



**PENDAPAT
KOMISI PENGAWAS PERSAINGAN USAHA
NOMOR A12412**

**TENTANG
PENGAMBILALIHAN SAHAM PERUSAHAAN
PT GARUDA ADHIMATRA INDONESIA OLEH PT ALAM SUTERA REALTY 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 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 (Perkom No. 3 Tahun 2012), pada tanggal 28 Agustus 2012 Komisi Pengawas Persaingan Usaha (Komisi) telah menerima Pemberitahuan dari PT Alam Sutera Realty Tbk atas pengambilalihan saham (akuisisi) perusahaan PT Garuda Adhimatra Indonesia.
2. Pada tanggal 2 Oktober 2012 dokumen Pemberitahuan dinyatakan lengkap dan terhitung tanggal tersebut, Komisi melakukan Penilaian dengan mengeluarkan Surat Penetapan Nomor 67/KPPU/Pen/X/2012.

PARA PIHAK

3. Badan Usaha Pengambilalih: PT Alam Sutra Realty Tbk (Alam Sutera)

Alam Sutera merupakan suatu perseroan terbatas yang beralamat di Wisma Argo Manunggal Lantai 18 Jalan Gatot Subroto Kavling 22 Jakarta 12930. Alam Sutera didirikan pada tanggal 3 November 1993 dengan nama PT Adhiutama Manunggal oleh Harjanto Tirtohadiguno yang memfokuskan kegiatan usahanya di bidang properti. Perubahan nama menjadi PT Alam Sutera Realty Tbk dengan Akta Nomor 71 tanggal 19 September 2007 yang dibuat oleh Misahardi Wilamarta S.H. di Jakarta. Berdasarkan perubahan Anggaran Dasar perusahaan terakhir dengan Akta Nomor 42 tanggal 8 Maret 2012 yang dibuat oleh Aryanti Artisari, S.H. Alam Sutera bergerak dalam bidang pembangunan dan pengelolaan perumahan.

Berikut adalah nilai aset dan nilai penjualan Alam Sutera selama 3 (tiga) tahun terakhir per 31 Desember 2012:

	2009	2010	2011
Nilai Penjualan	Rp.419.459.034.350	Rp.790.933.749.220	Rp.1.381.046.263.518
Nilai Aset	Rp.3.559.964.928.251	Rp.4.587.986.472.840	Rp.6.007.548.091.185

Berikut adalah komposisi kepemilikan saham Alam Sutera:

No	Pemegang Saham	Komposisi Kepemilikan
1.	PT Tangerang Fajar Industrial Estate	16,70%
2.	PT Manunggal Prime Development	14,15%
3.	PT Selaras Citamanunggal	11,86%
4.	PT Bukit Asri Padang Golf	5,94%
5.	PT Argo Manunggal Land Development	3,97%
6.	Publik	47,38%

Berikut adalah anak perusahaan dari Alam Sutera beserta bidang usahanya per 31 Desember 2012:

No.	Anak Perusahaan	Status	Bidang Usaha	Produk	Lokasi
1.	PT Nusa Cipta Pratama	Belum beroperasi	Jasa konsultasi pengembangan bisnis manajemen	-	Jakarta
2.	PT Duta Prakarsa Development	Belum beroperasi	Jasa pengelolaan properti	-	Jakarta
3.	PT Alfa Goldland Realty	Beroperasi	Pembangunan perumahan	Rumah, ruko, kavling perumahan, kavling komersial, gendung	Jakarta

				kantor, apartemen	
4.	PT Nusa Raya Mitratama	Beroperasi	Pembangunan dan pengelolaan gedung perkantoran dan pertokoan	Kavling komersial	Jakarta
5.	PT Delta Mega Persada	Belum beroperasi	Pembangunan dan pengusahaan perumahan	-	Jakarta
6.	PT Permata Indah Kedaton	Belum beroperasi	Pembangunan perumahan	-	Jakarta
7.	PT Duta Realtindo Jaya	Beroperasi	Pembangunan dan pengusahaan perumahan	Rumah, kavling perumahan	Jakarta
8.	Alam Sutera International Private Limited	Belum beroperasi	Entitas bertujuan khusus	-	Singapura
9.	Silkwood Private Limited	Belum beroperasi	Entitas bertujuan khusus	-	Singapura
10.	PT Tangerang Matra Real Estate	Belum beroperasi	Pembangunan dan pengelolaan kawasan industri, pembangunan perumahan, pengembang	-	Jakarta
11.	PT Delta Manunggal Raharja	Belum beroperasi	Pembangunan perumahan	-	Jakarta

