



PENDAPAT KOMISI PENGAWAS PERSAINGAN USAHA

NOMOR 21/KPPU-Pat/VIII/2016

TENTANG

PENILAIAN TERHADAP PENGAMBILALIHAN SAHAM PERUSAHAAN  
PT CATURMAS KARSAUDARA OLEH PT AGUNG PODOMORO LAND TBK

**I. LATAR BELAKANG**

1.1. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 57 Tahun 2010 tentang Penggabungan atau Peleburan Badan Usaha dan Pengambilalihan Saham Perusahaan yang Dapat Mengakibatkan Terjadinya Praktik Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat ("PP Nomor 57 Tahun 2010") jo. Peraturan Komisi Pengawas Persaingan Usaha Nomor 10 Tahun 2010 tentang Formulir Pemberitahuan Penggabungan atau Peleburan Badan Usaha dan Pengambilalihan Saham Perusahaan ("Peraturan KPPU Nomor 10 Tahun 2010") jo. Peraturan Komisi Pengawas Persaingan Usaha Nomor 3 Tahun 2012 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Komisi Pengawas Persaingan Usaha Nomor 13 Tahun 2010 Tentang Pedoman Pelaksanaan Tentang Penggabungan Atau Peleburan Badan Usaha Dan Pengambilalihan Saham Perusahaan Yang Dapat Mengakibatkan Terjadinya Praktik Monopoli Dan Persaingan Usaha Tidak Sehat ("Peraturan KPPU Nomor 3 Tahun 2012") jo. Peraturan Komisi Pengawas Persaingan Usaha Nomor 2 Tahun 2013 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Komisi Pengawas Persaingan Usaha Nomor 13 tahun 2010 Tentang Pedoman Pelaksanaan Penggabungan atau Peleburan Badan Usaha dan Pengambilalihan Saham Perusahaan yang dapat Mengakibatkan terjadinya Praktik Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat, pada tanggal 13 Agustus 2014 Komisi Pengawas Persaingan Usaha ("Komisi") telah menerima Pemberitahuan dari PT Agung Podomoro Land Tbk terkait pengambilalihan saham perusahaan PT Caturmas Karsaudara oleh

PT Agung Podomoro Land Tbk dan telah dicatat dengan nomor register A1 3314.

- 1.2. Bahwa pada tanggal 30 Maret 2016, Rapat Komisi menyatakan dokumen pemberitahuan pengambilalihan saham perusahaan PT Caturmas Karsaudara oleh PT Agung Podomoro Land Tbk telah lengkap dan selanjutnya dilakukan proses penilaian melalui Surat Keputusan Komisi Pengawas Persaingan Usaha Nomor 10/KPPU.Kep.2/III/2016 tentang Penetapan Kegiatan dan Pembentukan Tim Penilaian Atas Pemberitahuan Pengambilalihan Saham Perusahaan PT Caturmas Karsaudara oleh PT Agung Podomoro Land Tbk.

## **II. PARA PIHAK**

- 2.1. Badan Usaha Pengambilalih

PT Agung Podomoro Land Tbk merupakan suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Jakarta Barat. PT Agung Podomoro Land Tbk didirikan pada tanggal 30 Juli 2004 dengan nama PT Tiara Metropolitan Jaya dan mendapatkan status badan hukumnya berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor C-21538.HT.01.01.TH.2004 tanggal 26 Agustus 2004 dan dengan Akta Nomor 1 tanggal 2 Agustus 2010 dibuat dihadapan Yulia, S.H, disetujui Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan surat keputusannya Nomor AHU-39219.AH.01.02.Tahun 2010 tanggal 9 Agustus 2010, PT Tiara Metropolitan Jaya berganti nama menjadi PT Agung Podomoro Land Tbk. PT Agung Podomoro Land Tbk melakukan kegiatan usaha dalam bidang pembangunan dan pengembangan, investasi, perdagangan, perindustrian, jasa dan angkutan.

