



Komisi Pengawas Persaingan Usaha Republik Indonesia

PENDAPAT KOMISI PENGAWAS PERSAINGAN USAHA
NOMOR A11412

TENTANG

PENILAIAN TERHADAP PENGAMBILALIHAN (AKUISISI)
SAHAM PERUSAHAAN PT DUTA SUMARA ABADI OLEH PT SUMMARECON
PROPERTY DEVELOPMENT

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), pada tanggal 8 Juni 2012 Komisi Pengawas Persaingan Usaha (Komisi) telah menerima Pemberitahuan dari PT Summarecon Property Development atas Pengambilalihan Saham PT Duta Sumara Abadi.
- 1.2. Pada tanggal 6 Agustus 2012 dokumen Pemberitahuan dinyatakan lengkap dan terhitung tanggal tersebut, Komisi melakukan Penilaian dengan mengeluarkan Surat Penetapan Nomor 49/KPPU/Pen/VIII/2012.

II. PARA PIHAK

- 2.1. Badan Usaha Pengambilalih: PT Summarecon Property Development (Summarecon PD)

Summarecon PD merupakan perseroan yang berkedudukan di Plaza Summarecon Lantai 3 Jalan Perintis Kemerdekaan Nomor 42 Jakarta Timur, didirikan dan menjalankan kegiatan usahanya menurut dan berdasarkan peraturan perundang-

undangan Republik Indonesia. Summarecon PD didirikan pada tanggal 14 Desember 2010 dalam Akta Nomor 50 dengan nama PT Summarecon Property Development dan memperoleh status badan hukum berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia Nomor AHU-07695.AH.01.01.TH.2011. Summarecon PD berusaha dalam bidang pembangunan, perdagangan yang berhubungan dengan usaha *real estate* dan properti serta jasa agen properti, jasa konsultasi manajemen operasi, dan pemeliharaan kawasan properti *real estate*, dan perantara perdagangan properti.

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

	2009	2010	2011
Nilai Penjualan	-	-	-
Nilai Aset	-	Rp.25.000.000	Rp.150.188.592.007

Berikut adalah komposisi kepemilikan saham Summarecon PD:

No.	Pemegang Saham	Komposisi Kepemilikan
1.	PT Summarecon Agung Tbk	99,9999992%
2.	PT Bahagia Makmur Sejati	0,0000008%

PT Summarecon Agung Tbk (Summarecon Agung) merupakan induk dari Summarecon PD, yaitu perseroan yang berkedudukan di Plaza Summarecon Jalan Perintis Kemerdekaan Nomor 42 Jakarta Timur, didirikan berdasarkan akta Nomor 308 tanggal 26 November 1975 dan telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan Nomor YA 5/344/6 tanggal 12 Juli 1977 serta telah diumumkan dalam Berita Negara Nomor 79, tambahan Nomor 597 tanggal 4 Oktober 1977. Anggaran dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir telah diterima dan dicatat oleh Menteri Hukum dan HAM dalam Surat Keputusan Nomor AHU-AH.01.10-10706 tanggal 17 Juli 2009. Summarecon Agung berusaha dalam bidang pengembangan properti, investasi, dan manajemen properti serta rekreasi dan *hospitaly*.

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

	2009	2010	2011
Nilai Penjualan	Rp.1.197.692.629.000	Rp.1.700.832.417.000	Rp.2.359.330.713.000
Nilai Aset	Rp.4.460.277.206.000	Rp.6.139.640.438.000	Rp.8.099.174.681.000

2.2. Badan usaha yang diambilalih: PT Duta Sumara Abadi (Duta Sumara)

Duta Sumara merupakan perseroan yang berkedudukan di Komplek Perkantoran Pulomas Blok IV/11 Perintis kemerdekaan Kelurahan Pulo gadung Jakarta Timur, didirikan dan menjalankan kegiatan usaha menurut dan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan Indonesia. Duta Sumara didirikan berdasarkan akta pendirian Nomor 71 tanggal 11 April 2011 dan berusaha dalam bidang pembangunan, perdagangan, dan jasa.