4. Badan Usaha yang Diambilalih: PT Garuda Adhimatra Indonesia (GAIN)

GAIN merupakan suatu perseroan terbatas yang berkedudukan di Bali. GAIN didirikan berdasarkan Akta Nomor 86 tanggal 14 Desember 1993 dengan nama PT Garuda Adhimatra yang dibuat dihadapan Irdam Noezar, S.H di Bandung. Ruang Lingkup kegiatan perusahaan meliputi mengusahakan industri pariwisata diantaranya melakukan usaha dalam bidang pembangunan kawasan wisata beserta seluruh prasarannya.

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

	2009	2010	2011
Nilai Penjualan	Rp.23.632.545.119	Rp.36.019.265.946	Rp.38.907.203.383
Nilai Aset	Rp.132.475.678.568	Rp.138.305.178.479	Rp.138.952.033.827

Berikut adalah komposisi kepemilikan saham GAIN sebelum pengambilalihan:

No	Pemegang Saham	Komposisi Kepemilikan
1.	PT Multimatra Indonesia	90,3%
2.	PT Pengembangan Pariwisata Bali	9,70%

KRITERIA PEMBERITAHUAN

5. Berdasarkan Surat Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor AHU-AH.01.10-31724 tentang Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Garuda Adhimatra Indonesia diketahui bahwa pengambilalihan GAIN oleh Alam Sutera berlaku efektif secara hukum pada tanggal 31 Agustus 2012;
6. Pengambilalihan saham yang dilakukan oleh Alam Sutera terhadap GAIN tidak dilakukan antar perusahaan yang terafiliasi;
7. Nilai aset dan nilai penjualan gabungan hasil pengambilalihan saham antara Alam Sutera dan GAIN yang dihitung berdasarkan laporan keuangan tahun 2011 adalah sebagai berikut:
 - a. Nilai aset gabungan Alam Sutera dan GAIN sebesar Rp.6.146.500.125.012 (Enam Triliun Seratus Empat Puluh Enam Miliar Lima Ratus Juta Seratus Dua Puluh Lima Ribu Dua Belas Rupiah);
 - b. Nilai penjualan gabungan Alam Sutera dan GAIN sebesar Rp.1.419.953.466.901 (Satu Triliun Empat Ratus Sembilan Belas Miliar Sembilan Ratus Lima Puluh Tiga Juta Empat Ratus Enam Puluh Enam Ribu Sembilan Ratus Satu Rupiah).

Bahwa dengan demikian, batasan nilai pengambilalihan saham GAIN oleh Alam Sutera dari segi aset **terpenuhi**.

TENTANG TRANSAKSI

8. Alam Sutera mengambalalih 90,3% saham PT Multimatra Indonesia di PT Garuda Adhimatra Indonesia.

TENTANG ALASAN PENGAMBILALIHAN SAHAM

9. Pengambilalihan saham merupakan upaya diversifikasi perusahaan dan kepedulian perusahaan dalam pengembangan budaya dan pariwisata Indonesia serta diharapkan dapat meningkatkan nilai perusahaan melalui pendapatan, keberadaan geografis, pemekaran skala bisnis, dan akses yang lebih baik.

TENTANG PASAR BERSANGKUTAN

10. Berdasarkan Laporan Keuangan tahun 2011, portofolio proyek Alam Sutera adalah sebagai berikut:

10.1 Area Residensial

Sejak tahun 1994 sampai dengan tahun 2011, Alam Sutera telah mengembangkan 30 kluster residensial. Dalam satu kluster terdapat sekitar 150 sampai 500 rumah yang dibangun di atas lahan seluas 4 sampai dengan 23 hektar.

10.2 Area Komersial

Sampai dengan 31 Desember 2011, Alam Sutera sudah menjual 1.231 unit ruko. Secara mayoritas, ruko-ruko tersebut digunakan untuk kebutuhan komersial seperti: toko-toko eceran, grosir maupun kantor.

10.3 Akses Tol

Pada tanggal 17 September 2009, Alam Sutera membuka akses tol ke kawasan Alam Sutera di Serpong, Tangerang yang dibuat pada km 15,4 dari tol Jakarta – Merak.

