



**PENDAPAT
KOMISI PENGAWAS PERSAINGAN USAHA
NOMOR A10711, A10811, A12111**

TENTANG

**PENGAMBILALIHAN SAHAM PERUSAHAAN
PT BUANA SURYA MAKMUR, PT PESONA GERBANG KARAWANG, DAN PT GRIYA
PANCALOKA 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 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 Nomor 10 Tahun 2011 tentang Perubahan 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. 10 Tahun 2011), Komisi Pengawas Persaingan Usaha (Komisi) telah menerima Pemberitahuan dari PT Agung Podomoro Land Tbk atas pengambilalihan saham (akuisisi) perusahaan yang dilakukan oleh PT Agung Podomoro Land Tbk terhadap:
2. PT Buana Surya Makmur dan PT Pesona Gerbang Karawang yang diterima Komisi pada tanggal 13 April 2011; dan
3. PT Griya Pancaloka yang diterima Komisi pada tanggal 12 Juli 2011.

4. Pada tanggal 4 Oktober 2011 dokumen Pemberitahuan dinyatakan lengkap dan terhitung tanggal tersebut, Komisi melakukan Penilaian dengan mengeluarkan Surat Penetapan Nomor 72/KPPU/Pen/X/2011.

PARA PIHAK

5. 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. APLN melakukan kegiatan usaha dalam bidang pembangunan dan pengembangan, investasi, perdagangan, perindustrian, jasa dan angkutan.

6. Badan Usaha yang diambilalih : PT Buana Surya Makmur

PT Buana Surya Makmur (BSM) merupakan perseroan yang didirikan dan menjalankan kegiatan usaha menurut dan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan Republik Indonesia. Perseroan ini, didirikan pada 26 April 2010 dan memperoleh status badan hukum pada tanggal 5 Mei 2010 berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-23196.AH.01.01.Tahun 2010.

BSM berkedudukan di Jakarta Utara, dan menjalankan kegiatan usaha di bidang perdagangan, jasa, perindustrian, pembangunan, pertambangan, pengangkutan darat, pertanian, perbengkelan, dan percetakan, jasa, dan perbengkelan, kecuali jasa bidang hukum dan pajak. Pada saat ini, kegiatan usaha utama BSM adalah bergerak dalam bidang properti namun belum melakukan penjualan. Nilai aset BSM pada tahun 2010 adalah Rp. 312.790.641.961,00 (Tiga Ratus Dua Belas Miliar Tujuh Ratus Sembilan Puluh Juta Enam Ratus Empat Puluh Satu Ribu Sembilan Ratus Enam Puluh Satu Rupiah).

7. Badan Usaha yang diambilalih : PT Pesona Gerbang Karawang

PT Pesona Gerbang Karawang (PGK) merupakan perseroan yang didirikan dan menjalankan kegiatan usaha menurut dan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan Republik Indonesia. Perseroan ini, berkedudukan di Kabupaten Karawang dan berdiri pada tanggal 2 November 1993, memperoleh status badan hukumnya berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia No. C2-14063.HT.01.01-Th93 tanggal 20 Desember 1993.

PGK bergerak di bidang usaha industri pembangunan, perdagangan, pertambangan, agrobisnis, angkutan, jasa dan percetakan. Pada saat ini, kegiatan usaha utama PGK adalah bergerak dibidang properti namun belum melakukan penjualan. Nilai aset PGK pada tahun 2010 adalah Rp.35.016.230.622,00 (Tiga Puluh Lima Miliar Enam Belas Juta Dua Ratus Tiga Puluh Ribu Enam Ratus Dua Puluh Dua Rupiah).

8. Badan Usaha yang diambilalih : PT Griya Pancaloka

PT Griya Pancaloka (GPL) merupakan perseroan yang didirikan dan menjalankan kegiatan usaha menurut dan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan Republik Indonesia. Perseroan ini berkedudukan di Badung, dan didirikan pada tanggal 17 November 1988, mendapatkan status badan hukumnya pada tanggal 14 Agustus 1990 berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia No.C2.4791.HT.01.01-TH.90. GPL menjalankan usaha dalam bidang perhotelan, berikut segala sarana dan prasarannya, termasuk wisata bahari.

