



PENDAPAT KOMISI PENGAWAS PERSAINGAN USAHA

NOMOR 22/KPPU-Pat/VIII/2016

TENTANG

PENILAIAN TERHADAP PENGAMBILALIHAN SAHAM PERUSAHAAN  
PT GRAHA CIPTA KHARISMA 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 20 November 2014 Komisi Pengawas Persaingan Usaha ("Komisi") telah menerima Pemberitahuan dari PT Agung Podomoro Land Tbk terkait pengambilalihan saham perusahaan PT Graha Cipta Kharisma oleh

PT Agung Podomoro Land Tbk dan telah dicatat dengan nomor register A1 4814.

- 1.2. Bahwa pada tanggal 30 Maret 2016, Rapat Komisi menyatakan dokumen pemberitahuan pengambilalihan saham perusahaan PT Graha Cipta Kharisma oleh PT Agung Podomoro Land Tbk telah lengkap dan selanjutnya dilakukan proses penilaian melalui Surat Keputusan Komisi Pengawas Persaingan Usaha Nomor 11/KPPU.Kep.2/III/2016 tentang Penetapan Kegiatan dan Pembentukan Tim Penilaian Atas Pemberitahuan Pengambilalihan Saham Perusahaan PT Graha Cipta Kharisma 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 Graha Cipta Kharisma merupakan suatu perseroan yang berkedudukan di Jl. I Gusti Ngurah Rai Nomor 18, Jakarta Timur, didirikan dan menjalankan kegiatan usaha menurut dan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan Republik Indonesia. PT Graha Cipta Kharisma ini didirikan berdasarkan Akta Nomor 93 tanggal 18 September 2012 dengan nama PT Graha Cipta Kharisma. Perubahan anggaran dasar PT Graha Cipta Kharisma telah beberapa kali dirubah dan perubahan terakhirnya telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya tertanggal

25 November 2015 Nomor AHU-0946675.AH.01.02.TAHUN 2015. PT Graha Cipta Kharisma merupakan perusahaan yang bergerak di bidang properti, sebagai pemilik lahan seluas 9,5 hektare di jalan I Gusti Ngurah Rai Jakarta Timur yang rencananya akan dibangun 5 (lima) unit tower apartemen.

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

Bahwa Bahwa PT Agung Podomoro Land Tbk mengambilalih 500 saham milik Mohammad Sunan Arief dan 350 saham milik Fuad Bawazier yang ditempatkan di PT Graha Cipta Kharisma (setara dengan 85% saham PT Graha Cipta Kharisma) dengan total nilai transaksi sebesar Rp850.000.000,00.

### **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-36788.40.22.2014 tanggal 21 Oktober 2014 perihal penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan PT Graha Cipta Kharisma diketahui bahwa pengambilalihan saham PT Graha Cipta Kharisma oleh PT Agung Podomoro Land Tbk berlaku efektif secara hukum pada tanggal 21 Oktober 2014.
- 4.3. Bahwa PT Agung Podomoro Land Tbk melakukan Pemberitahuan secara tertulis terkait pengambilalihan saham perusahaan PT Graha Cipta Kharisma pada tanggal 20 November 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. Nilai aset gabungan dan penjualan gabungan hasil pengambilalihan saham perusahaan PT Graha Cipta Kharisma 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 Graha Cipta Kharisma 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 mengembangkan aset tanah yang dimiliki untuk dibangun menjadi kompleks apartemen untuk mewujudkan slogan perseroan *Back to the City*.
- 5.2. Bahwa lahan yang dimiliki oleh PT Graha Cipta Kharisma berada di lokasi yang strategis yang didukung dengan moda transportasi publik seperti transjakarta dan kereta listrik.
- 5.3. Bahwa PT Graha Cipta Kharisma tidak memiliki kemampuan untuk mengembangkan lahan yang dimiliki terkait dengan permasalahan finansial dan hukum sehingga sejak memiliki lahan tersebut PT Graha Cipta Kharisma belum melakukan proses pembangunan apartemen tersebut.

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

- 6.1. Bahwa PT Agung Podomoro Land Tbk akan melakukan evaluasi dan kajian terkait penggunaan lahan yang dimiliki oleh PT Graha Cipta Kharisma dari sisi hukum dan strategi bisnis untuk kemudian menentukan pembangunan apartemen di wilayah tersebut.
- 6.2. Bahwa PT Agung Podomoro Land Tbk akan melakukan *market strategy* untuk menentukan tema/konsep apartemen yang tepat untuk dibangun di wilayah tersebut serta melakukan *market research* untuk menentukan kisaran model dan harga dari apartemen di wilayah tersebut..

## **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 Graha Cipta Kharisma 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, pengurugan, 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 Graha Cipta Kharisma

7.1.4.1. Bahwa PT Graha Cipta Kharisma adalah perusahaan yang memiliki lahan di wilayah Jakarta Timur yang rencananya akan dibangun sebagai 5 (lima) tower apartemen.

