



PENDAPAT
KOMISI PENGAWAS PERSAINGAN USAHA
NOMOR A10512

TENTANG
PENGAMBILALIHAN SAHAM PERUSAHAAN
PT TIARA METROPOLITAN INDAH OLEH PT AGUNG PODOMORO LAND Tbk

LATAR BELAKANG

1. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 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 No. 10 Tahun 2010 tentang Pemberitahuan Penggabungan atau Peleburan Badan Usaha dan Pengambilalihan Saham Perusahaan (Perkom No. 10 Tahun 2010) jo. Peraturan Komisi Pengawas Persaingan Usaha No. 10 Tahun 2011 tentang Perubahan Peraturan Komisi Pengawas Persaingan Usaha No. 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. 10 Tahun 2011), Komisi Pengawas Persaingan Usaha (Komisi) telah menerima Pemberitahuan dari PT Agung Podomoro Land Tbk atas pengambilalihan (akuisisi) saham perusahaan yang dilakukan oleh PT Agung Podomoro Land Tbk terhadap PT Tiara Metropolitan Indah yang diterima Komisi pada tanggal 26 Januari 2012 dan;

2. Pada tanggal 6 Februari 2012 dokumen Pemberitahuan dinyatakan lengkap dan terhitung tanggal tersebut, Komisi melakukan Penilaian dengan mengeluarkan Surat Penetapan Nomor 11/KPPU/Pen/II/2012.

PARA PIHAK

3. Badan Usaha Pengambilalih: PT Agung Podomoro Land Tbk

PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN) adalah suatu perseroan yang berkedudukan di Jakarta Barat, didirikan dan menjalankan kegiatan usahanya menurut dan berdasarkan 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 Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. C-21538.HT.01.01.TH.2004 tanggal 26 Agustus 2004, dan dengan Akta No. 1 tanggal 2 Agustus 2010 dibuat dihadapan Yulia, SH. Notaris di Jakarta, disetujui Menteri Hukum dan HAM RI dengan Surat Keputusannya No. AHU 39219.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. Pada saat ini, APLN merupakan salah satu perusahaan pengembang properti terkemuka di Indonesia.

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

	2009	2010	2011
Nilai Penjualan	Rp.855.952.718.000	Rp.1.938.719.002.000	Rp.3.824.099.116.000
Nilai Aset	Rp.4.442.174.006.000	Rp.7.753.456.799.000	Rp.10.665.517.538.199

4. Badan Usaha yang Diambilalih: PT Tiara Metropolitan Indah

PT Tiara Metropolitan Indah (" PT TMI") merupakan perseroan yang didirikan dan menjalankan kegiatan usaha menurut dan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan Republik Indonesia. Perseroan ini, didirikan pada 11 Mei 2004 dan memperoleh status badan hukum pada tanggal 1 Oktober 2004 berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. C-24456.HT.01.01.TH 2004. PT TMI berkedudukan di Jakarta dan menjalankan kegiatan usaha di bidang pembangunan dan perdagangan.

Nilai aset dan penjualan PT TMI dalam kurun waktu 3 (tiga) tahun terakhir adalah:

	2009	2010	2011
Nilai Penjualan	-	-	-
Nilai Aset	50.001.090.000	56.798.972.627	121.748.003.801

(Ket: dinyatakan dalam IDR)

KRITERIA PEMBERITAHUAN

5. Pada tanggal 26 Januari 2012 Komisi Pengawas Persaingan Usaha menerima pemberitahuan pengambilalihan (akuisisi) saham yang dilakukan oleh PT Agung Podomoro Land Tbk terhadap PT Tiara Metropolitan Indah;
6. Berdasarkan Surat Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-AH.01.10-41293 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Tiara Metropolitan Indah diketahui bahwa pengambilalihan PT TMI oleh APLN berlaku efektif secara hukum pada tanggal 19 Desember 2011;
7. Pengambilalihan saham yang dilakukan oleh APLN terhadap PT TMI tidak dilakukan antar perusahaan yang terafiliasi sehingga memenuhi ketentuan Pasal 7 PP 57 Tahun 2010;
8. Nilai aset gabungan dan nilai penjualan gabungan hasil Pengambilalihan Saham adalah sebagai berikut:
 - a. Nilai Aset gabungan hasil Pengambilalihan antara APLN dan PT TMI tahun 2011 adalah **Rp 10.787.265.542.000,-** (Sepuluh Triliun Tujuh Ratus Delapan Puluh Tujuh Miliar Dua Ratus Enam Puluh Lima Juta Lima Ratus Empat Puluh Dua Ribu Rupiah);
 - b. Nilai penjualan gabungan hasil Pengambilalihan antara APLN dan PT TMI tahun 2011 adalah **Rp 3.824.099.116.000,-** (Tiga Triliun Delapan Ratus Dua Puluh Empat Miliar Sembilan Puluh Sembilan Juta Seratus Enam Belas Ribu Rupiah);
 - c. Bahwa dengan demikian, batasan nilai aset gabungan pengambilalihan saham PT TMI oleh APLN **Terpenuhi**.