KRITERIA PEMBERITAHUAN

9. Berdasarkan Surat Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.10-30676 tentang Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan diketahui bahwa pengambilalihan BSM oleh APLN berlaku efektif secara hukum pada tanggal 30 November 2010;
10. Berdasarkan Surat Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.10-05672 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Pesona Gerbang Karawang diketahui bahwa pengambilalihan saham PGK oleh APLN berlaku efektif secara hukum pada tanggal 23 Februari 2011;
11. Berdasarkan Surat Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.10-18157 perihal Penerimaan Perubahan Data Perseroan PT Griya Pancaloka diketahui bahwa pengambilalihan saham GPL oleh APLN berlaku efektif secara hukum pada tanggal 14 Juni 2011;
12. Pengambilalihan saham yang dilakukan oleh APLN terhadap BSM, PGK, dan GPL tidak dilakukan antar perusahaan yang terafiliasi, sehingga ketentuan Pasal 7 PP No. 57 Tahun 2010 **terpenuhi**;
13. Nilai aset gabungan APLN dengan BSM : Rp.7.877.410.310.018,00
14. Nilai aset gabungan APLN dengan PGK : Rp.7.599.635.898.679,00

15. Nilai aset gabungan APLN dengan GPL : Rp.7.877.023.767.137,00
16. Bahwa dengan demikian, batasan nilai pengambilalihan saham yang dilakukan oleh APLN terhadap BSM, PGK, dan GPL dari segi nilai aset **terpenuhi**.

TRANSAKSI PENGAMBILALIHAN SAHAM

17. APLN mengambalalih sebesar 99,9% saham BSM;
18. APLN mengambalalih sebesar 75% saham GPL;
19. APLN mengambalalih 90% saham PGK.

ALASAN PENGAMBILALIHAN SAHAM

20. APLN memiliki strategi dalam mengembangkan usaha dengan cara mengambalalih saham serta mengambalalih aset perusahaan yang memiliki prospek untuk dikembangkan. Pengambalalih BSM merupakan upaya untuk mengembangkan usaha di bidang apartemen, pengambalalih PGK merupakan upaya untuk mengembangkan usaha di bidang perumahan, sedangkan pengambalalih GPL merupakan upaya untuk mengembangkan usaha di bidang perhotelan.

PASAR BERSANGKUTAN

21. BSM merupakan anak perusahaan APLN yang mengembangkan Green Lake Sunter Superblock di Jakarta Utara. Rencananya proyek ini dibangun dalam dua tahap pengembangan. Tahap pertama pembangunan tower apartemen, masing-masing 800 unit dari total 3.200 unit dalam empat tower (data per September 2011), yaitu:
- a. Apartemen Selatan
 - *Saleable area* 32,940sqm/877 unit (terjual 90%)
 - Kios 40 unit (terjual 100%)
 - b. Rumah
 - *Saleable area* of 62 unit (terjual 100%)
 - c. Apartemen Utara
 - *Saleable area* 37,103sqm/1.249 unit (terjual 54%)
 - Kios 33 unit (terjual 43%)
 - d. Rumah Toko

- *Saleable area* 36 unit (terjual 100%)
22. PGK merupakan anak perusahaan APLN yang mengembangkan perumahan di Karawang, yaitu Grand Taruma Karawang dengan luas sekitar 40 ha, pada tahap I berdiri di atasnya 149 unit rumah (terjual 45%) dan 44 unit rumah toko (terjual 53%). Perumahan ini memiliki segmentasi kelas menengah dan telah di *launching* pada tanggal 28 Mei 2011.
 23. GPL merupakan anak perusahaan APLN yang direncanakan untuk membangun dan mengelola hotel bintang 5 (lima) dengan jumlah kamar dan vila sebanyak 400 buah di lahan seluas 7,6 ha di Nusa Dua, Bali.
 24. APLN merupakan salah satu pelaku usaha teraktif di bidang properti khususnya pasar apartemen di Jakarta. Adapun apartemen yang dikembangkan oleh APLN di Komplek Podomoro City yang terdiri dari Central Park Apartement, Royal Mediaterrania Garden, dan Mediaterrania Garden Residences 2), Senayan City Apartemen, Gading Nias, Kuningan City Apartement (Denpasar Residences), Green Lake Sunter Apartement, Green Bay Pluit Apartement, dan The Lavande.
 25. APLN saat ini sedang mengembangkan proyek perumahan baik di Jakarta maupun di luar Jakarta, yaitu Grand Taruma Karawang (Kabupaten Karawang), Green Permata (Kembangan Jakarta Barat). Selain itu, juga perumahan yang terintegrasi dalam superblok antara lain Green Lake Sunter.
 26. APLN mengembangkan hotel dan resort sebagai bagian terintegrasi dalam superblok, antara lain Pullman Hotel (di Komplek Podomoro City) dan Hotel Haris & Convention Centre (Festival City Link). Selain itu, saat ini APLN melalui anak perusahaannya yang memiliki tanah di Bali yaitu GPL, sedang mengembangkan resort di Bali.
 27. 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.
 28. 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), APL Tower.
 29. 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).