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

	2009	2010	2011
Nilai Penjualan	-	-	-
Nilai Aset	-	-	Rp.213.231.196.886

Berikut adalah komposisi kepemilikan saham Duta Sumara sebelum pengambilalihan:

No.	Pemegang Saham	Komposisi Kepemilikan
1.	PT Venture Hover limited	51%
2.	PT Duta Putra Mahkota	49%

III. KRITERIA PEMBERITAHUAN

- 3.1 Berdasarkan *Confidential Execution Version* diketahui bahwa pengambilalihan Duta Sumara oleh Summarecon PD berlaku efektif secara hukum pada tanggal 1 Mei 2012;
- 3.2 Pengambilalihan saham yang dilakukan oleh Summarecon PD terhadap Duta Sumara tidak dilakukan antar perusahaan yang terafiliasi, sehingga ketentuan Pasal 7 PP 57 Tahun 2010 terpenuhi;
- 3.3 Nilai penjualan dan nilai aset gabungan hasil Pengambilalihan Saham adalah sebagai berikut:
 - a. Nilai aset gabungan hasil Pengambilalihan adalah Rp.8.312.405.877.886 (Delapan Triliun Tiga Ratus Dua Belas Miliar Empat Ratus Lima Juta Delapan Ratus Tujuh Puluh Tujuh Ribu Delapan Ratus Delapan Puluh Enam Rupiah);
 - b. Nilai penjualan gabungan hasil Pengambilalihan adalah Rp.2.359.330.713.000 (Dua Triliun Tiga Ratus Lima Puluh Sembilan Miliar Tiga Ratus Tiga Puluh Juta Tujuh Ratus Tiga Belas Ribu Rupiah).

Bahwa dengan demikian, batasan nilai pengambilalihan saham yang dilakukan oleh Summarecon PD terhadap Duta Sumara dari segi nilai aset **terpenuhi**.

IV. TENTANG TRANSAKSI

Summarecon PD mengambilalih 51% (lima puluh satu persen) atau 94.350.000 lembar saham Venture Hover Limited yang ditempatkan pada Duta Sumara senilai Rp.288.953.091.000 (Dua Ratus Delapan Puluh Delapan Miliar Sembilan Ratus Lima Puluh Tiga Juta Sembilan Puluh Satu Ribu Rupiah).

V. TENTANG ALASAN PENGAMBILALIHAN SAHAM

Summarecon PD melakukan pengambilalihan saham Duta Sumara karena lahan yang dimiliki Duta Sumara sesuai dan cocok untuk pengembangan bisnis Summarecon Agung selaku induk dari Summarecon PD.

VI. TENTANG PASAR BERSANGKUTAN

Meskipun pengambilalihan saham pada penilaian ini dilakukan oleh Summarecon PD, namun analisis pasar bersangkutan diperluas menjadi pasar dari induk perusahaan pengambilalih yaitu Summarecon Agung selaku pengendali dari Summarecon PD.

7.1. Tentang Produk Summarecon Agung ¹

Unit bisnis Summarecon Agung dikelompokkan berdasarkan tiga aktivitas yang berbeda, yaitu:

1. Pengembangan properti;
2. Investasi dan manajemen properti;
3. Rekreasi dan *hospitality*

Pengembangan properti merupakan bisnis inti Summarecon Agung. Unit bisnis ini membangun proyek-proyek properti untuk dijual, seperti: rumah, apartemen, kavling perumahan dan ruko komersial. Summarecon Agung memiliki dua proyek pembangunan kota terpadu (sebuah kawasan pemukiman dan komersial, lengkap dengan berbagai fasilitas yang diperlukan termasuk fasilitas pendidikan, olah raga, sarana ibadah dan fasilitas kesehatan), yaitu:

1. Summarecon Kelapa Gading

¹ Laporan Tahunan PT Summarecon Agung, Tbk Tahun 2011,

Summarecon Kelapa Gading terletak di Jakarta Utara dengan luas lahan 550 ha. Hingga saat ini telah dibangun ± 30.000 rumah dan 1.350 unit apartemen, dan 2.000 ruko.

