



PENDAPAT KOMISI PENGAWAS PERSAINGAN USAHA

NOMOR 19/KPPU-Pat/VIII/2015

TENTANG

PEMBERITAHUAN PENGAMBILALIHAN SAHAM (AKUISISI)

PT. KENCANA JAYAPROPERTI AGUNG DAN PT KENCANA JAYAPROPERTI MULIA  
OLEH PT INOVASI JAYA PROPERTI

**I. LATAR BELAKANG**

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 Formulir Pemberitahuan Penggabungan atau Peleburan Badan Usaha dan Pengambilalihan Saham Perusahaan ("Perkom No. 10 Tahun 2010") jo. Peraturan Komisi Pengawas Persaingan Usaha No. 2 Tahun 2013 tentang Perubahan Ketiga 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. 2 Tahun 2013"), pada tanggal 29 Oktober 2013 Komisi Pengawas Persaingan Usaha ("Komisi") telah menerima Pemberitahuan dari PT Inovasi Jaya Properti, terkait dengan pengambilalihan saham (akuisisi) perusahaan PT Kencana Jaya Properti Agung dan PT Kencana Jaya Properti Mulia oleh PT Inovasi Jaya Properti, yang dicatat dengan registrasi A1 57 13 dan A1 58 13.

**II. PARA PIHAK**

**2.1 Badan Usaha Pengambilalih: PT Inovasi Jaya Properti**

PT Inovasi Jaya Properti merupakan badan usaha yang didirikan pada tanggal 7 November 2007 berdasarkan Akte Notaris Dewi Himijati Tandika SH Nomor 46 dan disahkan berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor AHU-03103.AH.01.01.Tahun 2008 tertanggal 28 Januari 2008. Bergerak di bidang real estate, pembangunan, tehnik, perdagangan, rekreasi, industri, angkutan dan jasa. PT Inovasi Jaya Properti merupakan anak usaha PT Summarecon Agung Tbk.

Berdasarkan Berita Acara RUPSLB PT Inovasi Jaya Properti yang dibuat oleh Notaris Dewi Himijati Tandika SH. Nomor 100 tertanggal 21 Desember 2012, pemegang saham PT Inovasi Jaya Properti adalah sebagai berikut:

No.	Pemegang Saham	Komposisi Kepemilikan (%)
1.	PT Summarecon Property Development	99,99%
2.	PT Bahagia Makmursejati	0,01%

2.2 Badan Usaha Induk Tertinggi Pengambilalih: PT Summarecon Agung Tbk.

PT Summarecon Agung Tbk didirikan berdasarkan akta Notaris Ridwan Suselo SH. No. 308 tanggal 26 November 1975 dan disahkan oleh Menteri Kehakiman dengan surat Keputusan No. YA 5/344/6 tanggal 12 Juli 1977 dan telah diumumkan dalam Berita Negara No. 79, tambahan No. 597 tanggal 4 Oktober 1977. Anggaran Dasar perusahaan telah mengalami perubahan, terakhir dengan:

- a. Akta Notaris Fathiah Helmi SH No. 95 tanggal 31 Mei 2012
- b. Akta Notaris Fathiah Helmi SH No. 14 tanggal 6 November 2012.

Kegiatan Usaha PT Summarecon Agung Tbk adalah bidang pembangunan real estate beserta sarana penunjangnya serta menjalankan usaha dalam bidang jasa dan perdagangan.

Berdasarkan laporan keuangan tahun 2012 susunan pemegang saham PT Summarecon Agung Tbk adalah:

No.	Pemegang Saham	Komposisi Kepemilikan (%)
1.	Harto Djojo Nagaria	0,28%
2.	PT Semarop Agung	23,88%
3.	PT Sinarmegah Jayasentosa	6,60%
4.	Credit Suisse AG Singapore Trust A/C Client	5,73%
5.	Mellon Bank NA S/A Sticing Depository APG Strategic Real Estate Pool	5,61%
6.	Umum	57,90%

2.3 Badan Usaha Yang Diambilalih: PT Kencana Jaya Properti Agung dan PT Kencana Jaya Properti Mulia.

PT Kencana Jaya Properti Agung merupakan badan usaha yang didirikan pada tanggal 9 Agustus 2012 berdasarkan akte pendirian PT Gunung Geulis Agung Harmoni yang dibuat Notaris Risbert SH., MH No. 13. Perubahan nama menjadi PT Kencana Jaya Properti Agung terjadi pada tanggal 16 November 2012 berdasarkan Risalah RUPSLB yang dibuat Notaris Risbert SH Nomor 34.