TENTANG TRANSAKSI

9. APLN mengambalalih 99,93% saham PT TMI yang dimiliki oleh PT Almira Eka Sakti dengan total jumlah saham adalah 1.499 lembar saham.

TENTANG ALASAN PENGAMBILALIHAN SAHAM

10. APLN memiliki strategi dalam mengembangkan usaha dengan cara mengambillalih saham PT TMI yang memiliki lahan seluas ± 1 (satu) hektar dikawasan Podomoro City, Tanjung Duren. Jakarta Barat, dimana kawasan tersebut merupakan kawasan yang sebelumnya sudah dikembangkan oleh APLN dengan dibangun apartemen, hotel, pusat perbelanjaan dan gedung perkantoran, sehingga diharapkan pengambillalih akan memberikan sinergi dalam pengembangan kawasan dimaksud;
11. Bahwa APLN akan mengembangkan lahan yang dimiliki oleh PT TMI menjadi produk Small Office Home Office (SOHO).

TENTANG PASAR BERSANGKUTAN

12. PT TMI merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang properti dengan memiliki lahan seluas ± 1 (satu) hektar di daerah Tanjung Duren, Jakarta Barat. Lahan tersebut rencananya akan dibangun Small Office Home Office (SOHO) dengan jumlah unit ± 623 unit.
13. APLN merupakan pelaku usaha di bidang properti khususnya pasar apartemen di Jakarta. Adapun apartemen yang dikembangkan oleh APLN adalah Central Park Residences, Royal Mediterania Garden, Mediterania Garden Residences 2, Grand Emerald, Gading Nias Residences dan Emerald, Senayan City Residences, Denpasar Residences, Green Bay Apartemen, Green Bay Pluit Condominium, Green Lake Sunter Apartemen, The Lavande dan Metro Park Residences.
14. APLN saat ini sedang mengembangkan proyek perumahan di Jakarta maupun di luar Jakarta, yaitu: Green Permata Residences, Grand Taruma Karawang (Kabupaten Karawang) dan, Villa (Nusa Dua, Bali) dan Vimala Hills.
15. APLN mengembangkan hotel dan resort sebagai bagian terintegrasi dalam superblok, yaitu: Pullman Hotel (Central Park Hotel), serta melalui PT Brilliant Sakti Persada (anak perusahaan) yaitu Hotel POP dan Hotel Haris & Convention Centre (Festival City Link), melalui PT Central Indah Palace (anak perusahaannya) yaitu Hotel Amaris dan melalui PT Griya Pancaloka (anak perusahaannya) yang sedang mengembangkan resort di Bali.
16. Proyek perkantoran yang dikembangkan oleh APLN merupakan bagian dari pengembangan superblok terintegrasi, antara lain Senayan City Tower (SCTV Tower dan Panin Tower), Kuningan City Tower (AXA Tower), dan Central Park Office.

17. Proyek ritel yang dikembangkan oleh APLN merupakan bagian dari pengembangan superblok terintegrasi antara lain Kuningan City, Central Park, Senayan City, dan Greenbay Mall. Diantara keempat proyek tersebut, yang masih dalam masa pengembangan adalah Kuningan City dan Green Bay. Sedangkan proyek pusat perbelanjaan yang tidak terintegrasi adalah Lindeteves Trade Center (LTC Glodok), dan Festival City Link Mall;
18. 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);
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.
19. Berdasarkan penelitian, produk yang dimiliki oleh APLN adalah apartemen, perumahan, hotel dan resort, perkantoran dan ritel;
20. Bahwa luas lahan \pm 1 (satu) hektar yang dimiliki oleh PT TMI rencananya akan dibangun Small Office Home Office (SOHO);
21. Bahwa berdasarkan informasi yang diterima dari consultan property Indonesia dan dilihat dari karakteristik kegunaan produk, SOHO merupakan jenis produk yang masuk dalam kategori apartemen (SOHO=apartemen);
22. Dengan demikian produk yang sama antara APLN dengan PT TMI (berdasarkan proyeksi) adalah produk apartemen;
23. Berdasarkan Pedoman Pasar Bersangkutan, Komisi melakukan analisis terhadap kebijakan perusahaan, biaya transportasi, lamanya perjalanan, tarif dan peraturan-peraturan yang membatasi lalu lintas perdagangan antar kota/wilayah pemasaran untuk menentukan pasar geografis;
24. Berdasarkan penelitian, diketahui bahwa letak geografis produk yang dimiliki oleh PT TMI (SOHO= apartemen) adalah di Tanjung Duren, Jakarta Barat;
25. Berdasarkan penelitian, diketahui bahwa letak geografis produk-produk perusahaan pengambilalih (APLN) terfokus di Provinsi DKI Jakarta, yakni: 1) Kota administrasi Jakarta Pusat; 2) Jakarta Utara; 3) Jakarta Barat; dan 4) Jakarta Selatan;

