

Alexandre Rawi Ruto

[alexandrerawiruto03@gmail.com]

+62-812-9616-4288