PT Kencana Jaya Properti Mulia merupakan badan usaha yang didirikan badan usaha yang didirikan pada tanggal 9 Agustus 2012 berdasarkan akte pendirian PT Gunung Geulis Mulia Permar yang dibuat Notaris Risbert SH., MH No. 12. Perubahan nama

menjadi PT Kencana Jaya Properti Mulia terjadi pada tanggal 16 November 2012 berdasarkan Risalah RUPSLB yang dibuat Notaris Risberst SH Nomor 35.

Bahwa kedua perusahaan memiliki aset berupa tanah di Desa Nagrak dan Desa Gunung Geulis Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor dengan luas kurang lebih 2.510.864 m<sup>2</sup>.

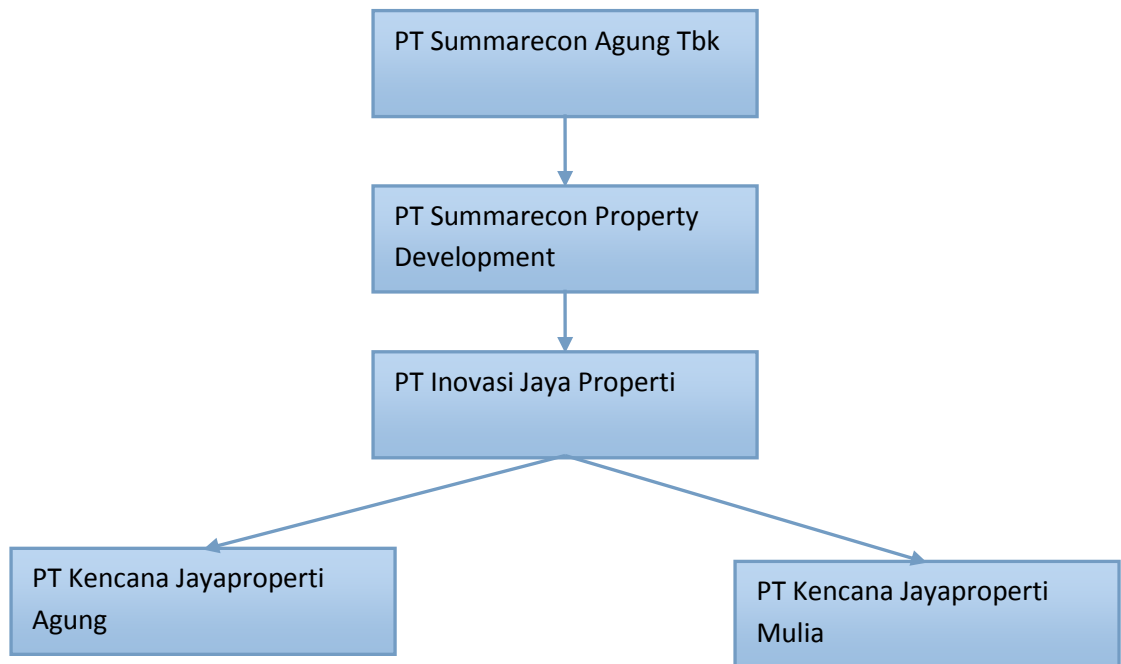
### **III. KRITERIA PEMBERITAHUAN**

- 3.1 Berdasarkan Surat Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Nomor AHU-AH.01.10-51054 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Kencana Jaya Properti Mulia, diketahui bahwa pengambilalihan PT Kencana Jaya Properti Mulia oleh PT Inovasi Jaya Properti berlaku efektif secara hukum pada tanggal 27 November 2013;
- 3.2 Berdasarkan Surat Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Nomor AHU-AH.01.10-44171 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Kencana Jaya Properti Agung, diketahui bahwa pengambilalihan PT Kencana Jaya Properti Agung oleh PT Inovasi Jaya Properti berlaku efektif secara hukum pada tanggal 25 Oktober 2013;
- 3.3 Pengambilalihan saham yang dilakukan oleh PT Kencana Jaya Properti Mulia dan PT Kencana Jaya Properti Agung oleh PT Inovasi Jaya Properti tidak dilakukan antar perusahaan yang terafiliasi;
- 3.4 Nilai aset gabungan hasil Pengambilalihan (Akuisisi) Saham yang dihitung berdasarkan laporan keuangan tahun 2012, telah memenuhi batasan nilai sehingga ketentuan Pasal 5 ayat (2) PP No. 57 Tahun 2010 **terpenuhi**.

