



**PENDAPAT KOMISI PENGAWAS PERSAINGAN USAHA**  
**NOMOR 17/KPPU/PDPT/V/2014**  
**TENTANG**  
**PEMBERITAHUAN PENGAMBILALIHAN SAHAM PERUSAHAAN**  
**PT SIMPRUG MAHKOTA INDAH OLEH PT AGUNG PODOMORO LAND TBK**

**LATAR BELAKANG**

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 No. 57 Tahun 2010) jo. Peraturan Komisi Pengawas Persaingan Usaha Nomor 02 Tahun 2013 tentang Perubahan Ketiga 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 (Perkom No. 02 Tahun 2013), pada tanggal 30 Agustus 2013 Komisi Pengawas Persaingan Usaha (Komisi) telah menerima Pemberitahuan dari PT Agung Podomoro Land Tbk atas pengambilalihan (akuisisi) saham PT Simprug Mahkota Indah.
2. Pada tanggal 15 Januari 2014 dokumen Pemberitahuan tersebut dinyatakan lengkap dan terhitung tanggal tersebut, Komisi melakukan Penilaian dengan mengeluarkan Surat Keputusan Nomor 14/KPPU/Kep/I/2014.

**PARA PIHAK**

3. Badan Usaha Pengambilalih: PT Agung Podomoro Land, Tbk (APLN)  
APLN merupakan suatu perseroan yang berkedudukan di Jakarta Barat, didirikan dan menjalankan kegiatan usaha menurut dan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan Republik Indonesia. Perseroan ini didirikan pada tanggal 30 Juli 2004 dengan nama PT Tiara Metropolitan Jaya dan mendapatkan status badan hukumnya berdasarkan Keputusan Menteri

## VERSI PUBLIK

Kehakiman dan Hak Asasi Manusia 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., Notaris di Jakarta, disetujui Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan Nomor AHU39219.AH.01.02.Tahun 2010 tanggal 9 Agustus 2010 berganti nama menjadi PT Agung Podomoro Land Tbk. APLN berusaha dalam bidang pembangunan dan pengembangan, investasi, perdagangan, perindustrian, jasa dan angkutan.

Berikut adalah nilai aset dan nilai penjualan APLN selama 3 (tiga) tahun terakhir:

	2010	2011	2012
Nilai Penjualan	Rp.1.938.719.002.217	Rp.3.824.099.115.993	Rp.4.689.429.510.375
Nilai Aset	Rp.7.564.619.668.057	Rp.10.787.265.542.397	Rp.15.195.642.351.536

4. Badan Usaha Yang Diambilalih: PT Simprug Mahkota Indah (SMI)

SMI merupakan perseroan yang didirikan dan menjalankan kegiatan usaha menurut dan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan Republik Indonesia. Perseroan ini didirikan berdasarkan Akta Pendirian Nomor 10 tanggal 30 Nopember 2012 dan memperoleh status badan hukum tanggal 6 Desember 2012 berdasarkan pengesahan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan Nomor AHU-62566.AH.01.01.Tahun 2012. Perseroan beralamat di Jalan Teuku Nyak Arief Nomor 9A, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan dan berusaha dalam bidang real estate, pembangunan, jasa dan perdagangan umum. Saat ini SMI memiliki lahan seluas 1,7 hektar atau 17.446 m<sup>2</sup> di daerah Simprug, Jakarta Selatan. Lahan tersebut rencananya akan dikembangkan menjadi proyek apartemen.

Sejak didirikan, SMI belum memiliki penjualan dan hanya memiliki aset sebesar Rp.25.022.000.000 pada tahun 2012.

### KRITERIA PEMBERITAHUAN

5. Berdasarkan Surat Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Nomor AHU-AH.01.10-32420 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Simprug Mahkota Indah diketahui bahwa pengambilalihan SMI oleh APLN berlaku efektif secara hukum pada tanggal 1 Agustus 2013;
6. Pengambilalihan saham yang dilakukan oleh APLN terhadap SMI tidak dilakukan antar perusahaan yang terafiliasi;
7. Nilai aset gabungan hasil pengambilalihan saham antara APLN dan SMI yang dihitung berdasarkan laporan keuangan tahun 2012 adalah

## VERSI PUBLIK

Rp.15.220.664.351.536 (Lima Belas Triliun Dua Ratus Dua Puluh Miliar Enam Ratus Enam Puluh Empat Juta Tiga Ratus Lima Puluh Satu Ribu Lima Ratus Tiga Puluh Enam Rupiah).