7.1.4.2. Bahwa dari kegiatan usaha tersebut terdapat produk potensial yaitu apartemen.

7.2. Pasar Geografis

7.2.1. Bahwa produk apartemen kelompok usaha Agung Podomoro terdapat di wilayah Jakarta, Bandung, Balikpapan, dan Bali.

7.2.2. Bahwa produk potensial apartemen PT Graha Cipta Kharisma terdapat di wilayah Jakarta Timur.

7.2.3. Bahwa dengan pertimbangan biaya transportasi dan kecenderungan konsumen dalam membeli produk apartemen, maka dalam hal ini Komisi menyimpulkan pasar geografis dalam pengambilalihan saham perusahaan PT Graha Cipta Kharisma 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 Graha Cipta Kharisma, Komisi menyimpulkan pasar bersangkutan dalam pengambilalihan saham perusahaan PT Graha Cipta Kharisma oleh PT Agung Podomoro Land Tbk adalah apartemen di wilayah Jakarta.

## VIII. PANGSA PASAR DAN KONSENTRASI PASAR

8.1. Bahwa berdasarkan data pangsa pasar apartemen dengan pendekatan unit apartemen yang dibangun pada tahun 2014 di wilayah DKI Jakarta, kelompok usaha Agung Podomoro memiliki pangsa pasar sebesar 36,92% dengan tingkat konsentrasi pasar sebesar 1.514, setelah pengambilalihan saham perusahaan PT Graha Cipta Kharisma pangsa pasar kelompok usaha Agung Podomoro naik menjadi 41,04% dengan tingkat konsentrasi pasar sebesar 1.769 atau naik sebesar 255.

8.2. Bahwa berdasarkan data pangsa pasar apartemen dengan pendekatan *landbank* yang dimiliki oleh perusahaan atau kelompok perusahaan apartemen di wilayah DKI Jakarta, kelompok usaha Agung Podomoro memiliki pangsa pasar sebesar 22,65% dengan tingkat konsentrasi pasar sebesar 1.367, setelah pengambilalihan saham perusahaan PT Graha Cipta Kharisma pangsa pasar kelompok usaha Agung Podomoro naik menjadi 23,3% dengan tingkat konsentrasi pasar sebesar 1.399 atau naik sebesar 31.

8.3. Bahwa dari penghitungan tingkat konsentrasi pasar tersebut, pengambilalihan saham perusahaan PT Graha Cipta Kharisma oleh

PT Agung Podomoro Land Tbk termasuk dalam kategori konsentrasi pasar spektrum 1 dimana tingkat konsentrasi pasar masih di bawah 1.800, namun apabila dilihat dari nilai delta HHI menunjukkan terjadi perubahan struktur pasar yang signifikan sehingga diperlukan analisis lanjutan.

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

- 9.1. Bahwa berdasarkan Pasal 13 ayat (5) Undang-Undang Nomor 2011 tentang Rumah Susun menyatakan khusus untuk wilayah Provinsi DKI Jakarta penetapan zonasi dan lokasi pembangunan rumah susun dilakukan sesuai dengan ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi DKI Jakarta.
- 9.2. Bahwa dalam insutri apartemen, Tim menemukan adanya hambatan absolut yang bersumber dari Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2012 tentang Tata Kota dan Penetapan Kawasan Provinsi DKI Jakarta yang menetapkan kawasan hunian, kawasan perdagangan, kawasan sosial, dan kawasan hijau di wilayah Provinsi DKI Jakarta yang ditinjau dari aspek ekonomi, tata kota, lingkungan dan sosial masyarakat.
- 9.3. Bahwa dengan adanya peraturan daerah tersebut, pelaku usaha bidang apartemen tidak bebas untuk mendirikan di wilayah Provinsi DKI Jakarta (memerlukan proses perijinan yang didasarkan pada peraturan daerah tersebut)
- 9.4. Bahwa dari sisi hambatan struktural, dengan mempertimbangkan keterbatasan lahan dan harga lahan di wilayah provinsi DKI Jakarta maka pelaku usaha baru sulit untuk masuk ke pasar apartemen di wilayah Provinsi DKI Jakarta.
- 9.5. Bahwa Pasal 16 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menyatakan sebagai berikut:
  - (1) Pembangunan rumah susun komersial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) dapat dilaksanakan oleh setiap orang.
  - (2) Pelaku pembangunan rumah susun komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun.
  - (3) Kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan di luar lokasi kawasan rumah susun komersial pada kabupaten/kota yang sama.
  - (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai kewajiban menyediakan rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) diatur dalam peraturan pemerintah.