- 2.2. Badan Usaha Yang Diambilalih

PT Caturmas Karsaudara merupakan suatu perseroan yang berkedudukan di Gedung Plaza Kenari, Jl. Kramat Raya Nomor 101, Jakarta Pusat, didirikan dan menjalankan kegiatan usaha menurut dan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan Republik Indonesia. PT Caturmas Karsaudara didirikan pada tanggal 30 November 1987, anggaran dasar PT Caturmas Karsaudara telah beberapa kali dirubah dan perubahan terakhirnya telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya tertanggal 3 Maret 2014, Nomor AHU-09167.AH.01.02.Tahun 2014. PT Caturmas Karsaudara

merupakan perusahaan yang bergerak di bidang property, sebagai pemilik *tradecenter* di daerah Kramat Raya Nomor 101, Jakarta Pusat

### **III. TENTANG TRANSAKSI PENGAMBILALIHAN SAHAM PERUSAHAAN**

Bahwa PT Agung Podomoro Land Tbk mengambillalih 3.240 saham milik PT Sukamitra Megakarya dan 361 saham milik Walujo Susanto yang ditempatkan di PT Caturmas Karsaudaran (setara dengan 50,01% saham PT Caturmas Karsaudara).

### **IV. KRITERIA PEMBERITAHUAN PENGAMBILALIHAN SAHAM PERUSAHAAN**

- 4.1. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 5 ayat (1) PP Nomor 57 Tahun 2010 Penggabungan Badan Usaha, Peleburan Badan Usaha atau Pengambilalihan Saham Perusahaan Lain yang berakibat nilai aset dan/atau nilai penjualannya melebihi jumlah tertentu wajib diberitahukan secara tertulis kepada Komisi paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak tanggal telah berlaku efektif secara yuridis.
- 4.2. Bahwa berdasarkan Surat Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-19521.40.22.2014 perihal penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan PT Caturmas Karsaudara diketahui bahwa pengambilalihan saham PT Caturmas Karsaudara oleh PT Agung Podomoro Land Tbk berlaku efektif secara hukum pada tanggal 14 Juli 2014.
- 4.3. Bahwa PT Agung Podomoro Land Tbk melakukan Pemberitahuan secara tertulis terkait pengambilalihan saham perusahaan PT Caturmas Karsaudara pada tanggal 13 Agustus 2014 (ketentuan Pasal 5 PP Nomor 57 Tahun 2010 terpenuhi).
- 4.4. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 5 ayat (2) PP Nomor 57 Tahun 2010, jumlah tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) PP Nomor 57 Tahun 2010 terdiri atas:
  - Nilai aset sebesar Rp2.500.000.000.000,00 (dua triliun lima ratus miliar rupiah), dan/atau
  - Nilai penjualan sebesar Rp5.000.000.000.000,00 (lima triliun rupiah).

- 4.5. Bahwa nilai aset dan/atau nilai penjualan sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 ayat (2) PP Nomor 57 Tahun 2010 dihitung berdasarkan penjumlahan nilai aset dan/atau nilai penjualan dari:
- Badan Usaha hasil Penggabungan atau Badan Usaha hasil Peleburan atau Badan Usaha yang mengambilalih saham perusahaan lain dan Badan Usaha yang diambilalih, dan
  - Badan Usaha yang secara langsung maupun tidak langsung mengendalikan atau dikendalikan oleh Badan Usaha yang mengambilalih saham perusahaan lain dan Badan Usaha yang diambil alih.
- 4.6. Bahwa nilai aset gabungan dan penjualan gabungan hasil pengambilalihan saham perusahaan PT Caturmas Karsaudara oleh PT Agung Podomoro Land Tbk memenuhi ketentuan Pasal 5 ayat(2) PP Nomor 57 Tahun 2010.
- 4.7. Bahwa ketentuan Pasal 7 PP Nomor 57 Tahun 2010 menyatakan bahwa kewajiban menyampaikan pemberitahuan pengambilalihan saham perusahaan secara tertulis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) dan ayat (3) PP Nomor 57 Tahun 2010 tidak berlaku bagi pelaku usaha yang melakukan Penggabungan Badan Usaha, Peleburan Badan Usaha atau Pengambilalihan saham antar perusahaan yang terafiliasi.
- 4.8. Bahwa pengambilalihan saham perusahaan PT Caturmas Karsaudara oleh PT Agung Podomoro Land Tbk tidak dilakukan antar perusahaan yang terafiliasi sehingga memenuhi ketentuan Pasal 7 PP Nomor 57 Tahun 2010 terpenuhi.