8. Dengan demikian, kriteria pemberitahuan terpenuhi.

### TRANSAKSI

9. APLN mengambilalih 60% saham SMI dengan membeli 15.000 lembar saham milik PT Bumi Kemanggisan Utama.

### ALASAN PENGAMBILALIHAN SAHAM

10. Alasan APLN mengambilalih saham SMI yang memiliki lahan seluas 1,7 hektar di Jakarta Selatan adalah dalam rangka mewujudkan slogannya “Back to the city” dengan membangun apartemen di atas lahan tersebut.

### PASAR BERSANGKUTAN

11. Produk APLN

Berikut merupakan gambaran umum produk APLN beserta anak perusahaannya berdasarkan Prospektus Tahun 2012:

No.	Proyek	Total Luas Area (m <sup>2</sup> )	Total Area Dapat Dijual (m <sup>2</sup> )	Total Area Dapat Disewa	Tahun Penyelesaian	
1.	Central Park	Mall	188,077	0	125,428	2009
		Hotel	31,000	0	0	2011
		Apartemen	105,800	78,663	0	2011
		Perkantoran	80,000	64,148	0	2011
		Subtotal	404,877	142,811	125,428	
2.	Garden Shopping Arcade	29,473	27,210	0	2010	
3.	Royal Mediterania Garden	127,155	89,343	0	2011	
4.	Mediterania Garden Residences 2	195,912	146,342	0	2008	
5.	Senayan City	Mall	118,006	0	76,066	2006
		Apartemen	21,093	0	15,635	2008
		Perkantoran	45,963	0	42,402	2008
		Subtotal	185,062	0	134,103	
6.	Lindeteves Trade Center	189,157	57,670	20,293	2005	
7.	Kuningan City	Mall	86,533	0	55,045	2011
		Apartemen	94,272	69,274	0	2012*
		Perkantoran	63,022	31,907	29,070	2012*
		Subtotal	243,827	101,181	84,115	

## VERSI PUBLIK

8.	Green Bay Pluit	Mall	86,965	0	50,049	2013*
		Apartemen	471,313	388,916	0	2014*
		Kios	7,071	6,828	0	2014*
		Proyek akan datang	15,718	0	15,718	2014*
		Subtotal	581,067	395,744	65,767	
9.	Festival City Link	Mall	79,154	0	50,555	2011
		Hotel	17,497	0	0	2011
		Ball Room dan Meeting Romm	7,108	0	0	2011
		Subtotal	103,759	0	50,555	
10.	Green Lake Sunter	Perumahan	14,896	11,010	0	2013*
		Rumah Toko	12,960	6,293	0	2013*
		Apartemen	116,445	70,463	0	2013*
		Subtotal	144,301	87,766	0	
11.	The Lavande		56,921	43,395	0	2010
12.	Gading Nias	Rusunami	236,440	176,607	0	2010
		Apartemen	29,875	21,730	0	2011
		Subtotal	266,315	198,337	0	
13.	Grand Taruma		475,574	341,573		2015*
14.	Green Permata	Perumahan	80,810	59,551	0	2013*
15.	Emporium Pluit	Mall	114,619	0	62,737	2008
16.	Amaris Hotel Thamrin City	Hotel	4,640	0	0	2011
17.	Podomoro City Extension**	SOHO	75,980	60,983	0	2015*
		Mall	50,760	0	39,563	2015*
		Proyek akan datang	46,430	38,329	0	2015*
		Subtotal	173,170	99,312	39,563	
18.	Metro Park Residences**	Apartemen	72,974	61,491	0	2014*
		Kios	4,254	1,203	0	2014*
		Subtotal	77,228	62,694	0	
19.	Vimala Hilss**		848,000	0	0	2017*

Keterangan:

\* Perkiraan tahun penyelesaian

\*\* Tahap perencanaan awal

### 12. Produk SMI

Lahan seluas 1,7 hektar di Jalan Teuku Nyak Arief (Simprug), Jakarta Selatan akan dikembangkan menjadi proyek apartemen "The Pakubuwono Springs".

Berikut rencana pembangunannya:

Produk	: Apartemen 2 Tower
Luas lahan	: 17.446 m <sup>2</sup>
Luas bangunan (GFA)	: 134.726 m <sup>2</sup>
Luas GFA 3 basement (parkir)	: 34.019 m <sup>2</sup>
Luas semigross unit apartemen	: 93.919 m <sup>2</sup>
Luas nett unit apartemen	: 81.242 m <sup>2</sup>
Total unit	: 638 unit

Konfigurasi produk:

		Tower 1	Tower 2
Jumlah lantai	:	38	43
Jumlah unit lantai 2-38	:	8	8
Jumlah unit lantai 1	:	4	2
Total unit	:	300	338

13. Data Apartemen di Jakarta

Berikut adalah jumlah unit apartmen per wilayah di DKI Jakarta: <sup>1</sup>

No.	Area jumlah unit	Jumlah unit	%
1	CBD	22,501	16.84
2	Jakarta Pusat	16,523	12.37
3	Jakarta Selatan	27,082	20.27
4	Jakarta Utara	30,319	22.70
5	Jakarta Timur	7,052	5.28
6	Jakarta Barat	30,113	22.54
<b>Total Unit</b>		<b>133,590</b>	<b>100</b>

14. Pasar Produk dan Pasar Geografis

14.1 Dalam menentukan pasar produk Komisi mengacu kepada Peraturan Komisi 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);

14.2 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.

