

## DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN .....	i
LEMBAR PERNYATAAN .....	ii
KATA PENGANTAR .....	iii
DAFTAR ISI .....	vi
DAFTAR TABEL .....	ix
DAFTAR GAMBAR .....	xi
DAFTAR GRAFIK .....	xii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xiii
ABSTRACT .....	xv
INTISARI .....	xvi
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	5
1.3 Tujuan Penelitian .....	5
1.4 Manfaat Penelitian .....	6
1.5 Lingkup Penelitian .....	6
1.6 Sistematika Laporan Penelitian .....	7
BAB II LANDASAN TEORI .....	8
2.1 <i>Initial Public Offering (IPO)</i> .....	8
2.2 Valuasi .....	10
2.2.1 <i>Discounted Cash Flow (DCF) Valuation</i> .....	12

2.2.2 <i>Relative Valuation (RV)</i> .....	15
2.2.3 <i>Contingent Claim Valuation (CCV)</i> .....	17
2.2.4 Kelebihan dan Kekurangan Model DCF, RV, dan CCV .....	17
2.3 Penelitian Sebelumnya .....	19
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b> .....	<b>22</b>
3.1 Desain Penelitian .....	22
3.2 Metode Pengumpulan Data .....	22
3.3 Metode Analisis Data .....	23
3.4 Langkah Analisis .....	24
3.4.1 Model DFCFE .....	24
3.4.2 Model PER .....	29
3.4.3 Model PBV .....	30
3.4.4 Rekonsiliasi Model .....	30
3.5 Profil Perusahaan .....	31
3.5.1 Sejarah Singkat .....	31
3.5.2 Fasilitas Produksi dan Sarana Perusahaan .....	33
3.5.3 Pola Pemasaran Produk .....	37
3.5.4 Visi, Misi, Budaya, dan Nilai-Nilai Perusahaan .....	38
3.5.5 Kinerja Keuangan Perusahaan .....	40
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b> .....	<b>45</b>
4.1 Model DFCFE .....	45
4.1.1 Proyeksi Keuangan .....	45
4.1.2 Menghitung FCFE .....	63

4.1.3 Mengestimasi <i>Growth Rate</i> .....	65
4.1.4 Mengestimasi <i>Cost of Equity</i> .....	66
4.1.5 Menentukan <i>Terminal Value</i> .....	70
4.1.6 Menghitung Nilai Intrinsik Ekuitas .....	70
4.2. Model RV.....	72
4.2.1 Model PER.....	72
4.2.2 Model PBV .....	73
4.3. Rekonsiliasi Model .....	74
BAB V SIMPULAN.....	76
5.1 Simpulan .....	76
5.2 Keterbatasan Penelitian.....	77
5.3. Saran .....	77
DAFTAR PUSTAKA.....	79
LAMPIRAN.....	83

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 <i>Total Debt Equity Ratio</i> PT PKT .....	4
Tabel 2.1 Kelebihan dan Kekurangan Model DCF & RV .....	18
Tabel 2.2 Kelebihan dan Kekurangan Model CCV .....	18
Tabel 3.1 Bobot Nilai Tiap Model Valuasi.....	31
Tabel 3.2 Kapasitas Desain Pabrik Urea dan Amoniak.....	34
Tabel 3.3 Kapasitas Desain NPK dan Organik.....	34
Tabel 3.4 Rasio Keuangan PT PKT Tahun 2012—2016 (Dalam %).....	43
Tabel 3.5 Pencapaian Kinerja dan Kesehatan Perusahaan Tahun 2012—2016 ..	43
Tabel 4.1 <i>Supply-Demand</i> Urea Global 2016—2025 (Dalam Ribu Ton) .....	46
Tabel 4.2 <i>Supply-Demand</i> Urea Domestik 2017—2021 (Dalam Juta Ton) .....	48
Tabel 4.3 Proyeksi GDP per Negara hingga Tahun 2050.....	53
Tabel 4.4 Subsidi Pupuk, Total Subsidi, dan Total APBN di Indonesia .....	56
Tabel 4.5 Proyeksi Produksi Urea, Amoniak, dan NPK.....	59
Tabel 4.6 Proyeksi Penjualan Produk PT PKT .....	59
Tabel 4.7 Asumsi Umum Proyeksi Keuangan.....	60
Tabel 4.8 Skema Perhitungan Proyeksi Keuangan .....	62
Tabel 4.9 Proyeksi FCFE Skenario <i>Base Case</i> (Dalam Juta Rupiah).....	63
Tabel 4.10 Proyeksi FCFE Skenario <i>Optimistic Case</i> (Dalam Juta Rupiah).....	64
Tabel 4.11 Proyeksi FCFE Skenario <i>Pesimistic Case</i> (Dalam Juta Rupiah).....	65
Tabel 4.12 Perhitungan <i>Unlevered Beta</i> .....	68
Tabel 4.13 Taksiran Nilai Intrinsik Ekuitas Skenario <i>Base Case</i> .....	71