2. Summarecon Serpong

Summarecon Serpong terletak sekitar 21 km di sebelah barat Jakarta dengan luas lahan 750 ha. Hingga saat ini telah dibangun 12.000 unit perumahan maupun komersial dan pusat perbelanjaan di lahan seluas 100.000 m².

7.2. Tentang Produk Duta Sumara

Duta Sumara merupakan perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan, perdagangan, dan jasa yang memiliki lahan seluas 240 ha di Kecamatan Bekasi Utara dan Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi. Setelah pengambilalihan, lahan tersebut akan dikembangkan menjadi Summarecon Bekasi, yaitu proyek kota terpadu yang dikembangkan Summarecon Agung.

7.3. 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, produk yang dimiliki oleh Summarecon Agung beserta anak perusahaannya adalah rumah, apartemen, kavling perumahan dan ruko komersial, sedangkan produk yang dimiliki Duta Sumara adalah lahan. Dari segi karakteristik dan kegunaan, produk yang dimiliki Summarecon Agung beserta anak perusahaannya memiliki karakteristik dan kegunaan yang berbeda dengan produk yang dimiliki Duta Sumara;
3. Namun dalam rencana, 30% dari luas lahan tersebut atau 70 ha akan dijadikan kawasan komersial (perkantoran, mall, hotel, ruko/rukan dan sebagainya), 20% dari luas lahan atau 45 ha akan dijadikan fasilitas umum (kantor pemerintahan, sekolah, pasar, taman, dan sebagainya), dan 50% dari luas lahan atau 115 ha akan dijadikan perumahan dengan konsep klaster, yaitu menjadi 5.520 unit rumah dengan jangka waktu pengembangan selama 10 Tahun. Berikut adalah rincian pemanfaatan lahan berdasarkan Dokumen ANDAL Pembangunan Perumahan Summarecon Bekasi:

No	Jenis Kegiatan	Luasa (ha)	Luasan (M2)	Prosentase
1	Komersial area	28.48	28,480	13.16
2	Retail/ruko	8.73	8,730	4.03

3	Kegiatan campuran	19.12	19,120	8.83
4	Kavling perumahan	106.52	106,520	49.21
5	RTH	15.25	15,250	7.04
6	Klub pribadi	0.3	300	0.14
7	Kolam retensi	9.97	9,970	4.61
8	Fasilitas umum	5.35	5,350	2.47
9	Jalan	22.76	22,760	10.51
	Total lahan terbangun	216.48	216,480	100.00

4. Dari fakta tersebut, terlihat bahwa produk Duta Sumara di masa yang akan datang akan sama dengan produk yang dimiliki Summarecon Agung beserta anak perusahaannya saat ini, sehingga mengindikasikan pasar produk yang sama, yaitu properti;
5. Dari segi geografis, lahan milik Duta Sumara berada di Kecamatan Bekasi Utara dan Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, sedangkan kegiatan usaha atau properti yang dimiliki oleh Summarecon Agung beserta anak perusahaannya berada di luar Kota Bekasi;²
6. Dari sisi konsumen, biaya transportasi dan lama perjalanan menjadi faktor signifikan dalam pembelian produk-produk properti ataupun lahan. Konsumen tidak menanggapi properti atau lahan yang berada di wilayah Kota Bekasi bersubstitusi dengan properti atau lahan yang berada di wilayah perbatasan-perbatasannya atau pun bersubstitusi dengan wilayah yang berada di dekat Kota Bekasi. Karena lahan Dua Sumara berada di wilayah Kota Bekasi dan secara geografis tidak bersubstitusi dengan wilayah yang lain, maka pasar geografis dalam penilaian ini adalah Kota Bekasi;
7. Berdasarkan analisis pasar produk dan pasar geografis, Tim Penilaian menyimpulkan bahwa pasar bersangkutan dalam penilaian ini adalah pasar properti di Kota Bekasi.