## **V. LATAR BELAKANG PENGAMBILALIHAN SAHAM PERUSAHAAN**

- 5.1. Bahwa PT Agung Podomoro Land Tbk ingin melakukan ekspansi pasar di bidang *tradecenter* di wilayah Provinsi DKI Jakarta untuk meningkatkan kontribusi keuangan terhadap kinerja perusahaan.
- 5.2. Bahwa kondisi *tradecenter* Kenari Mas yang sepi pembeli dimana lantai yang mengakibatkan PT Caturmas Karsaudara tidak memiliki performa yang bagus untuk mendukung keberlangsungan perusahaan dalam kegiatan *tradecenter*.

## **VI. RENCANA BISNIS SETELAH PENGAMBILALIHAN SAHAM PERUSAHAAN**

- 6.1. Bahwa PT Agung Podomoro Land Tbk akan melakukan evaluasi dan pembenahan terhadap bangunan dan penataan kios/toko di *tradecenter* Kenari Mas agar lebih representatif dan menarik minat para konsumen untuk berbelanja di *tradecenter* Kenari Mas.
- 6.2. Bahwa dengan evaluasi dan pembenahan tersebut *tradecenter* Kenari Mas dapat memberikan kontribusi keuangan terhadap PT Agung Podomoro Land Tbk sekaligus memberikan *image* baru kepada *tradecenter* Kenari Mas agar dapat lebih dikenal masyarakat sekaligus menjadi tempat perbelanjaan yang representatif.

## **VII. TENTANG PASAR BERSANGKUTAN**

### **7.1. Pasar Produk**

- 7.1.1. Dalam menentukan pasar produk Komisi mengacu kepada Peraturan KPPU Nomor 3 Tahun 2009 tentang Pedoman Penerapan Pasal 1 Angka 10 tentang Pasar Bersangkutan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 Tentang Larangan Praktek Monopoli Dan Persaingan Usaha Tidak Sehat ("Pedoman Pasar Bersangkutan").
- 7.1.2. Berdasarkan pedoman tersebut Komisi menganalisis unsur-unsur sebagai berikut:
  - a. Indikator Harga: harga produk yang berbeda-beda secara signifikan mengindikasikan pasar produk yang terpisah dan tidak saling substitusi.
  - b. Karakteristik dan Kegunaan Produk: produk yang memiliki karakteristik dan kegunaan yang berbeda tidak saling mensubstitusi produk lainnya.
- 7.1.3. Kegiatan usaha PT Agung Podomoro Land Tbk
  - 7.1.3.1. Bahwa dalam pengambilalihan saham perusahaan PT Caturmas Karsaudara oleh PT Agung Podomoro Land Tbk, Komisi menggunakan doktrin hukum *Single Economic Entity* yang menyatakan perusahaan induk merupakan satu kesatuan unit usaha serta dengan anak perusahaan yang dikendalikannya.

7.1.3.2. Bahwa dengan menggunakan doktrin *single economic entity* tersebut, Komisi akan menilai kegiatan usaha PT Agung Podomoro Land Tbk dan seluruh anak perusahaannya sebagai satu kesatuan kelompok usaha Agung Podomoro.

7.1.3.3. Bahwa kelompok usaha Agung Podomoro merupakan pelaku usaha yang bergerak dalam bidang pembangunan, pengembangan, investasi, perdagangan, perindustrian, jasa dan angkutan.

