

## **ABSTRACT**

This research aims to determine the intrinsic equity value of PT Pupuk Kalimantan Timur for Initial Public Offering (IPO). As the biggest producer of urea fertilizer in Indonesia, PT Pupuk Kalimantan Timur (PT PKT) plans to offer their stocks to the public through the IPO mechanism. The IPO plan is in accordance with the company's capital needs for investment. It is also in line with the company's strategic plan manifested in the PT PKT's Corporate Plan 2013-2030. In the IPO process, it is imperative that PKT determine the intrinsic equity value as the main reference to determine the company's appropriate stock price.

In this study, the intrinsic valuation models employed are discounted free cash flow to equity (DFCFE) and relative valuation (price earnings ratio and price to book value). DFCFE model valuation was conducted through several scenarios, including base case, optimistic case, and pessimistic case. The reconciliation equity values were obtained by giving weights to each valuation model.

The DFCFE model calculation reveals that PT Pupuk Kalimantan Timur's intrinsic equity values as per 31 December 2016 are IDR 19.08 trillion for base case scenario, IDR 25.81 trillion for optimistic case scenario, and IDR 7.29 trillion for pessimistic case scenario. In addition, the Relative Valuation method shows that the company's intrinsic equity values as per 31 December 2016 are IDR 18.07 trillion for the price earnings ratio (PER) model, and IDR 17.23 trillion for the price to book ratio (PBR) model. Finally, the model reconciliation shows that the equity values of PT Pupuk Kalimantan Timur as per 31 December 2016 are IDR 18.51 trillion for base case scenario, and IDR 22.55 trillion for optimistic case scenario. In conclusion, the range of equity values of PT Pupuk Kalimantan Timur as per 31 December 2016 is between IDR 18.51 trillion to IDR 22.55 trillion.

**Keywords:** IPO, intrinsic equity value, discounted free cash flow to equity, relative valuation.

## INTISARI

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menentukan nilai intrinsik ekuitas PT Pupuk Kalimantan Timur dalam rangka *Initial Public Offering* (IPO). PT Pupuk Kalimantan Timur (PT PKT) selaku produsen urea terbesar di Indonesia berencana untuk melakukan penawaran saham ke publik melalui mekanisme IPO. Rencana IPO berkaitan dengan kebutuhan modal untuk perusahaan dalam melakukan investasi. IPO sejalan dengan rencana strategis perusahaan yang tercantum dalam *Corporate Plan* PT PKT 2013—2030. Dalam proses IPO, penting bagi PKT untuk menentukan nilai intrinsik ekuitas yang menjadi acuan bagi perusahaan untuk menetapkan harga wajar saham PKT.

Model valuasi nilai intrinsik yang digunakan dalam penelitian ini adalah model *discounted free cash flow to equity* (DFCFE) dan *relative valuation* (*price earnings ratio* dan *price to book value*). Valuasi dengan model DFCFE dilakukan pada beberapa skenario yang berbeda yaitu skenario *base case*, skenario *optimistic case*, dan skenario *pesimistic case*. Masing-masing model valuasi kemudian diberi bobot untuk diperoleh nilai ekuitas rekonsiliasi.

Hasil perhitungan menunjukkan bahwa nilai intrinsik ekuitas PT Pupuk Kalimantan Timur per tanggal 31 Desember 2016 yang diperoleh dengan model DFCFE adalah sebesar Rp19,08 triliun untuk skenario *base case*, Rp25,81 triliun untuk skenario *optimistic case*, dan Rp7,29 triliun untuk skenario *pesimistic case*. Nilai ekuitas PT Pupuk Kalimantan Timur per tanggal 31 Desember 2016 yang diperoleh dengan metode *Relative Valuation* adalah sebesar Rp18,07 triliun untuk model *price earnings ratio* (PER) dan Rp17,23 triliun untuk model *price to book ratio* (PBR). Nilai ekuitas PT Pupuk Kalimantan Timur per tanggal 31 Desember 2016 setelah rekonsiliasi model adalah sebesar Rp18,51 triliun untuk skenario *base case* dan Rp22,55 triliun untuk skenario *optimistic case*. Kisaran nilai ekuitas PT Pupuk Kalimantan Timur per tanggal 31 Desember 2016 adalah Rp18,51 triliun hingga Rp22,55 triliun.

Kata kunci: IPO, nilai intrinsik ekuitas, *discounted free cash flow to equity*, dan *relative valuation*.