



**PENDAPAT KOMISI PENGAWAS PERSAINGAN USAHA
NOMOR 21/KPPU/PDPT/VIII/2013**

TENTANG

**PEMBERITAHUAN PENGAMBILALIHAN SAHAM (AKUISISI)
PT TRITUNGGAL LESTARI MAKMUR DAN PT DIMAS PRATAMA INDAH 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), 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:
 1. PT Tritunggal Lestari Makmur yang diterima Komisi pada tanggal 14 Maret 2013.
 2. PT Dimas Pratama Indah yang diterima Komisi pada tanggal 25 Maret 2013.
- 1.2. Pada tanggal 22 April 2013 dokumen kedua Pemberitahuan tersebut dinyatakan lengkap dan terhitung tanggal tersebut, Komisi melakukan Penilaian dengan mengeluarkan Surat Keputusan Nomor 117/KPPU/Kep/IV/2013.

II. PARA PIHAK

2.1. 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 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. Badan Usaha yang Diambilalih

2.2.1. PT Tritunggal Lestari Makmur (PT TLM)

PT TLM 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 80 tanggal 22 Mei 2001 dan memperoleh status badan hukum pada tanggal 19 Juli 2001 berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor C-03480 HT.01.01.TH.2001. PT TLM berkedudukan di Bandung dan beralamat di jalan Braga No. 99-101 Unit GF 48 RS, Kelurahan Braga, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung. Berdasarkan Anggaran Dasar, maksud dan tujuan serta kegiatan usaha PT TLM adalah bergerak dalam bidang *real estate*, pembangunan, jasa, dan perdagangan umum. Saat ini Perseroan bergerak dalam bidang properti dan tengah mengelola lahan seluas 1,8 Ha di Jalan Surapati dan Jalan Diponegoro, Bandung Jawa Barat. Lahan tersebut rencananya akan dikembangkan menjadi proyek hotel dan *convention center*.

2.2.2. PT Dimas Pratama Indah (PT DPI)

PT DPI 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 18 tanggal 27 Maret 1995 dan mengalami perubahan dengan Akta Nomor 104 tanggal 21 Juni 2001. Perseroan memperoleh status badan hukum pada tanggal 26 Desember 2001 berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor C-16007 HT.01.01.TH.2001. PT DPI berkedudukan di Batam dan beralamat di Komplek Nusantara Golden Blok A Nomor 7, Kelurahan Teluk Tering Kecamatan Batam Kota, Batam. Berdasarkan Anggaran Dasar, maksud dan tujuan serta kegiatan usaha PT DPI adalah bergerak dalam bidang pembangunan, jasa dan perdagangan, industri, pertanian, pertambangan, pengangkutan darat, percetakan, dan perbengkelan. Saat ini Perseroan bergerak dalam bidang properti dan tengah mengelola lahan seluas 36 Ha di daerah Batam Center, Batam, Kepulauan Riau. Lahan tersebut rencananya akan dikembangkan menjadi proyek perumahan, ruko, dan apartemen.

III. KRITERIA PEMBERITAHUAN

- 3.1. Berdasarkan Surat Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.10-04615 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Tritunggal Lestari Makmur diketahui bahwa pengambilalihan saham PT TLM oleh PT Agung Podomoro Land Tbk berlaku efektif secara hukum pada tanggal 14 Februari 2013;
- 3.2. Berdasarkan Surat Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.10-06411 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Dimas Pratama Indah diketahui bahwa pengambilalihan saham PT DPI oleh PT Agung

Podomoro Land Tbk berlaku efektif secara hukum pada tanggal 25 Februari 2013;

- 3.3. Pengambilalihan saham yang dilakukan oleh APLN terhadap PT TLM dan PT DPI tidak dilakukan antar perusahaan yang terafiliasi;
- 3.4. Nilai aset gabungan hasil pengambilalihan saham yang dihitung berdasarkan laporan keuangan tahun 2012 adalah sebagai berikut:
 - a. Nilai aset gabungan antara APLN dan PT TLM telah memenuhi batasan nilai sehingga ketentuan Pasal 5 ayat (2) PP No. 57 Tahun 2010 **terpenuhi**;
 - b. Nilai aset gabungan antara APLN dengan PT DPI telah memenuhi batasan nilai sehingga ketentuan Pasal 5 ayat (2) PP No. 57 Tahun 2010 **terpenuhi**;

IV. TENTANG TRANSAKSI

- 4.1. APLN mengambilalih 85% saham PT TLM dengan membeli 45.900 lembar saham milik Trihatma Kusuma;
- 4.2. APLN mengambilalih 80% saham PT DPI dengan membeli 2.400 lembar.

