

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengestimasi nilai wajar saham PT Adhi Commuter Properti Pada Saat IPO Tahun 2022. Metode valuasi yang digunakan dalam mengestimasi nilai wajar adalah *Discounted Cash Flow* (DCF) yang menggunakan *Free Cash Flow to the Firm* (FCFF) dan metode *Relative Valuation*. Data dalam penelitian ini menggunakan laporan keuangan PT Adhi Commuter Properti atau biasa disebut ADCP selama empat tahun dari sejak tahun berdiri yaitu 2018 hingga 2021 yang digunakan untuk melakukan prediksi laporan keuangan lima tahun kedepan. Kemudian data yang digunakan lainnya dari laporan keuangan perusahaan pembanding dan berbagai data pendukung lain seperti harga saham, pendapatan domestik bruto (PDB) Indonesia, tingkat bebas risiko, dan *risk premium* yang dapat diakses oleh publik.

Hasil valuasi dengan menggunakan metode FCFF adalah Rp 205,89 dan dengan menggunakan metode *relative valuation* adalah Rp 88,87. Hasil rekonsiliasi nilai dari kedua metode tersebut menghasilkan estimasi nilai wajar sebesar Rp 159,09. Kemudian dengan mempertimbangkan diskon likuiditas pasar sebesar 20% maka estimasi nilai wajar saham ADCP saat melakukan IPO pada tanggal 23 Februari 2022 adalah Rp 127,27. Jika dibandingkan dengan estimasi nilai wajar saham ADCP pada saat penawaran umum perdana (IPO), maka nilai tersebut *overvalued*.

Kata Kunci: Nilai Wajar, IPO, *Discounted Cash Flow* (DCF), *Free Cash Flow to the Firm* (FCFF), *Relative valuation* dan Rekonsiliasi Nilai

ABSTRACT

The purpose of this study is to estimate the fair value of PT Adhi Commuter Properti's shares at the IPO in 2022. The valuation method used to estimate fair value is Discounted Cash Flow (DCF), which uses Free Cash Flow to the Firm (FCFF), and the Relative Valuation method. The data in this study uses the financial statements of PT Adhi Commuter Properti, commonly called ADCP, for four years from the year it was founded, namely 2018 to 2021, which are used to make predictions for the financial statements for the next five years. Then the other data used is from the financial statements of the comparison companies and various other supporting data such as stock prices, Indonesia's gross domestic product (GDP), risk-free rate, and risk premium that can be accessed by the public.

The result of the valuation using the FCFF method is IDR 205,89, and the result using the relative valuation method is IDR 88,87. The reconciliation of the values of the two methods yields an estimated fair value of IDR 159,09. Then, considering the market liquidity discount of 20%, the estimated fair value of ADCP shares at the time of its IPO on February 23, 2022, was IDR 127,27. When compared with the estimated fair value of ADCP shares at the time of the initial public offering (IPO), the value is overvalued.

Keywords: *Fair Value, IPO, Discounted Cash Flow (DCF), Free Cash Flow to the Firm (FCFF), Relative valuation and Value Reconciliation*