



**Komisi Pengawas Persaingan Usaha Republik Indonesia**

PENDAPAT KOMISI PENGAWAS PERSAINGAN USAHA  
NOMOR 27/KPPU/PDPT/XII/2012

TENTANG

PENILAIAN TERHADAP PENGAMBILALIHAN SAHAM (AKUISISI)  
SAHAM PERUSAHAAN  
PT JKS REALTY DAN PT PANDEGA CITRANIAGA 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 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);
- 1.2. Pada tanggal 27 September 2012 Komisi Pengawas Persaingan Usaha (Komisi) telah menerima Pemberitahuan dari PT Agung Podomoro Land Tbk atas pengambilalihan saham (akuisisi) perusahaan PT JKS Realty dan PT Pandega Citraniaga yang telah dicatat dengan nomor register A1 2712;
- 1.3. Pada tanggal 24 Oktober 2012 dokumen Pemberitahuan dinyatakan lengkap dan terhitung tanggal tersebut, Komisi melakukan Penilaian

dengan mengeluarkan Surat Penetapan Nomor 73/KPPU/Pen/X/2012.

## II. PARA PIHAK

### 2.1. PT Agung Podomoro Land, Tbk (APLN)

APLN merupakan 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 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 HAM RI dengan Surat Keputusannya Nomor 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.

### 2.2. PT JKS Realty (JKS)

JKS merupakan perseroan yang didirikan dan menjalankan kegiatan usaha menurut dan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan Republik Indonesia. Perseroan ini, didirikan pada 15 September 2008 dan memperoleh status badan hukum pada tanggal 23 Oktober 2008 berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-77206.AH.01.01.Tahun 2008. JKS berkedudukan di Bandung dan beralamat di Ciumbuleuit Nomor 125, Bandung Jawa Barat. Berdasarkan pasal 3 anggaran dasar JKS maksud dan tujuan serta kegiatan perusahaan adalah bergerak dalam bidang pembangunan, perdagangan dan jasa. Perseroan bergerak di bidang properti dan saat ini memiliki lahan seluas ± 1 ha didaerah Ciumbuleuit Bandung Jawa Barat dan rencana akan dikembangkan menjadi proyek apartemen 2 tower dengan kapasitas 1.522 unit dan 77 unit retail.

2.3. PT Pandega Citraniaga (Pandega)

Pandega merupakan perseroan yang didirikan dan menjalankan kegiatan usaha menurut dan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan Republik Indonesia. Perseroan ini, didirikan berdasarkan Akta Notaris Imas Fatimah S.H Nomor 5 tanggal 01 Februari 1990 dengan nama PT Plaza Indah Balikpapan dan berdasarkan pasal 2 anggaran dasar PT Plaza Indah Balikpapan maksud dan tujuan perusahaan adalah bergerak dalam bidang konstruksi, pembangunan, perdagangan umum, dan leveransir. Berdasarkan akta No. 107 tanggal 26 September 1990 perseroan berubah nama menjadi PT Pandega Citraniaga dan memperoleh status badan hukum pada tanggal 16 Oktober 1990 berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor C2-6031.HT.01.01.TH.90. Pandega berkedudukan di Balikpapan dan beralamat di Jl. Jenderal Sudirman Nomor 1 Klandasan Ilir Balikpapan Selatan Kota Balikpapan. Perseroan bergerak di bidang properti dan saat ini memiliki Mall di Klandasan Ilir, Balikpapan, Kalimantan Timur.

III. KRITERIA PEMBERITAHUAN

- 3.1. Berdasarkan Surat Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-AH.01.10-31452 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT JKS Realty diketahui bahwa Pengambilalihan JKS oleh APLN berlaku efektif secara hukum pada tanggal 29 Agustus 2012;
- 3.2. Berdasarkan Surat Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-AH.01.10-31871 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Pandega Citraniaga diketahui bahwa Pengambilalihan Pandega oleh APLN berlaku efektif secara hukum pada tanggal 31 Agustus 2012;
- 3.3. Pengambilalihan saham yang dilakukan oleh APLN terhadap JKS dan Pandega tidak dilakukan antar perusahaan yang terafiliasi;
- 3.4. Nilai aset dan penjualan gabungan hasil pengambilalihan saham yang dihitung berdasarkan laporan keuangan tahun 2011 adalah sebagai berikut:
  - a. Nilai aset gabungan antara APLN dan JKS adalah Rp.10.856.259.164.578 (Sepuluh Triliun Delapan Ratus Lima Puluh Enam Miliar Dua Ratus Lima Puluh Sembilan Juta Seratus Enam Puluh Empat Ribu Lima Ratus Tujuh Puluh Delapan Rupiah), sedangkan nilai penjualan gabungan adalah Rp.3.824.099.115.993 (Tiga Triliun Delapan Ratus Dua Puluh Empat Miliar Sembilan Puluh Sembilan Juta Seratus Lima Belas Ribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh Tiga Rupiah);  
Bahwa dengan demikian, batasan nilai pengambilalihan saham JKS oleh APLN dari nilai aset terpenuhi.
  - b. Nilai aset gabungan antara APLN dengan Pandega adalah Rp.11.167.601.596.607 (Sebelas Triliun Seratus Enam Puluh Tujuh Miliar Enam Ratus Satu Juta Lima Ratus Sembilan Puluh Enam Ribu Enam Ratus Tujuh Rupiah), sedangkan nilai penjualan gabungan adalah Rp.3.905.597.476.166 (Tiga Triliun Sembilan Ratus Lima Miliar Lima Ratus Sembilan Puluh Tujuh Juta Empat Ratus Tujuh Puluh Enam Ribu Seratus Enam Puluh Enam Rupiah);

Bahwa dengan demikian, batasan nilai pengambilalihan saham Pandega oleh APLN dari nilai aset terpenuhi.

