



**Komisi Pengawas Persaingan Usaha Republik Indonesia**  
**PENDAPAT KOMISI PENGAWAS PERSAINGAN USAHA**  
**NOMOR 25/KPPU/PDPT/IX/2014**  
**TENTANG**  
**PENILAIAN**  
**PEMBERITAHUAN**  
**ATAS PENGAMBILALIHAN (AKUISISI) SAHAM PERUSAHAAN**  
**PT SINAR MENARA DELI**  
**OLEH**  
**PT AGUNG PODOMORO LAND TBK**

**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 16 Desember 2013 Komisi Pengawas Persaingan Usaha ("Komisi") telah menerima Pemberitahuan dari PT Agung Podomoro Land Tbk, terkait dengan pengambilalihan saham (akuisisi) perusahaan

PT Sinar Menara Deli oleh PT Agung Podomoro Land Tbk, yang dicatat dengan registrasi A16513.

## 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 Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan Nomor AHU39219.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.

Pemegang saham APLN adalah sebagai berikut:

No.	PEMEGANG SAHAM	KOMPOSISI KEPEMILIKAN (%)
1.	PT Indofica	61,97
2.	PT Simfoni Gema Lestari	5,07
3.	Trihatma Kusuma Haliman	3,03
4.	Publik/masyarakat	29,93

### 2.2 Badan Usaha Yang Diambilalih: PT Sinar Menara Deli (SMD)

PT Sinar Menara Deli yang beralamat di Jalan Gurupatimpus No. 1 OPQ Medan Sumatera Utara, merupakan suatu perusahaan yang dibuat dihadapan Notaris H. Meitra Wirduna SH. yang Anggaran Dasar telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan Nomor 02-7463-HT-0101 Th. 85 Tahun 2012 tertanggal 26 November 1985 yang menyesuaikan Undang-

undang No. 40 Tahun 2007 seluruh anggaran dasarnya telah dirubah dengan akta tertanggal 1 Agustus 2008 Nomor 1 dibuat oleh Martina SH., Notaris di Jakarta atas perubahan mana telah diperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tanggal 12 Agustus 2008 nomor: AHU-50353.AH.01.02.Tahun 2008. Berdasarkan Akta perubahan terakhir maksud dan tujuan SMD adalah berusaha dalam bidang perdagangan, perindustrian, pembangunan, pengangkutan, pertanian, percetakan, jasa dan pertambangan.

Saat ini SMD bergerak dalam bidang properti dan tengah mengelola lahan seluas ±5,2 Hektar atau 17.446 M<sup>2</sup> di Jalan Putri Hijau/Guru Patimpus, Medan Sumatera Utara. Lahan tersebut sedang dikembangkan menjadi Superblock (Apartemen, Office dan Shopping Mall).



Peta Lokasi

### III. KRITERIA PEMBERITAHUAN

- 3.1 Berdasarkan Surat Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Nomor AHU-AH.01.10-47797 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Sinar Menara

Deli, diketahui bahwa pengambilalihan SMD oleh APLN berlaku efektif secara hukum pada tanggal 12 November 2013;

- 3.2 Pengambilalihan saham yang dilakukan oleh APLN terhadap SMD tidak dilakukan antar perusahaan yang terafiliasi;
- 3.3 Nilai aset dan penjualan gabungan hasil Pengambilalihan Saham antara APLN dan SMI 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 APLN mengambalalih 58% saham PT Sinar Menara Deli.
- 4.2 Dengan mengambalalih PT Sinar Menara Deli, APLN menguasai lahan sebesar ±5,2 Hektar di Jalan Putri Hijau/Guru Patimpus, Medan Sumatera Utara. Lahan tersebut sedang dikembangkan menjadi Superblock (Apartemen, Office dan Shopping Mall)