7.1.3.4. Bahwa kegiatan usaha kelompok usaha Agung Podomoro meliputi:

- Pemborongan/kontraktor termasuk perencanaan, pelaksanaan dan pengawas pemborong bangunan gedung-gedung, perumahan, pusat perbelanjaan, jalan, jembatan, serta pemasangan instalasi listrik, air, telepon, dan pekerjaan umum lainnya.
- *Real estate* dan *developer* termasuk melakukan pembebasan/pembelian, pengolahan, pematangan, pengurangan, dan penggalian tanah, membangun sarana dan prasarana/infrastruktur, merencanakan, membangun, menyewakan, menjual dan mengusahakan *real estate*, kawasan terpadu, pusat perkantoran, apartemen, perindustrian, perhotelan, rumah sakit, pusat perbelanjaan, pusat sarana olah raga dan sarana penunjang termasuk tetapi tidak terbatas pada lapangan golf, klub, restoran, tempat hiburan lain beserta fasilitasnya.

7.1.3.5. Bahwa dari kegiatan usaha tersebut, kelompok usaha Agung Podomoro menghasilkan produk kawasan properti terpadu yang meliputi apartemen, perkantoran, pertokoan, pusat perbelanjaan, perhotelan, perumahan, dan pusat rekreasi beserta fasilitasnya.

7.1.4. Kegiatan Usaha PT Caturmas Karsaudara

7.1.4.1. Bahwa PT Caturmas Karsaudara adalah perseroan yang berada di Jakarta Barat dan bergerak dalam bidang pembangunan, perdagangan, industri, transportasi darat,

pertanian, percetakan, perbengkelan, jasa kecuali jasa di bidang hukum dan pajak.

7.1.4.2. Bahwa PT Caturmas Karsaudara merupakan perusahaan yang bergerak di bidang property sebagai pemilik *tradecenter* Kenari Mas di daerah Kramat Raya Nomor 101 Jakarta Pusat.

#### 7.1.5. Kesimpulan Pasar Produk

7.1.5.1. Bahwa dari kegiatan usaha yang dilakukan oleh kelompok usaha Agung Podomoro dan PT Caturmas Karsaudara terdapat produk yang sama yaitu *tradecenter*.

7.1.5.2. Bahwa kegiatan usaha *mall* yang dimiliki oleh kelompok usaha Agung Podomoro bukan merupakan kegiatan usaha yang sama dengan kegiatan *tradecenter* dengan pertimbangan sebagai berikut:

7.1.5.2.1. Bahwa *tenant* atau *booth* di mall di sewakan, bukan dijual, sedangkan *tenant* atau *booth* di *tradecenter* dijual.

7.1.5.2.2. Bahwa karakter produk yang dijual di *tenant* atau *booth* mall merupakan produk *branded* untuk kalangan menengah ke atas, sedangkan produk yang dijual di *tradecenter* cenderung produk untuk kalangan menengah ke bawah.

7.1.5.2.3. Bahwa konsumen produk yang dijual di *tenant* atau *booth* di mall adalah *end user* sedangkan konsumen produk *tradecenter* adalah konsumen grosir.

7.1.5.2.4. Bahwa secara perijinan terdapat perbedaan perijinan untuk mendirikan *tradecenter* dengan perijinan untuk mendirikan mall.

#### 7.2. Pasar Geografis

7.2.1. Bahwa produk *tradecenter* kelompok usaha Agung Podomoro terdapat di wilayah Jakarta dan Balikpapan.

7.2.2. Bahwa produk *tradecenter* PT Caturmas Karsaudara terdapat di wilayah Jakarta.

7.2.3. Bahwa dengan pertimbangan biaya transportasi dan kecenderungan konsumen dalam membeli produk *tradecenter*, maka dalam hal ini Komisi menyimpulkan pasar geografis dalam pengambilalihan saham perusahaan PT Caturmas Karsaudara oleh PT Agung Podomoro Land Tbk adalah di wilayah Jakarta.