- 9.6. Bahwa Pasal 59 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menyatakan sebagai berikut:
- (1) Pelaku pembangunan yang membangun rumah susun umum milik dan rumah susun komersial dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS wajib mengelola rumah susun.
  - (2) Masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik.
  - (3) Pelaku pembangunan dalam pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat bekerja sama dengan pengelola
  - (4) Besarnya biaya pengelolaan rumah susun pada masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditanggung oleh pelaku pembangunan dan pemilik sarusun berdasarkan NPP setiap sarusun
- 9.7. Bahwa dengan pangsa pasar, kelompok usaha Agung Podomoro merupakan *leader di pasar* apartemen. Posisi tersebut mengakibatkan kelompok usaha Agung Podomoro memiliki *market power* untuk menentukan harga pasar apartemen di wilayah Provinsi DKI Jakarta yang kemudian dijadikan patokan bagi para pelaku usaha lain di bidang apartemen yang kemudian dapat merugikan konsumen.
- 9.8. Bahwa berdasarkan keterangan dari akademisi Universitas Tarumanegara yang membidangi tentang properti di wilayah DKI Jakarta, sampai saat ini tidak terdapat kecenderungan penurunan harga apartemen (potensi *predatory pricing*) yang bertujuan untuk mematikan pelaku usaha apartemen lainnya. Kecenderungan perilaku yang terjadi di industri apartemen adalah *abuse of bargain position* yang dilakukan oleh pelaku usaha apartemen terhadap calon pembeli / konsumen dengan menetapkan harga yang tinggi.
- 9.9. Bahwa ketika suatu *market leader* menetapkan harga yang tinggi, maka kemudian pelaku usaha lain yang berada dalam cakupan wilayah geografisnya juga akan mengikuti harga tersebut (*price follower*) sehingga konsumen sulit mendapatkan harga apartemen yang murah.
- 9.10. Bahwa motivasi konsumen membeli apartemen adalah lokasi bekerja dan investasi, dalam hal ini konsumen yang membeli apartemen dengan motivasi investasi juga memiliki peran dalam membentuk harga unit apartemen yang kemudian mengakibatkan harga naik dan pada akhirnya konsumen yang ingin membeli apartemen untuk alasan hunian mendapatkan harga yang tinggi.
- 9.11. Bahwa dari sisi *coordinated effect*, Komisi tidak menemukan adanya indikasi penentuan harga atau pasokan secara bersama-sama antara pelaku usaha di bidang apartemen mengingat jumlah pelaku usaha apartemen yang relatif

banyak, lokasi apartemen yang berbeda-beda, dan karakter apartemen yang berbeda-beda.

- 9.12. Bahwa dari sisi efisiensi, dengan kemampuan yang dimiliki kelompok usaha Agung Podomoro dalam industri apartemen maka dengan penggunaan sarana dan prasarana konstruksi, marketing, jasa-jasa pendukung lainnya (jasa marketing bersama dan konsultan hukum bersama) dapat menciptakan efisiensi yang kemudian dapat ditransfer kepada konsumen dalam bentuk harga yang kompetitif.

## **X. KESIMPULAN**

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

- 10.1. Bahwa berdasarkan data pangsa pasar apartemen di wilayah DKI Jakarta pada tahun 2014, pengambilalihan saham perusahaan PT Graha Cipta Kharisma oleh PT Agung Podomoro Land Tbk masuk ke dalam kategori spektrum 1 (tingkat konsentrasi rendah).
- 10.2. Berdasarkan nilai delta HHI sebesar 255 (pada penghitungan pangsa pasar apartemen berdasarkan unit apartemen yang sudah dibangun pada tahun 2014) menunjukkan pengambilalihan saham perusahaan PT Graha Cipta Kharisma oleh PT Agung Podomoro land Tbk merubah struktur pasar secara signifikan.
- 10.3. Bahwa secara regulasi terdapat hambatan yang membatasi pelaku usaha untuk mendirikan apartemen di wilayah Provinsi DKI Jakarta, sehingga pelaku usaha baru memiliki kendala atau sulit untuk masuk ke pasar apartemen di wilayah Provinsi DKI Jakarta. Potensi pelaku usaha masuk ke pasar atau memperbesar ukuran pasarnya dengan cara pengambilalihan saham perusahaan yang memiliki lahan di wilayah kawasan yang dapat dijadikan apartemen.
- 10.4. Bahwa Komisi menilai, potensi perilaku anti persaingan yang diakibatkan dari pengambilalihan apartemen adalah:
  - 10.4.1. Pelaku usaha melakukan tindakan *abuse of bargaining position* terhadap para calon pembeli apartemen dengan menetapkan harga yang tidak kompetitif.
  - 10.4.2. Pelaku usaha menetapkan biaya *maintenance* yang tinggi namun tidak memberikan pelayanan yang baik kepada pemilik apartemen.

## **XI. PENDAPAT KOMISI**

Berdasarkan kesimpulan di atas, Komisi berpendapat pengambilalihan saham perusahaan PT Graha Cipta Kharisma 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 atau pemilik apartemen.
- 11.2. Bahwa untuk mencegah potensi perilaku tersebut, Komisi akan melakukan pengawasan pada pasar apartemen di wilayah Provinsi DKI Jakarta dan meminta PT Agung Podomoro Land Tbk untuk menyampaikan data penjualan unit apartemen serta besaran biaya *maintenance* per tahun selama 5 (lima) tahun.
- 11.3. 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,

ttd

MUHAMMAD SYARKAWI RAUF