#### **V. TENTANG ALASAN PENGAMBILALIHAN SAHAM**

- 5.1 Dengan mengambalalih PT Sinar Menara Deli, APLN menguasai lahan sebesar ±5,2 Hektar di Jalan Putri Hijau/Guru Patimpus, Medan Sumatera Utara. Lahan tersebut sedang dikembangkan menjadi Superblock (Apartemen, Office dan Shopping Mall);
- 5.2 SMD merupakan pengembang proyek Podomoro City Deli-Medan dengan pasar kalangan menengah atas.
- 5.3 Rencana Pengembangan Podomoro City Deli-Medan adalah sebagai berikut:
  - 5.3.01 Akan dibangun 5 Tower Apartemen dengan jumlah apartemen sebanyak 2.246 unit
  - 5.3.02 Akan dibangun 2 Tower Condominium dengan jumlah condominium sebanyak 514 unit
  - 5.3.03 Akan dibangun 1 Tower Perkantoran dengan jumlah perkantoran sebanyak 230 unit
  - 5.3.04 Terakhir akan dibangun pusat perbelanjaan.



5.4 Bahwa APLN melakukan akuisisi karena memandang Medan sebagai salah satu potensi pasar properti yang masih dapat dikembangkan.

## 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 <sup>2</sup> )	Total Area Dapat Dijual (m <sup>2</sup> )	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 Hilss**		848,000	0	0	2017*

Keterangan:

\* Perkiraan tahun penyelesaian

\*\* Tahap perencanaan awal

## 6.2 Tentang Produk SMD

Lahan seluas ±5,2 Hektar di Jalan Putri Hijau/Guru Patimpus, Medan Sumatera Utara. Lahan tersebut sedang dikembangkan menjadi Superblock (Apartemen, Office dan Shopping Mall).

## 6.3 Tentang Pasar Produk dan Pasar Geografis

6.1 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);

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

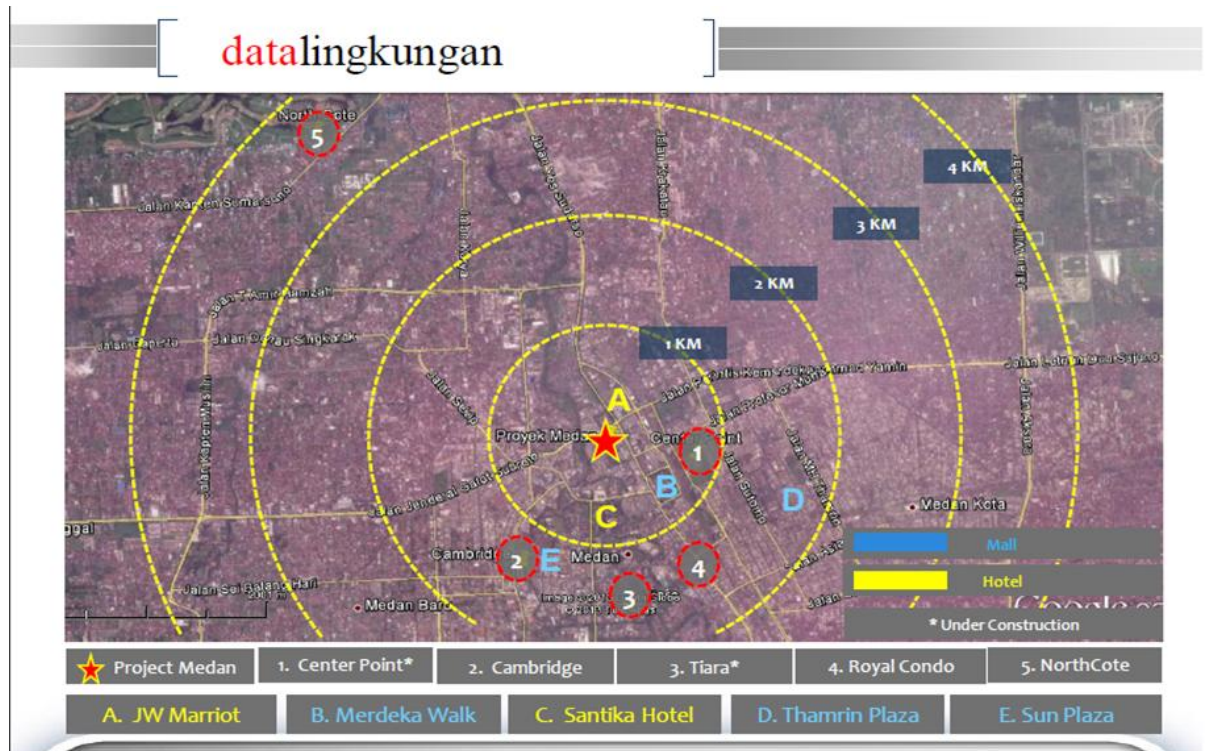
- a. Indikator Harga: harga produk yang berbeda-beda secara signifikan mengindikasikan pasar produk yang terpisah dan tidak saling substitusi;
- b. Karakteristik dan Kegunaan Produk: produk yang memiliki karakteristik dan kegunaan yang berbeda tidak saling mensubstitusi produk lainnya.