V. TENTANG ALASAN PENGAMBILALIHAN SAHAM

- 5.1 Alasan APLN mengambilalih saham PT TLM yang memiliki lahan seluas 1,8 Ha di Jalan Surapati dan Jalan Diponegoro, Bandung Jawa Barat adalah dalam rangka mengembangkan APLN dengan membangun hotel dan *convention center*;
- 5.2 Alasan APLN mengambilalih saham PT DPI yang memiliki lahan seluas 36 Ha di Daerah Batam Center, Batam, Kepulauan Riau adalah dalam rangka mengembangkan APLN dengan melakukan ekspansi ke Pulau Sumatera. Batam dipilih karena merupakan kawasan industri yang dekat dengan Negara Singapura dan Malaysia.

VI. TENTANG PASAR BERSANGKUTAN

6.1 Tentang Produk APLN

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

No.	Proyek		Total Luas Area (m ²)	Total Area Dapat Dijual (m ²)	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	
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	81,393	0	50,555	2011
		Hotel & Convention Center	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 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 Hills**		848,000	0	0	2017*

Keterangan:

* Perkiraan tahun penyelesaian

** Tahap perencanaan awal

Di Bandung, APLN telah memiliki hotel sebelumnya, yaitu hotel Haris (hotel bintang 4 dengan 180 kamar dan 1 ruangan *convention center*) serta hotel Pop (hotel bintang 2 dengan 175 kamar). Sedangkan di Batam, APLN belum pernah memiliki properti sebelumnya.

6.2 Tentang Produk PT TLM

Lahan seluas 1,8 Ha di Jalan Surapati dan Jalan Diponegoro, Bandung Jawa Barat akan dikembangkan menjadi proyek hotel dan *convention center*. Berikut rencana pembangunannya:

Luas lahan	: ± 18.000 m ²
Luas bangunan (GFA)	: ± 87.808 m ²
Luas convention	: ± 2.298 m ²
Jumlah kamar hotel	: 250 kamar (Pullman/hotel bintang 5)
	: 250 kamar (Ibis/hotel bintang)

6.3 Tentang Produk PT DPI

Lahan seluas 36 Ha di daerah Batam Center, Batam, Kepulauan Riau akan dikembangkan menjadi proyek perumahan, ruko, dan apartemen.

6.4 Rekapitulasi Jumlah Hotel di Bandung

Berikut adalah rekapitulasi jumlah hotel di Bandung pada tahun 2013:

No.	Klasifikasi Hotel	Jumlah Kamar
1.	Bintang 1	547
2.	Bintang 2	1.374
3.	Bintang 3	3.547
4.	Bintang 4	3.349
5.	Bintang 5	2.267
	Jumlah Hotel Berbintang	11.084

Data: Diolah dari berbagai sumber

Sedangkan berdasarkan informasi dari Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota Bandung, saat ini Kota Bandung memiliki 28 ruangan *convention center*.

6.5 Tentang Ketersediaan Lahan di Kota Batam

Berdasarkan hasil diskusi dengan Batam Pengusahaan Batam (BP Batam) dan Realestat Indonesia Dewan Pengurus Daerah REI Batam (DPD REI Batam), diketahui bahwa di Kota Batam dialokasikan lahan seluas 8.000 Ha untuk perumahan/permukiman. Dari 8.000 Ha tersebut ±7.000 Ha sudah terbangun perumahan/permukiman, sisanya ±1.000 Ha masih berupa lahan. Jadi, lahan yang masih tersedia untuk dibangun untuk perumahan/permukiman di Kota Batam adalah ±1.000 Ha.