26. Dari sisi konsumen, biaya transportasi dan lama perjalanan menjadi faktor signifikan yang membatasi wilayah pembelian produk apartemen, Sedangkan dari sisi pengembang, terdapat kebijakan perusahaan untuk menentukan lokasi pengembangan didasarkan pada potensi pasar di wilayah pemasaran produk;
27. Dengan demikian, berdasarkan pendekatan pasar geografis dapat disimpulkan bahwa PT TMI berada dalam pasar geografis yang sama dengan produk APLN yaitu di DKI Jakarta;
28. Berdasarkan pendefinisian pasar di atas, maka pasar bersangkutan dalam penilaian ini adalah Pasar Apartemen di DKI Jakarta terkait pengambilalihan (akuisisi) saham PT TMI oleh APLN.

TENTANG PANGSA PASAR DAN KONSENTRASI PASAR

29. Berdasarkan data yang diperoleh dari Colliers International Indonesia¹ dan APLN, berikut adalah pangsa pasar apartemen di DKI Jakarta untuk APLN dan TMI pada tahun 2011:

	Jumlah Unit (unit)	Pangsa Pasar
PT Agung Podomoro Land Tbk	26.944	47,4%
PT Tiara Metropolitan Indah	623	1,1%

30. Nilai konsentrasi pasar dapat menunjukkan tingkat persaingan dalam suatu pasar/industri. Nilai konsentrasi dalam suatu pasar dapat dihitung melalui *Hirschman Herfindahl Index* (HHI). HHI dihitung memperhatikan jumlah dan pangsa pasar semua perusahaan yang ada di pasar. HHI dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$HHI = \sum (S_i)^2$$

,dimana S = pangsa pasar setiap perusahaan di suatu pasar

Nilai HHI menghitung ukuran dan distribusi relatif dari perusahaan yang ada di pasar dan mendekati nol ketika suatu pasar memiliki perusahaan yang banyak dan memiliki pangsa pasar yang hampir sama. Nilai HHI akan meningkat jika jumlah dari perusahaan di suatu pasar berkurang, yang ditimbulkan oleh perbedaan pangsa pasar diantara perusahaan yang menjadi semakin besar;

¹ Colliers International Indonesia *dalam* Bisnis Indonesia, 12 Januari 2012 (diolah)

31. Berikut adalah nilai HHI untuk pasar apartemen di DKI Jakarta sebelum dan setelah pengambilalihan saham:

Pra Akuisisi	Post Akuisisi
2.790	2.858
Selisih HHI sebelum dan setelah pengambilalihan = 68	

32. Bahwa hasil perhitungan konsentrasi pasar untuk pasar apartemen menunjukkan nilai HHI berada di atas 1800. Namun, selisih HHI sebelum dan setelah pengambilalihan saham tidak mencapai 150;
33. Bahwa berdasarkan Perkom No. 10 Tahun 2011 menyatakan jika perubahan HHI sebelum dan setelah penggabungan, peleburan dan pengambilalihan saham tidak mencapai 150, maka Komisi menilai tidak terdapat kekhawatiran adanya praktik monopoli dan atau persaingan usaha tidak sehat karena perubahan struktur pasar yang terjadi tidak cukup signifikan.

KESIMPULAN

Berdasarkan Peraturan Komisi Nomor 10 Tahun 2011 tentang Perubahan 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, setelah dilakukannya pengambilalihan saham PT Tiara Metropolitan Indah oleh PT Agung Podomoro Land Tbk, maka Komisi menilai tidak terdapat dugaan adanya praktik monopoli atau persaingan usaha tidak sehat yang diakibatkan oleh pengambilalihan saham tersebut dengan pertimbangan sebagai berikut:

34. Bahwa pengambilalihan (akuisisi) saham PT Agung Podomoro Land Tbk terhadap PT Tiara Metropolitan Indah mengakibatkan penambahan pangsa pasar apartemen yang akan dimiliki oleh PT Agung Podomoro Land Tbk akan tetapi penambahan pasar tersebut tidak cukup signifikan;
35. Bahwa dengan demikian tidak terdapat kekhawatiran adanya praktik monopoli dan atau persaingan usaha tidak sehat karena perubahan struktur pasar di pasar apartemen yang terjadi tidak cukup signifikan;
36. Bahwa Pendapat Komisi hanya terbatas pada proses Pengambilalihan Saham PT Tiara Metropolitan Indah oleh PT Agung Podomoro Land Tbk. Jika di kemudian hari terdapat perilaku anti persaingan yang dilakukan baik 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 adanya dugaan praktik monopoli dan atau persaingan usaha tidak sehat yang diakibatkan oleh Pengambilalihan Saham PT Tiara Metropolitan Indah oleh PT Agung Podomoro Land Tbk.

KOMISI PENGAWAS PERSAINGAN USAHA

Ketua,

t.t.d

Tajjuddin Noer Said

Tembusan:

1. Peringgal.