6.3 Dilihat dari indikator harga, karakteristik dan kegunaan dari apartemen yang akan dikembangkan oleh SMD, maka terdapat tiga produk yakni apartemen kelas atas, office dan shopping mall.

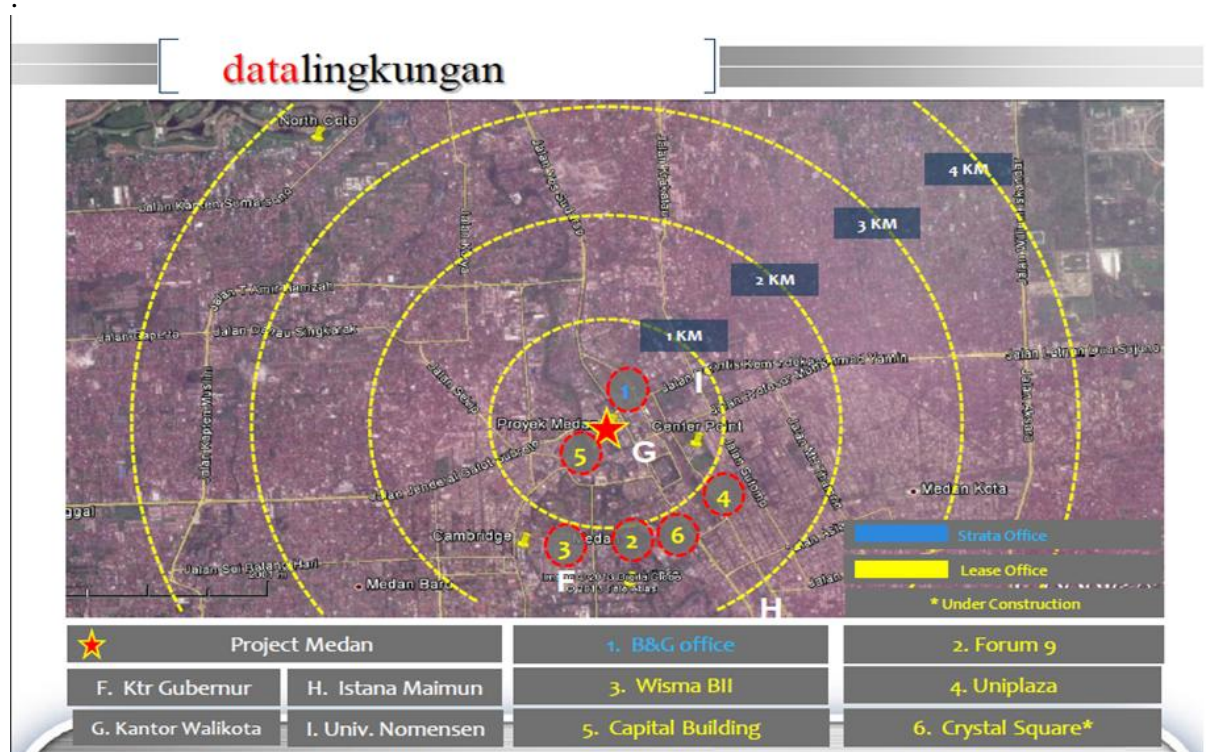
6.4 Dari segi geografis, apartemen menengah atas yang akan dikembangkan oleh SMD yang terletak di Medan, Sumatera Utara. Berdasarkan perspektif konsumen, biaya transportasi, lama perjalanan, serta suasana tempat/lingkungan sekitar superblock menjadi faktor signifikan dalam pemilihan apartemen, office atau shopping mall di Medan, konsumen yang menganggap apartemen, office atau shopping mall yang berada di wilayah Medan bersubstitusi dengan dengan apartemen lain diluar wilayah tersebut.