### **IV. TENTANG TRANSAKSI**

- 4.1 PT Inovasi Jaya Properti mengambil alih saham PT Kencana Jaya Properti Agung dari Colliman Limited sebanyak 2.040.000 saham seri A, sebagaimana dituangkan dalam akta Berita Acara RUPSLB PT Kencana Jaya Properti Agung Nomor 88 tanggal 20 September 2013, dibuat Notaris Dewi Himijati Tandika SH;
- 4.2 PT Inovasi Jaya Properti mengambil alih saham PT Kencana Jaya Properti Mulia dari Colliman Limited sebanyak 6.120.000 saham sebagaimana dituangkan dalam akta Berita Acara RUPSLB PT Kencana Jaya Properti Mulia nomor 100 tanggal 20 September 2013, dibuat Notaris Dewi Himijati Tandika SH;

4.3 Skema kepemilikan badan usaha setelah pengambilalihan saham adalah sebagai berikut:



## V. TENTANG ALASAN PENGAMBILALIHAN SAHAM

- 5.1 Dengan mengambillalih PT Kencana Jaya Properti Agung dan PT Kencana Jaya Properti Mulia maka kelompok usaha Summarecon menguasai lahan sebanyak  $\pm 250$  hektar di Kabupaten Bogor;
- 5.2 Bahwa dengan menguasai lahan tersebut kelompok usaha Summarecon dapat mengembangkan kegiatan usahanya di wilayah Kabupaten Bogor dan sekitarnya. Summarecon Group sebelumnya tidak memiliki aset di wilayah Kabupaten Bogor.

## VI. TENTANG PASAR BERSANGKUTAN

### 6.1 Tentang Produk Summarecon Group

Berdasarkan profil perusahaan produk Summarecon Group terbagi menjadi beberapa bagian yaitu:

- a) Pengembangan Property: merupakan bisnis inti Summarecon. Kegiatan utamanya adalah pembangunan proyek property untuk dijual seperti apartemen, kavling perumahan, dan ruko komersial merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pembangunan kota terpadu. Hingga saat ini Summaecon mengembangkan 3 (tiga) pembangunan kawasan terpadu yakni Summarecon Kelapa Gading, Summarecon Serpong dan Summarecon Bekasi;
- b) Investasi dan Manajemen Properti: Summarecon juga membangun proyek-proyek property untuk dikelola dan disewakan, khususnya pusat perbelanjaan. Saat ini Summarecon memiliki 300.000 m<sup>2</sup> pusat perbelanjaan di Sentra Kelapa Gadung dan Sentra Gading Serpong dan akan seluas 80.000 m<sup>2</sup> di Sentra Bekasi;

- c) Rekreasi dan Hospitality: merupakan proyek-proyek property yang bersifat fasilitas pelengkap yang penting dalam sebuah kota terpadu. Antara lain Club Olahraga, Hotel dan Rumah Sakit.

## 6.2 Tentang Produk PT Kencana Jaya Properti Agung dan PT Kencana Jaya Properti Mulia:

PT Kencana Jaya Properti Agung dan PT Kencana Jaya Properti Mulia memiliki Lahan seluas ±250 Hektar di Desa Nagrak dan Desa Gunung Geulis Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor. Lahan tersebut akan dikembangkan menjadi properti dengan pengembangan jangka panjang dalam jangka waktu 10 tahun ke depan.

## 6.3 Tentang Pasar Produk dan Pasar Geografis

6.3.1 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);

6.3.2 Berdasarkan pedoman tersebut Komisi menganalisa unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Luas Lahan: Bahwa berdasarkan penelitian yang pernah dilakukan, terdapat beberapa skala perumahan berdasarkan luas lahan yakni:
  - i. Perumahan dengan Skala Kota (Town Ship) dengan luas diatas 200 Ha;
  - ii. Perumahan dengan skala 50 – 200 Ha;
  - iii. Perumahan dengan skala 5-50 Ha;
  - iv. Perumahan dibawah 5 Ha.
- b. Dilihat dari luas lahan yang akan dikembangkan oleh Summarecon, maka kemungkinan terdapat tiga produk yakni properti perumahan, pusat perbelanjaan dan fasilitas mendukung.