14.3 Berdasarkan penelitian, produk yang sama antara APLN dengan SMI adalah apartemen. Apartemen yang akan dikembangkan oleh SMI memiliki harga, karakteristik, kegunaan, dan fasilitas yang sama dengan apartemen yang dimiliki oleh APLN sehingga mengindikasikan pasar produk yang sama dan saling substitusi.

---

<sup>1</sup> (Colliers International Indonesia, 2014)

# VERSI PUBLIK

- 14.4 Berdasarkan letak geografis, apartemen yang akan dikembangkan oleh SMI terletak di Jakarta Selatan, sedangkan APLN telah memiliki apartemen di Jakarta Selatan, Jakarta Pusat, Jakarta Barat, Jakarta Utara, dan Jakarta Timur. Berdasarkan preferensi konsumen, apartemen yang akan dikembangkan oleh SMI bersaing dengan apartemen yang dimiliki oleh APLN.
- 14.5 Berdasarkan analisis pasar produk dan pasar geografis, Komisi menyimpulkan bahwa pasar bersangkutan untuk pengambilalihan saham SMI oleh APLN adalah pasar apartemen di DKI Jakarta.

## TENTANG PANGSA PASAR DAN KONSENTRASI PASAR

### 15. Pangsa Pasar

Berikut adalah perhitungan pangsa pasar untuk APLN dan SMI di DKI Jakarta pada tahun 2014:<sup>2</sup>

No.	Nama Pengembang	Jumlah Unit Apartemen	Pangsa (%)
1	APLN	49,003	36.68
2	SMI	638	0.48

### 16. Konsentrasi Pasar

- 16.1 Dengan menggunakan metode *Hirschman Herfindahl Index* (HHI)<sup>3</sup>, diperoleh indeks konsentrasi pasar sebagai berikut:

HHI Sebelum Pengambilalihan saham	HHI Setelah Pengambilalihan saham
1.765	1.800
Delta HHI = 35	

- 16.2 Hasil perhitungan konsentrasi pasar menunjukkan HHI setelah pengambilalihan saham adalah 1.800 dengan delta HHI di bawah 150.
- 16.3 Ketentuan Perkom No. 2 Tahun 2013 menyatakan jika HHI setelah pengambilalihan saham di atas 1.800 namun delta HHI di bawah 150, maka Komisi menilai tidak terdapat kekhawatiran adanya praktik monopoli dan atau persaingan usaha tidak sehat yang diakibatkan oleh pengambilalihan saham SIM oleh APLN.

<sup>2</sup> Colliers International Indonesia, 2014.

<sup>3</sup>  $HHI = \sum (S_i)^2$ , dimana S = pangsa pasar setiap perusahaan di suatu pasar.

# VERSI PUBLIK

## **KESIMPULAN**

17. Bahwa jumlah unit apartemen yang diambilalih dari SIM oleh APLN adalah kecil sehingga pengambilalihan saham SIM oleh APLN tidak akan berdampak signifikan terhadap pasar apartemen di DKI Jakarta;
18. Bahwa tidak terdapat kekhawatiran adanya praktik monopoli atau persaingan usaha tidak sehat yang diakibatkan oleh pengambilalihan saham SIM oleh APLN;
19. Bahwa Pendapat Komisi hanya terbatas pada proses pengambilalihan saham SMI oleh APLN, apabila dikemudian hari terdapat perilaku anti persaingan yang dilakukan para pihak maupun anak perusahaannya, maka perilaku tersebut tidak dikecualikan dari Undang-undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dan atau Persaingan Usaha Tidak Sehat.

## **PENDAPAT KOMISI**

Berdasarkan kesimpulan di atas, Komisi berpendapat tidak terdapat kekhawatiran adanya praktik monopoli dan atau persaingan usaha tidak sehat yang diakibatkan oleh Pengambilalihan Saham SMI oleh APLN.

Jakarta, 20 Mei 2014

KOMISI PENGAWAS PERSAINGAN USAHA

Ketua,

t.t.d

**MUHAMMAD NAWIR MESSI.**