6.5 Berdasarkan analisis pasar produk dan pasar geografis, Komisi menyimpulkan bahwa pasar bersangkutan untuk pengambilalihan saham SMD oleh APLN adalah pasar superblok atas di Medan.

6.6 Berikut disampaikan peta kondisi apartemen, mall dan perkantoran di Medan



Peta Kondisi Apartemen & Mall



Peta Kondisi Perkantoran

## VII. ANALISIS PENGAMBIALIHAN

- 7.1 Bahwa dalam melakukan analisis Komisi memperhatikan alasan pengambilalihan yang disampaikan oleh APLN kepada Tim Penilaian.
- 7.2 Bahwa dalam alasan pengambilalihan yang disampaikan, diperoleh informasi sebagai berikut:



- a) Medan merupakan kota terbesar ketiga di Indonesia dan merupakan kota terbesar di Sumatera Utara. Pertumbuhan ekonomi di Medan dan Sumatera Utara termasuk tinggi yang diperoleh melalui sumber daya alam terutama bidang perkebunan dan perhutanan.
  - b) Secara geografis, Medan merupakan kota yang strategis sebab berbatasan langsung dengan Selat Malaka di bagian utara yang diketahui merupakan salah satu jalur lalu lintas terpadat di dunia. Posisi strategis ini telah menempatkan Medan sebagai gerbang (pintu masuk) kegiatan perdagangan barang dan jasa, baik domestik maupun luar negeri (ekspor-impor) dan relatif dekat dengan kota-kota / negara yang lebih maju seperti Pulau Penang Malaysia, Singapura dan lain-lain.
  - c) Demikian juga secara demografis, Medan diperkirakan memiliki pangsa pasar barang/jasa yang relatif besar. Hal ini tidak terlepas dari jumlah penduduknya yang relatif besar, yang diperkirakan telah mencapai 2,5 juta jiwa (penduduk tetap dan komuter). Medan sangat potensial berkembang menjadi pusat perdagangan dan keuangan regional/nasion
  - d) Dengan melihat peluang pengembangan yang ada dan keinginan untuk berperan dalam pengembangan Medan, PT. Agung Podomoro Land Tbk. (APLN) bersama-sama dengan PT. Sumber Menara Deli melakukan akuisisi PT. Sinar Menara Deli, Medan.
- 7.3 Bahwa berdasarkan analisis di atas Komisi menilai bahwa alasan APLN melakukan akuisisi SMD adalah karena APLN memandang adanya potensi pada pasar property di Medan sebagai salah satu kota dengan pertumbuhan ekonomi yang tinggi dan demografi masyarakat yang memiliki potensi untuk memiliki hunian apartemen, memiliki perkantoran ataupun berbelanja di pusat perbelanjaan (mall).
- 7.4 Bahwa berdasarkan data lingkungan yang disampaikan terlihat bahwa untuk apartemen dan mall di dalam radius 2 KM terdapat 4 Apartemen dan 5 pusat perbelanjaan/mall dan 6 gedung perkantoran.