6.3.3 Dari segi geografis, wilayah lahan yang akan masih dalam wilayah Jabodetabek. Karenanya sasaran konsumennya juga adalah penduduk yang berdomisili atau mencari domisili di wilayah Jabodetabek;

6.3.4 Berdasarkan analisis pasar produk dan pasar geografis, Komisi menyimpulkan bahwa pasar bersangkutan untuk pengambilalihan saham PT Kencana Jaya Properti Agung dan PT Kencana Jaya P roperti Mulia adalah pasar properti di Jabodetabek dengan skala Kota (*Town Ship*).

## **VII. ANALISIS DAMPAK PENGAMBIALIHAN (AKUISISI) SAHAM**

- 7.1 Bahwa berdasarkan data yang dimiliki KPPU luas lahan properti dengan Skala Kota terdapat luas total 74.284 Ha dengan luas 25,062 Ha telah dikembangkan (*developed*) dan sebanyak 49.221 Ha belum dikembangkan (*un-develop*);
- 7.2 Bahwa luas lahan yang dimiliki PT Kencana Jaya Properti Agung dan PT Kencana Jaya Properti Mulia hanya sebesar 0,35% dari total lahan properti dengan ukuran Skala Kota (*Town Ship*). Luas lahan kelompok usaha Summarecon sendiri hanya sebesar 1,4% dari total luas lahan dengan ukuran Skala Kota;
- 7.3 Bahwa dengan demikian setelah akuisisi kelompok usaha hanya menguasai 1,74% dari total lahan dengan Skala Kota;
- 7.4 Bahwa sebelum akuisisi kelompok usaha Summarecon tidak memiliki asset tanah di wilayah Kabupaten Bogor;
- 7.5 Bahwa Komisi menilai dengan luas lahan dibawah 5% dari total luas lahan dengan Skala Kota maka tidak terdapat kekhawatiran adanya dampak praktek monopoli atau praktek persaingan usaha tidak sehat akibat dari adanya akuisisi saham.

## **VIII. KESIMPULAN**

Berdasarkan analisis di atas Komisi menyimpulkan sebagai berikut:

- 8.1 Pasar bersangkutan dalam penilaian ini adalah properti perumahan dengan luas lahan Skala Kota (luas lahan diatas 200 Ha);
- 8.2 Bahwa total luas lahan yang dimiliki Summarecon group setelah akuisisi hanyalah sebanyak 1,74% atau dibawah 5% dari total luas lahan perumahan dengan Skala Kota. Karena itu Komisi menilai bahwa akuisisi tidak berdampak atau tidak menimbulkan adanya praktek monopoli atau praktek persaingan usaha tidak sehat;
- 8.3 Bahwa dengan demikian Komisi menyimpulkan bahwa pengambialihan (akuisisi) saham PT Kencana Jaya Properti Agung dan PT Kencana Jaya Properti Mulia oleh PT Inovasi Jaya Properti tidak menimbulkan dampak praktek monopoli dan persaingan usaha tidak sehat;
- 8.4 Bahwa kesimpulan ini hanya terbatas pada proses Pengambilalihan (akuisisi) Saham PT Kencana Jaya Properti Agung dan PT Kencana Jaya Properti Mulia oleh PT Inovasi Jaya Properti. 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 Praktik Monopoli dan atau Persaingan Usaha Tidak Sehat.

## **IX. PENDAPAT KOMISI**

Berdasarkan kesimpulan di atas Komisi berpendapat tidak terdapat praktek monopoli dan atau persaingan usaha tidak sehat akibat adanya pengambilalihan (akuisisi) saham PT Kencana Jaya Properti Agung dan PT Kencana Jaya Properti Mulia oleh PT Inovasi Jaya Properti

Jakarta, 11 Agustus 2015

KOMISI PENGAWAS PERSAINGAN USAHA

KETUA,

ttd

MUHAMMAD SYARKAWI RAUF