7.3. Kesimpulan Pasar Bersangkutan

Bahwa setelah melakukan analisis terhadap kegiatan usaha, pasar produk, dan pasar geografis kelompok usaha Agung Podomoro dan PT Caturmas Karsaudara, Komisi menyimpulkan pasar bersangkutan dalam pengambilalihan saham perusahaan PT Caturmas Karsaudara oleh PT Agung Podomoro Land Tbk adalah *tradecenter* di wilayah Jakarta.

**VIII. PANGSA PASAR DAN KONSENTRASI PASAR**

8.1. Bahwa dari data pangsa pasar *tradecenter*, kelompok usaha Agung Podomoro memiliki pangsa *selling space* sebesar 11,64%, sedangkan PT Caturmas Karsaudara memiliki pangsa *selling space* sebesar 3,04%.

8.2. Bahwa dari data pangsa di atas, Komisi melakukan analisis konsentrasi pasar dengan menggunakan metode *Hirschman-Herfindahl Index* dan memperoleh hasil sebagai berikut:

HHI Sebelum Pengambilalihan	HHI Setelah Pengambilalihan
1128,86	1303,66
Delta HHI =74,80	

8.3. Bahwa dari data konsentrasi pasar di atas, menunjukkan tingkat konsentrasi pasar *tradecenter* sebelum pengambilalihan saham perusahaan PT Caturmas Karsaudara oleh PT Agung Podomoro Land Tbk adalah sebesar 1128,86, angka tersebut menunjukkan tingkat konsentrasi pasar *tradecenter* masih rendah. Setelah pengambilalihan saham perusahaan PT Caturmas Karsaudara oleh PT Agung Podomoro Land Tbk, tingkat konsentrasi pasar berubah menjadi 1303,66 dengan delta HHI sebesar 74,80.

8.4. Bahwa nilai HHI setelah pengambilalihan saham perusahaan PT Caturmas Karsaudara oleh PT Agung Podomoro Land Tbk dan nilai delta HHI tersebut menunjukkan pengambilalihan saham perusahaan PT Caturmas Karsaudara oleh PT Agung Podomoro Land Tbk tidak merubah struktur pasar secara signifikan.



## **IX. ANALISIS PENGAMBILALIHAN SAHAM PERUSAHAAN**

- 9.1. Bahwa berdasarkan keterangan ahli di bidang properti dan *real estate*, potensi perilaku anti persaingan dalam pasar produk *tradecenter* adalah dengan cara melakukan *image branding strategy* yang sama dengan pelaku usaha pesaing dengan menetapkan harga jual yang rendah kepada para calon pembeli kios atau toko. Strategi tersebut mengakibatkan pelaku usaha pesaing yang memiliki modal lebih kecil akan sulit untuk bertahan kemudian akan mengalami kebangkrutan.
- 9.2. Bahwa sampai saat ini belum pernah ditemukan pengelola *tradecenter* yang melakukan strategi tersebut. *Tradecenter* yang sepi pembeli pada umumnya disebabkan oleh ketidakjelasan konsep *tradecenter*, ketidakjelasan *brand image* dari *tradecenter* tersebut, dan ketidakfokusan pengelola dalam menjalankan bisnis *tradecenter*.
- 9.3. Bahwa kecenderungan yang muncul sebagai akibat penguasaan pasar produk *tradecenter* adalah *abuse of bargaining position* antara pengelola *tradecenter* dengan konsumen atau pemilik kios, dengan cara menetapkan harga jual kios/toko yang sewenang-wenang, atau menetapkan biaya *maintenance* tinggi kepada para pemilik kios/toko.
- 9.4. Bahwa dalam industri *tradecenter*, Komisi menemukan *entry barrier* yang disebabkan dengan adanya moratorium pendirian pusat perbelanjaan yang diinstruksikan oleh Gubernur Provinsi DKI Jakarta pada tahun 2014. Sehingga sejak tahun 2014 tidak terdapat pelaku usaha baru yang masuk di pasar *tradecenter* di wilayah Provinsi DKI Jakarta.
- 9.5. Bahwa dari sisi efisiensi, pengambilalihan saham perusahaan PT Caturmas Karsaudara oleh PT Agung Podomoro Land Tbk dapat meningkatkan nilai efisiensi dalam pengelolaan *tradecenter* Kenari Mas sehingga dapat memberikan kemampuan pada pengelola *tradecenter* untuk memberikan pelayanan kepada para konsumen yang memiliki kios/ toko di *tradecenter* tersebut. Peningkatan pelayanan tersebut dapat memberikan kemudahan dan kenyamanan bagi para masyarakat untuk mendapatkan produk di *tradecenter* tersebut.