Tabel 4.14 Taksiran Nilai Intrinsik Ekuitas Skenario <i>Optimistic Case</i> .....	71
Tabel 4.15 Taksiran Nilai Intrinsik Ekuitas Skenario <i>Pesimistic Case</i> .....	72
Tabel 4.16 Perhitungan Nilai Intrinsik dengan Model PER .....	73
Tabel 4.17 Perhitungan Harga Saham dengan Model PBV .....	74
Tabel 4.18 Rekonsiliasi Nilai Ekuitas dari Ketiga Model Valuasi .....	75

## **DAFTAR GAMBAR**

Gambar 3.1 Wilayah Pemasaran Pupuk Bersubsidi PT PKT .....	37
------------------------------------------------------------	----

## DAFTAR GRAFIK

Grafik 3.1 Pertumbuhan Laba PT PKT Tahun 2012—2016 .....	41
Grafik 3.2 Perkembangan Aset PT PKT Tahun 2012—2016.....	42
Grafik 4.1 Pertumbuhan Konsumsi Amoniak Dunia per Wilayah .....	49
Grafik 4.2 Proyeksi Harga Amoniak dan Urea.....	51
Grafik 4.3 Pertumbuhan Ekonomi Indonesia 2011—2016.....	55

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran I Proyeksi Laba (Rugi) Skenario <i>Base Case</i> .....	84
Lampiran II Proyeksi Neraca Skenario <i>Base Case</i> .....	85
Lampiran III Proyeksi Arus Kas Skenario <i>Base Case</i> .....	86
Lampiran IV Proyeksi Laba (Rugi) Skenario <i>Optimistic Case</i> .....	87
Lampiran V Proyeksi Neraca Skenario <i>Optimistic Case</i> .....	88
Lampiran VI Proyeksi Arus Kas Skenario <i>Optimistic Case</i> .....	89
Lampiran VII Proyeksi Laba (Rugi) Skenario <i>Pesimistic Case</i> .....	90
Lampiran VIII Proyeksi Neraca Skenario <i>Pesimistic Case</i> .....	91
Lampiran IX Proyeksi Arus Kas Skenario <i>Pesimistic Case</i> .....	92
Lampiran X Perhitungan Beta Rashtriya Chemicals and Fertilizers .....	93
Lampiran XI Perhitungan Beta Gujarat State Fertilizers & Chemicals .....	94
Lampiran XII Perhitungan Beta Fertilizers and Chemicals Travancore .....	95
Lampiran XIII Perhitungan DER Rata-Rata Perusahaan <i>Benchmark</i> .....	96
Lampiran XIV Perhitungan <i>Risk Free Rate</i> .....	97
Lampiran XV Perhitungan PER Rata-Rata Perusahaan <i>Benchmark</i> .....	98
Lampiran XVI Perhitungan PBV Rata-Rata Perusahaan <i>Benchmark</i> .....	99
Lampiran XVII <i>History</i> Harga Saham Rashtriya Chemical & Fertilizers .....	100
Lampiran XVIII <i>History</i> Harga Saham National Fertilizers .....	102
Lampiran XIX <i>History</i> Harga Saham Gujarat State Fertilizers & Chemicals .....	104
Lampiran XX <i>History</i> Harga Saham Fertilizers & Chemicals Travancore .....	106

Lampiran XXI <i>History</i> Harga Saham Southern Petrochemical Industries Corporation .....	108
Lampiran XXI <i>History</i> Harga Saham Zuari Agro Chemicals .....	110
Lampiran XXII <i>History</i> Indeks Harga Saham India .....	112