6.6 Tentang Pasar Produk dan Pasar Geografis

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);

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.
3. Dilihat dari indikator harga, karakteristik, dan kegunaan dari hotel bintang 5 dan 3 yang akan dikembangkan oleh PT TLM, maka hotel bintang 5 hanya memiliki harga, karakteristik, kegunaan, dan fasilitas yang sama dengan hotel bintang 5 yang lain, namun tidak menutup kemungkinan bagi konsumen untuk memilih hotel bintang 4 sebagai pengganti/substitusi dari hotel bintang 5. Sedangkan hotel bintang 3 memiliki harga, karakteristik, kegunaan, dan fasilitas yang sama dengan hotel bintang 3 dan 2.
4. Untuk *convention center* yang akan dikembangkan oleh PT TLM, memiliki karakteristik, kegunaan, dan fasilitas yang sama dengan *convention center* yang lain, sehingga hanya bersaing dengan *convention center* yang telah ada sebelumnya di Kota Bandung.
5. Dari segi geografis, hotel bintang 5 dan 3 serta *convention center* yang akan dikembangkan oleh PT TLM terletak di Kota Bandung, Jawa Barat. Berdasarkan perspektif konsumen, biaya transportasi, lama perjalanan, serta suasana tempat/lingkungan sekitar hotel menjadi faktor signifikan dalam pemilihan hotel bintang 5 dan 3 serta *convention center* di Kota Bandung, konsumen tidak menganggap hotel dan *convention center* yang berada di wilayah Kota Bandung bersubstitusi dengan hotel dan *convention center* lain di luar wilayah tersebut.
6. Berdasarkan analisis pasar produk dan pasar geografis, Komisi menyimpulkan bahwa terdapat 3 (tiga) pasar bersangkutan untuk pengambilalihan saham PT TLM oleh APLN, yaitu:

1. Pasar hotel bintang 5 dan 4 di Kota Bandung;
 2. Pasar hotel bintang 3 dan 2 di Kota Bandung; dan
 3. Pasar *convention center* di Kota Bandung.
7. Berdasarkan fakta, APLN belum memiliki lahan sebelumnya di Batam, Kepulauan Riau. Oleh karena itu Penilaian atas pengambilalihan saham PT DPI tidak memerlukan perhitungan pangsa pasar dan konsentrasi pasar karena pengambilalihan saham tidak menimbulkan dampak signifikan terhadap pasar perusahaan yang diambilalih. Namun untuk memperoleh gambaran mengenai penguasaan lahan APLN di Batam, Komisi tetap akan menghitung pangsa pasar penguasaan lahan yang diperuntukkan untuk perumahan/permukiman yang dimiliki oleh APLN setelah pengambilalihan saham.

VII. TENTANG PANGSA PASAR DAN KONSENTRASI PASAR

7.1 Nilai Konsentrasi Pasar

1. 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 = $\Sigma (S_i)^2$,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.

2. Pangsa pasar hotel bintang 5 dan 4 di Kota Bandung diperoleh dari perhitungan jumlah kamar yang dimiliki hotel tertentu dibandingkan dengan jumlah keseluruhan kamar untuk hotel bintang 5 dan 4 yang ada di Kota Bandung dikali 100%. Dari