## **X. KESIMPULAN**

Berdasarkan analisis-analisis di atas, Komisi menyimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

- 10.1. Bahwa berdasarkan data pangsa pasar *tradecenter* di wilayah DKI Jakarta pada tahun 2014, pengambilalihan saham perusahaan PT Caturmas Karsaudara

masuk ke dalam kategori spektrum 1 (tingkat konsentrasi rendah), dan berdasarkan nilai perubahan HHI menunjukkan pengambilalihan saham perusahaan PT Caturmas Karsaudara tidak mengubah struktur pasar secara signifikan yang ditunjukkan dengan nilai delta HHI di bawah 150.

- 10.2. Bahwa secara regulasi terdapat hambatan yang membatasi pelaku usaha untuk mendirikan *tradecenter* di wilayah Provinsi DKI Jakarta, sehingga pelaku usaha baru memiliki kendala atau sulit untuk masuk ke pasar *tradecenter* di wilayah Provinsi DKI Jakarta. Potensi pelaku usaha masuk ke pasar atau memperbesar ukuran pasarnya dengan cara pengambilalihan saham perusahaan yang memiliki *tradecenter*.
- 10.3. Bahwa Komisi menilai, potensi perilaku anti persaingan yang diakibatkan dari pengambilalihan *tradecenter* adalah:
  - 10.3.1. Pelaku usaha melakukan tindakan *abuse of bargaining position* terhadap para calon pembeli kios/toko dengan menetapkan harga yang tidak kompetitif.
  - 10.3.2. Pelaku usaha menetapkan biaya *maintenance* yang tinggi namun tidak memberikan pelayanan yang baik kepada pemilik kios/toko.
  - 10.3.3. Pelaku usaha melakukan tindakan kolusif dengan pelaku usaha pesaing di pasar *tradecenter* yang bertujuan untuk mematikan *tradecenter* yang lain.

## **XI. PENDAPAT KOMISI**

Berdasarkan kesimpulan di atas, Komisi berpendapat pengambilalihan saham perusahaan PT Caturmas Karsaudara oleh PT Agung Podomoro Land Tbk tidak mengakibatkan praktek monopoli dan/atau persaingan usaha tidak sehat dengan catatan sebagai berikut:

- 11.1. Bahwa kelompok usaha Agung Podomoro tidak melakukan tindakan *abuse of bargaining position* terhadap para calon pembeli kios/toko atau pemilik kios/toko.
- 11.2. Bahwa kelompok usaha Agung Podomoro tidak melakukan tindakan kolusif dengan pelaku usaha pesaing di pasar *tradecenter* yang bertujuan untuk mematikan *tradecenter* yang lain.
- 11.3. Bahwa untuk mencegah potensi perilaku tersebut, Komisi akan melakukan pengawasan pada pasar *tradecenter* di wilayah Provinsi DKI Jakarta dan meminta PT Agung Podomoro Land Tbk untuk menyampaikan data penjualan unit kios/toko di *tradecenter* Kenari Mas serta besaran biaya *maintenance* per tahun selama 5 (lima) tahun.

- 11.4. Bahwa apabila dikemudian hari terdapat tindakan praktek monopoli dan/atau persaingan usaha tidak sehat yang dilakukan oleh kelompok usaha Agung Podomoro, maka tindakan tersebut tidak dikecualikan dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dan/atau Persaingan Usaha Tidak Sehat.

Jakarta, 2 Agustus 2016

KOMISI PENGAWAS PERSAINGAN USAHA

KETUA,

ttt

MUHAMMAD SYARKAWI RAUF