7.5 Bahwa berdasarkan klarifikasi dengan Dinas Tata Ruang dan Tata Kota Medan diperoleh informasi sebagai berikut:

- a) Bahwa pembangunan Podomoro City Deli-Medan telah mendapatkan izin perubahan peruntukkan lahan namun belum mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
- b) Bahwa kawasan yang menjadi proyek Podomoro City Deli-Medan awalnya adalah kawasan bisnis. Dengan adanya pembangunan apartemen maka izin peruntukkannya berubah menjadi fungsi campuran. Izin tersebut saat ini telah disetujui.
- c) Bahwa ditinjau dari sisi tata ruang, kota Medan masih memungkinkan dibangunnya property Superblok. Sebab dengan pertumbuhan ekonomi yang tinggi, adanya pergeseran terhadap pandangan tempat tinggal dan penduduk Medan yang sangat multikultural memungkinkan adanya pembangunan apartemen, perkantoran dan pusat perbelanjaan dalam satu wilayah.

7.6 Bahwa berdasarkan klarifikasi pengembang Center Point diperoleh informasi sebagai berikut:

- a) Bahwa saat ini potensi property di Medan sangatlah tinggi. Hal ini disebabkan karena tingginya pertumbuhan ekonomi dan demografi penduduk Medan yang sangat multicultural. Karena itu permintaan property di Medan sangatlah tinggi dan bervariasi mulai dari apartemen hingga rumah.
- b) Bahwa pihak Center Point tidak mengkhawatirkan adanya pembangunan proyek superblok Podomoro City Deli-Medan karena masih adanya potensi pasar yang cukup besar di Propinsi Sumatera Utara dan kota Medan khususnya.
- c) Bahwa potensi pasar yang cukup besar tersebut juga disebabkan karena adanya pergeseran nilai penduduk kota Medan dari tadinya mencari rumah namun karena adanya keterbatasan lahan, saat ini mulai mencari hunian yang vertikal asalkan berada pada wilayah pusat kota.

7.7 Berdasarkan fakta-fakta diatas Tim Penilaian menganalisis sebagai berikut:

- a) Bahwa APLN baru memasuki pasar property di Kota Medan melalui proyek Superblok Podomoro City Deli-Medan.
- b) Bahwa di Medan saat ini pasar property berupa apartemen, perkantoran dan pusat perbelanjaan masih berpotensi untuk dikembangkan. Karena dengan pertumbuhan ekonomi kota Medan yang cukup tinggi maka permintaan akan property perumahan, perkantoran dan pusat perbelanjaan masih akan berkembang.
- c) Bahwa dengan demikian akuisisi SMD oleh APLN yang dilanjutkan proyek pembangunan Superblok Podomoro City Deli-Medan memenuhi permintaan akan apartemen, perkantoran dan pusat perbelanjaan di kota Medan.

## **VIII. KESIMPULAN**

Berdasarkan analisis diatas Komisi menyimpulkan sebagai berikut:

- 8.1 Bahwa APLN baru pertama kali masuk ke dalam proyek property pembangunan Superblok di Medan melalui akuisisi PT Sinar Menara Deli dan dilanjutkan dengan pembangunan Superblok Podomoro City Deli-Medan.
- 8.2 Bahwa dengan masuknya APLN pada proyek properti di Kota Medan menambah pemain yang bergerak di industri property di kota Medan. Dengan bertambahnya pemain pada industri property di kota Medan dapat meningkatkan persaingan pada industri properti di kota Medan.
- 8.3 Bahwa dengan demikian Tim menyimpulkan akuisisi SMD oleh APLN tidak menimbulkan adanya praktek monopoli dan persaingan usaha tidak sehat.

## **IX. PENDAPAT**

Berdasarkan kesimpulan di atas, Komisi Berpendapat Tidak Adanya Dugaan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat Akibat Akuisisi PT Sinar Menara Deli oleh PT Agung Podomoro Land, Tbk.

Jakarta, 16 September 2014

**Komisi Pengawas Persaingan Usaha,  
Ketua**

**M. Nawir Messi**