10.4 Mal dan Taman Hiburan

Saat ini Alam Sutera sudah menyelesaikan pembangunan mall yang dinamakan Mall@AlamSutera di atas lahan seluas 7,8 ha. Mall tersebut dibuka dan mulai beroperasi pada tanggal 12 Desember 2012. Konsep mall ini adalah *lifestyle mall* yaitu fasilitas perbelanjaan yang dikombinasikan dengan fasilitas hiburan. Mall ini akan diintegrasikan dengan sebuah taman hiburan seluas 15 ha.

10.5 Flavor Bliss

Flavor Bliss merupakan pusat makanan dan pusat hiburan keluarga dengan berbagai macam penyewa. *Flavor Bliss* dibangun di atas lahan seluas 7,7 ha dan terletak di pintu masuk kawasan Alam Sutera.

10.6 Apartemen Silkwoods Residences

Silkwoods Residences merupakan kawasan apartemen yang akan dibangun di atas area seluas 3,5 ha dengan total 6 menara setinggi 20 lantai, dimana setiap menara memiliki sekitar 459 unit. Silkwoods Residences terletak di sebelah Universitas Binus dan berhadapan dengan Mall@AlamSutera.

10.7 Gedung Perkantoran

Gedung perkantoran merupakan bagian dari superblok pertama dimana termasuk juga Mall@AlamSutera dan Apartemen Silkwoods Residences. Gedung perkantoran tersebut dibuat setinggi 20 lantai yang akan digunakan untuk pusat perkantoran Alam Sutera dan sisanya akan dijual secara *strata title* atau disewakan.

10.8 Pasar 8 & T8

Pasar 8 merupakan pasar yang terdiri dari 149 ruko, 238 unit kios dan 304 unit lapak dan telah terjual 100%. Untuk mendukung kegiatan pasar 8, Alam Sutera mengembangkan gudang multiguna yang dikenal sebagai T8 yang terdiri dari 26 unit gudang dan 16 kavling di dekat kompleks pasar 8.

11. Selama lebih dari 10 tahun, GAIN mengelola objek wisata Taman Budaya Garuda Wisnu Kencana yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dengan luas 60 ha. Tujuan dan maksud dibangunnya kawasan ini adalah untuk membangkitkan budaya dan pariwisata Indonesia, terutama di provinsi Bali. Di kawasan ini terdapat beberapa patung yang sudah dibuat seperti: Patung Dewa Wisnu, Patung Garuda, dan Patung Tangan Dewa Wisnu dan beberapa fasilitas pendukung, seperti: Amphitheater, Balairung dewi Sri (*Exhibition Hall*), Indraloka Garden, Lotus Pond dan lainnya;
12. 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);
13. Berdasarkan fakta, Alam Sutera beserta anak perusahaannya bergerak di bidang properti, sedangkan GAIN bergerak di bidang pariwisata. Produk yang dimiliki oleh Alam Sutera beserta anak perusahaannya memiliki karakteristik dan kegunaan yang berbeda dengan produk yang dimiliki oleh GAIN, sehingga produk Alam Sutera beserta anak perusahaannya tidak memiliki fungsi substitusi dengan produk GAIN;
14. Dari segi geografis, produk yang dimiliki oleh Alam Sutera beserta anak perusahaannya berada di wilayah DKI Jakarta dan sekitarnya, sedangkan produk yang dimiliki oleh GAIN terletak spesifik di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;
15. Berdasarkan analisis pasar produk dan pasar geografis, Komisi Penilaian menyimpulkan bahwa produk yang dimiliki oleh Alam Sutera beserta anak perusahaannya tidak berada pada pasar bersangkutan yang sama dengan produk yang dimiliki oleh GAIN;

16. Karena produk yang dimiliki oleh Alam Sutera beserta anak perusahaannya tidak berada pada pasar bersangkutan yang sama dengan produk yang dimiliki oleh GAIN, maka Penilaian terhadap pengambilalihan ini tidak memerlukan perhitungan pangsa pasar dan konsentrasi pasar.

KESIMPULAN

17. Bahwa produk yang dimiliki oleh Alam Sutera beserta anak perusahaannya tidak berada pada pasar bersangkutan yang sama dengan produk yang dimiliki oleh GAIN sehingga tidak terdapat adanya dugaan praktik monopoli atau persaingan usaha tidak sehat yang diakibatkan oleh pengambilalihan saham GAIN oleh Alam Sutera.

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 Garuda Adhimatra Indonesia oleh PT Alam Sutra Realty Tbk.

KOMISI PENGAWAS PERSAINGAN USAHA

Ketua,

T.t.d

Tadjuddin Noer Said

Tembusan:

1. Peringgal.