- perhitungan tersebut diperoleh hasil bahwa pangsa pasar hotel Haris (milik APLN) adalah 3%, sedangkan pangsa pasar hotel Pullman milik PT TLM adalah 4%.
3. Pangsa pasar hotel bintang 3 dan 2 di Kota Bandung diperoleh dari perhitungan jumlah kamar yang dimiliki hotel tertentu dibandingkan dengan jumlah keseluruhan kamar untuk hotel bintang 3 dan 2 yang ada di Kota Bandung dikali 100%. Dari perhitungan tersebut diperoleh hasil bahwa pangsa pasar hotel Pop (milik APLN) adalah 3%, sedangkan pangsa pasar hotel Ibis milik PT TLM adalah 5%.
 4. Pangsa pasar *convention center* di Kota Bandung diperoleh dari perhitungan jumlah *convention center* yang dimiliki perusahaan/perorangan/hotel tertentu dibandingkan dengan jumlah keseluruhan *convention center* yang ada di Kota Bandung dikali 100%. Dari perhitungan tersebut diperoleh hasil bahwa pangsa pasar *convention center* (milik APLN) adalah 4%, dan pangsa pasar *convention center* milik PT TLM adalah 4%.
 5. Karena pangsa pasar dari masing-masing pemilik *convention center* tidak diketahui (yang diketahui hanyalah jumlah total keseluruhan *convention center* yang ada di Kota Bandung), maka HHI tidak dapat dihitung. Meskipun demikian, dapat diketahui bahwa pangsa penguasaan *convention center* oleh APLN setelah akuisisi di Kota Bandung adalah 8%. Pangsa tersebut dapat dikatakan tidak signifikan mengingat banyaknya jumlah *convention center* yang ada di Kota Bandung.
 6. Perkom No. 3 Tahun 2012 menyatakan bahwa Penggabungan, Peleburan dan Pengambilalihan saham yang menghasilkan HHI kurang dari 1800 tidak mengubah struktur pasar yang telah ada sebelumnya dan menghilangkan kekhawatiran Komisi terhadap dampak praktik monopoli dan persaingan usaha tidak sehat pasca penggabungan, peleburan dan pengambilalihan saham. Oleh karena itu, tidak terdapat kekhawatiran adanya praktik monopoli atau persaingan usaha tidak sehat yang diakibatkan oleh pengambilalihan saham PT TLM oleh APLN.
 7. Untuk Penilaian atas pengambilalihan saham PT DPI oleh APLN, Komisi tidak memperoleh data penguasaan lahan oleh masing-

masing pengembang di Batam, sehingga pangsa penguasaan masing-masing pengembang yang memiliki lahan di Batam tidak dapat dihitung dan perhitungan konsentrasi pasar dengan pendekatan HHI ataupun *Concentration Ratio* (CR) tidak dapat dilakukan.

8. Namun, pangsa penguasaan lahan milik PT DPI masih dapat dihitung berdasarkan perbandingan penguasaan lahan milik PT DPI dengan luas lahan yang masih tersedia yang diperuntukkan untuk perumahan/permukiman di Batam. Tabel berikut merupakan hasilnya:

Luas Lahan PT DPI	Luas Lahan untuk Perumahan/Permukiman yang Masih Tersedia di Batam	Pangsa Pasar Penguasaan Lahan PT DPI di Batam
36 Ha	1.000 Ha	4%

9. PT DPI hanya menguasai 4% lahan di Batam. Jumlah tersebut dapat dikatakan kecil dan tidak dominan sehingga tidak akan berdampak signifikan terhadap pasar penguasaan lahan di Batam.
10. Berdasarkan fakta-fakta tersebut, Komisi Penilaian meyakini bahwa tidak terdapat kekhawatiran adanya praktik monopoli atau persaingan usaha tidak sehat yang diakibatkan oleh pengambilalihan saham PT DPI oleh APLN.

VIII. KESIMPULAN

1. Dalam Penilaian atas akuisisi PT TLM oleh APLN ditemukan tiga pasar bersangkutan, yaitu:
 - a. Pasar hotel bintang 5 dan 4 di Kota Bandung;
 - b. Pasar hotel bintang 3 dan 2 di Kota Bandung; dan
 - c. Pasar *convention center* di Kota Bandung.

Sedangkan dalam Penilaian atas akuisisi PT DPI oleh APLN ditemukan satu pasar bersangkutan, yaitu pasar penguasaan lahan yang diperuntukkan untuk perumahan/permukiman di Batam.

2. Berdasarkan hasil analisis, baik pengambilalihan saham PT TLM oleh APLN maupun pengambilalihan saham PT DPI oleh APLN sama-sama menghasilkan kesimpulan tidak terdapat kekhawatiran adanya praktik

monopoli atau persaingan usaha tidak sehat yang diakibatkan oleh pengambilalihan saham.

IX. 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 TLM dan PT DPI oleh APLN.

Bahwa Pendapat Komisi hanya terbatas pada proses pengambilalihan saham perusahaan PT TLM dan PT DPI 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.

Jakarta, 21 Agustus 2013

KOMISI PENGAWAS PERSAINGAN USAHA

Ketua,

Ttd

Muhammad Nawir Messi