VII. TENTANG PANGSA PASAR DAN ANALISIS

8.1. Tentang Pangsa Pasar

Karena tidak terdapat data properti yang lengkap dari masing-masing pelaku usaha properti di Kota Bekasi (misalnya: data jumlah unit perumahan, data jumlah unit apartemen, data luas area retail, dsb) yang dibutuhkan untuk menghitung pangsa pasar masing-masing pelaku usaha tersebut, maka Tim Penilaian menggunakan data

² Secara geografis, Kota Bekasi memiliki luas 210,49 km² (21.049 ha), dengan batas wilayah: Timur: Kabupaten Bekasi, Barat: Kota Jakarta Timur, Utara: Kabupaten Bekasi, Selatan: Kabupaten Bogor dan Kota Depok (Profil Kabupaten/Kota Bekasi, Jawa Barat)

kepemilikan luas lahan dari masing-masing pelaku usaha properti yang tersedia di Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Bekasi (BPPT Kota Bekasi) untuk mendapatkan gambaran terkait dengan besar/kecilnya penguasaan Summarecon Agung setelah akuisisi Duta Sumara yang memiliki lahan di Kota Bekasi.

8.2. Analisis

1. Berikut adalah data luas lahan yang telah dikembangkan menjadi properti oleh ±120 pelaku usaha properti pada masing-masing Kecamatan di Kota Bekasi:

Kecamatan	Luas Lahan yang Telah dikuasai (m²)
Bekasi Timur	1,585,576.50
Bekasi Selatan	2,304,149.50
Bekasi Utara	4,510,067.50
Bekasi Barat	726,792.00
Bantargebang	834,149.00
Jatiasih	2,090,846.50
Rawalumbu	1,601,086.00
Medan Satria	2,956,263.00
Jatisampurna	1,108,153.00
Podok Gede	3,273,612.25
Total	20,990,695.25

Sumber: Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Bekasi, 2012.

2. Berdasarkan data yang diperoleh dari BPPT Kota Bekasi, luas lahan secara keseluruhan yang telah dikuasai oleh perusahaan properti pada tahun 2011 adalah 2.099,07 ha, jika kepemilikan Summarecon Agung terhadap lahan milik Duta Sumara adalah 240 ha, maka Summarecon Agung menguasai 11,43% lahan yang berada di Kota Bekasi;
3. Kepemilikan Summarecon atas 240 ha lahan di Kota Bekasi merupakan penguasaan lahan kecil dan tidak signifikan sehingga tidak akan berpengaruh pada pasar properti di masa yang akan datang;
4. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut Tim Penilaian meyakini bahwa pengambilalihan saham Duta Sumara oleh Summarecon PD yang merupakan anak perusahaan dari Summarecon Agung tidak akan berdampak signifikan terhadap pasar properti di Kota Bekasi di masa yang akan datang sehingga tidak terdapat kekhawatiran adanya praktik monopoli atau persaingan usaha tidak sehat yang diakibatkan oleh pengambilalihan saham ini.

VIII. KESIMPULAN

Berdasarkan analisis di atas dapat disimpulkan bahwa pengambilalihan saham PT Duta Sumara Abadi oleh PT Summarecon Property Development tidak mengubah struktur pasar di pasar properti yang telah ada sebelumnya dan menghilangkan kekhawatiran Komisi terhadap dampak praktik monopoli dan persaingan usaha tidak sehat pasca pengambilalihan saham.

IX. PENDAPAT KOMISI

Berdasarkan kesimpulan di atas, Komisi berpendapat tidak terdapat dugaan praktik monopoli dan atau persaingan usaha tidak sehat yang diakibatkan oleh Pengambilalihan Saham PT Duta Sumara Abadi oleh PT Summarecon Property Development.

Jakarta, 12 Desember 2012
KOMISI PENGAWAS PERSAINGAN USAHA
Ketua,

Tadjuddin Noer Said