30. Berdasarkan penelitian, produk yang sama antara APLN dengan BSM adalah apartemen, produk yang sama antara APLN dengan PGK adalah perumahan, sedangkan produk yang sama antara APLN dengan GPL (berdasarkan proyeksi) adalah hotel. Namun, hasil penelitian menunjukkan bahwa produk-produk yang sama tersebut memiliki harga dan karakteristik yang berbeda-beda sehingga secara signifikan mengindikasikan pasar produk yang terpisah dan tidak saling substitusi.
31. 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.
32. Berdasarkan penelitian, diketahui bahwa letak geografis produk-produk perusahaan yang diambil adalah sebagai berikut:
- Letak geografis produk BSM (Green Lake Sunter) adalah di Jakarta Utara;
 - Letak geografis produk PGK (Grand Taruma Karawang) adalah di Karawang;
 - Letak geografis produk GPL (berdasarkan proyeksi yaitu hotel) adalah di Bali.
33. 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.
34. Berdasarkan penelitian, dari sisi konsumen biaya transportasi dan lama perjalanan menjadi faktor signifikan yang membatasi wilayah pembelian produk apartemen, perumahan, dan hotel. Sedangkan dari sisi pengembang, terdapat kebijakan perusahaan untuk menentukan lokasi pengembangan didasarkan pada potensi pasar di wilayah pemasaran produk.
35. Meskipun demikian, berdasarkan pendekatan pasar geografis dapat disimpulkan bahwa hanya BSM yang berada dalam pasar geografis yang sama dengan produk APLN yaitu di DKI Jakarta, sementara PGK dan GPL berada dalam pasar geografis yang berbeda.
36. Berdasarkan pendefinisian pasar di atas, maka pasar bersangkutan dalam penilaian ini adalah:
- Pasar apartemen di DKI Jakarta (untuk pasar BSM);
 - Pasar perumahan di Karawang (untuk pasar PGK); dan
 - Pasar hotel di Bali (untuk pasar GPL).
37. Karena hanya pasar apartemen di DKI Jakarta yang berada dalam pasar bersangkutan yang sama dengan APLN, maka penilaian lebih lanjut hanya akan dilakukan terhadap pengambilalihan BSM.

PANGSA PASAR DAN KONSENTRASI PASAR

38. Berdasarkan data yang diperoleh, berikut adalah pangsa pasar apartemen di DKI Jakarta untuk APLN dan BSM pada tahun 2011:

	Jumlah Unit	Pangsa Pasar
PT Agung Podomoro Land Tbk	110.628	46,5%
PT Buana Surya Makmur	2.126	0.9%

39. 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.

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

Pra Akuisisi	Post Akuisisi
2711	2795
Selisih HHI sebelum dan setelah pengambilalihan = 84	

41. Bahwa hasil perhitungan konsentrasi pasar menunjukkan nilai HHI berada di atas 1800. Namun, selisih HHI sebelum dan setelah pengambilalihan saham tidak mencapai 150;

42. 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

43. Berdasarkan analisis diatas dapat disimpulkan bahwa pengambilalihan Saham PT Buana Surya Makmur, PT Pesona Gerbang Karawang, dan PT Griya Pancaloka oleh PT Agung Podomoro Land Tbk tidak berdampak signifikan pada pangsa pasar pengembang di Indonesia.

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 PT Buana Surya Makmur, PT Pesona Gerbang Karawang, dan PT Griya Pancaloka oleh PT Agung Podomoro Land Tbk.

Jakarta, 6 Februari 2012
Komisi Pengawas Persaingan Usaha,

ttd.

Tajjuddin Noer Said