**IV. TENTANG TRANSAKSI**

- 4.1. APLN mengambilalih kepemilikan saham JKS sebesar 51%;
- 4.2. APLN mengambilalih kepemilikan saham Pandega sebesar 65%;

**V. TENTANG ALASAN PENGAMBILALIHAN (AKUISISI) SAHAM**

- 5.1. APLN mengambilalih saham JKS karena lahan yang dimiliki oleh JKS terletak di dekat Universitas Parahyangan sehingga apabila dibangun apartemen dan retail diperkirakan akan mendapatkan sambutan pasar yang baik.
- 5.2. APLN mengambilalih saham Pandega karena Pandega memiliki ritel terbesar di Balikpapan yang diharapkan akan meningkatkan *recurring income* APLN.

**VI. TENTANG PASAR BERSANGKUTAN**

6.1 Tentang Produk APLN

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

<b>No.</b>	<b>Proyek</b>	<b>Total Luas Area (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Total Area Dapat Dijual (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Total Area Dapat Disewa</b>	<b>Tahun Penyelesaian</b>
1.	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	
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 dating	15,718	0	15,718	2014*
		Subtotal	581,067	395,744	65,767	
9.	Festival City Link	Mall	81,393	0	50,555	2011
		Hotel & Convention Centre	16,946	0	0	2011
		Subtotal	98,339	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 dating	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			2017*

Keterangan:

\* Perkiraan tahun penyelesaian

\*\* Tahap perencanaan awal

6.2 Tentang Produk JKS

JKS memiliki lahan seluas  $\pm$  1 ha di Ciumbuleuit, Bandung, Jawa Barat yang akan dikembangkan menjadi apartemen 2 tower yang terdiri dari 1.522 unit apartemen dan 77 unit retail (kios).

6.3 Tentang Produk Pandega

Pandega merupakan Pengelola dan pemilik The Plaza Balikpapan Mall dan The Plaza Balikpapan Trade Centre. The Plaza Balikpapan Mall didirikan pada tahun 1992 dengan luas area 17.624,04 m<sup>2</sup>, sedangkan The Plaza Balikpapan Trade Centre didirikan pada tahun 2007 dengan luas area 19.036 m<sup>2</sup>.

6.4 Tentang Pasar Produk dan Pasar Geografis

1. Dalam menentukan pasar produk Tim 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);
2. Berdasarkan fakta, apartemen yang akan dikembangkan oleh JKS dan ritel yang telah dimiliki oleh Pandega merupakan produk yang memiliki karakteristik dan kegunaan yang sama dengan apartemen dan mall (ritel) yang telah dimiliki oleh APLN sebelumnya, sehingga produk apartemen JKS dan produk ritel Pandega memiliki fungsi substitusi dengan apartemen dan ritel yang telah dimiliki APLN beserta anak perusahaannya;
3. Dari segi geografis, apartemen yang akan dikembangkan oleh JKS terletak di Bandung, ritel yang telah dimiliki oleh Pandega terletak di Balikpapan, sedangkan apartemen dan ritel yang dimiliki oleh APLN masih berpusat di Jakarta. Secara geografis, APLN, JKS, dan Pandega terletak dalam wilayah yang berbeda;
4. Dari sisi konsumen, biaya transportasi dan lama perjalanan menjadi faktor signifikan dalam pembelian produk-produk properti seperti apartemen dan ritel. Konsumen tidak menganggap apartemen yang berada di wilayah Bandung atau ritel yang berada di wilayah Balikpapan bersubstitusi dengan apartemen dan ritel

yang berada jauh di luar wilayahnya (dalam hal ini adalah Jakarta), sehingga APLN, JKS, dan Pandega memiliki pasar geografis yang berbeda;

5. Berdasarkan analisis pasar produk dan pasar geografis, Tim Penilaian menyimpulkan bahwa terdapat dua pasar bersangkutan dalam penilaian ini, yaitu: pasar apartemen di wilayah Bandung untuk pengambilalihan saham JKS oleh APLN dan pasar ritel di wilayah Balikpapan untuk pengambilalihan saham Pandega oleh APLN;
6. Oleh karena APLN belum memiliki apartemen di Bandung dan belum memiliki ritel di Balikpapan maka Penilaian terhadap kedua pengambilalihan ini tidak memerlukan perhitungan pangsa pasar dan konsentrasi pasar karena pengambilalihan saham JKS dan Pandega oleh APLN tidak menimbulkan dampak signifikan terhadap pasar masing-masing perusahaan yang diambilalih.

## VII. KESIMPULAN

1. Dalam Penilaian ini terdapat dua pasar bersangkutan, yaitu: pasar apartemen di wilayah Bandung untuk pengambilalihan saham JKS oleh APLN dan pasar ritel di wilayah Balikpapan untuk pengambilalihan saham Pandega oleh APLN;
2. Karena APLN belum memiliki apartemen di Bandung dan belum memiliki ritel di Balikpapan maka perhitungan pangsa pasar dan konsentrasi pasar tidak diperlukan karena pengambilalihan saham tidak menimbulkan dampak signifikan terhadap pasar masing-masing perusahaan yang diambilalih dan tidak terdapat kekhawatiran adanya praktik monopoli atau persaingan usaha tidak sehat yang diakibatkan oleh pengambilalihan saham JKS dan Pandega oleh APLN.



VIII. 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 JKS Realty dan PT Pandega Citraniaga oleh PT Agung Podomoro Land, Tbk.

Ditetapkan di Jakarta

Pada tanggal 12 Desember 2012

KOMISI PENGAWAS PERSAINGAN USAHA

Ketua,

ttd.

Tajuddin Noer Said