



**PENDAPAT KOMISI PENGAWAS PERSAINGAN USAHA
NOMOR A13411, A13711**

TENTANG

**PENGAMBILALIHAN SAHAM PERUSAHAAN
PT KARYA GEMILANG PERKASA, DAN PT ALAM HIJAU TEDUH OLEH PT
AGUNG PODOMORO LAND Tbk**

LATAR BELAKANG

1. 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 Pemberitahuan Penggabungan atau Peleburan Badan Usaha dan Pengambilalihan Saham Perusahaan (Perkom No. 10 Tahun 2010) *jo.* Peraturan Komisi Pengawas Persaingan Usaha No. 10 Tahun 2011 tentang Perubahan 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. 10 Tahun 2011), Komisi Pengawas Persaingan Usaha (Komisi) telah menerima Pemberitahuan dari PT Agung Podomoro Land Tbk atas pengambilalihan saham (akuisisi) perusahaan yang dilakukan oleh PT Agung Podomoro Land Tbk terhadap:
2. PT Karya Gemilang Perkasa yang diterima Komisi pada tanggal 19 Oktober 2011; dan

3. PT Alam Hijau Teduh yang diterima Komisi pada tanggal 17 November 2011.
4. Pada tanggal 29 November 2011 dokumen Pemberitahuan dinyatakan lengkap dan terhitung tanggal tersebut, Komisi melakukan Penilaian dengan mengeluarkan Surat Penetapan Nomor 85/KPPU/Pen/XI/2011.

PARA PIHAK

5. Badan Usaha Pengambilalih: PT Agung Podomoro Land Tbk

PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN) adalah 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 No. C-21538.HT.01.01.TH.2004 tanggal 26 Agustus 2004. APLN berusaha dalam bidang pembangunan dan pengembangan, investasi, perdagangan, perindustrian, jasa dan angkutan. Pada saat ini, APLN merupakan salah satu perusahaan pengembang properti terkemuka di Indonesia.

6. Badan Usaha yang Diambilalih : PT Karya Gemilang Perkasa

PT Karya Gemilang Perkasa (KGP) merupakan perseroan yang didirikan dan menjalankan kegiatan usaha menurut dan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan Republik Indonesia. Perseroan ini didirikan pada tanggal 21 Juni 2011 dan memperoleh status badan hukum pada tanggal 24 Juni 2011 berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-31969.AH.01.01.Tahun 2011. KGP berkedudukan di Jakarta Utara dan menjalankan kegiatan usaha di bidang perdagangan, pengangkutan, pembangunan, perindustrian, jasa, percetakan, perbengkelan, pertanian dan kehutanan.

KGP memiliki anak perusahaan yaitu PT Pluit Propertindo yang merupakan pengembang dan pemilik Emporium Pluit Mall yang berlokasi di daerah Jakarta Utara. KGP adalah pemegang saham mayoritas sekaligus bertindak sebagai pengendali PT Pluit Propertindo.

7. Badan Usaha yang Diambilalih : PT Alam Hijau Teduh

PT Alam Hijau Teduh (AHT) merupakan perseroan yang didirikan dan menjalankan kegiatan usaha menurut dan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan Republik Indonesia. Perseroan ini didirikan pada tanggal 10 Juli 2009 dan memperoleh status badan hukum pada tanggal 16 Agustus 2009 berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-41473.AH.01.01.Tahun 2009. AHT berkedudukan di Jakarta Pusat dan menjalankan kegiatan usaha di bidang perdagangan, jasa, pembangunan, pengangkutan, pertambangan, percetakan, perbengkelan dan perindustrian. Kegiatan usaha utama AHT bidang properti. AHT saat ini memiliki lahan dengan luas \pm 1 ha di daerah Jakarta Barat yang akan dikembangkan menjadi proyek apartemen.

KRITERIA PEMBERITAHUAN

8. Berdasarkan Surat Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-AH.01.10-34165 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Karya Germilang Perkasa diketahui bahwa pengambilalihan KGP oleh APLN berlaku efektif secara hukum pada tanggal 24 Oktober 2011;
9. Berdasarkan Surat Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-AH.01.10-33484 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Alam Hijau Teduh diketahui bahwa pengambilalihan AHT oleh APLN berlaku efektif secara hukum pada tanggal 19 Oktober 2011;
10. Pengambilalihan saham yang dilakukan oleh APLN terhadap KGP dan AHT tidak dilakukan antar perusahaan yang terafiliasi, sehingga ketentuan Pasal 7 PP No. 57 Tahun 2010 **terpenuhi**;
11. Nilai aset gabungan APLN dengan KGP : Rp.7.564.619.668.057,00
12. Nilai aset gabungan APLN dengan AHT : Rp.7.564.619.668.057,00
13. Bahwa dengan demikian, batasan nilai aset pengambilalihan saham KGP dan AHT oleh APLN dari segi nilai aset **terpenuhi**.

TENTANG TRANSAKSI

14. APLN mengambalalih 99,90% saham KGP;
15. APLN mengambalalih 40% saham AHT.
16. APLN telah menambah kepemilikan sahamnya atas AHT menjadi 80% berdasarkan Surat Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-AH.01.10-00579 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Alam Hijau Teduh yang telah berlaku efektif secara hukum pada tanggal 6 Januari 2012.

ALASAN PENGAMBILALIHAN SAHAM

17. APLN memiliki strategi dalam mengembangkan usaha dengan cara mengambalalih saham serta mengambalalih aset perusahaan yang memiliki prospek untuk dikembangkan. Pengambalalih KGP merupakan upaya untuk mengembangkan usaha di bidang ritel, sedangkan pengambalalih AHT merupakan upaya untuk mengembangkan usaha di bidang apartemen dan ritel.

PASAR BERSANGKUTAN

18. KGP merupakan anak perusahaan APLN sekaligus sebagai pemegang saham PT Pluit Propertindo. PT Pluit Propertindo merupakan perusahaan pengembang dan pemilik Emporium Pluit Mall yang berada di daerah Pluit, Jakarta Utara. Emporium Pluit Mall telah beroperasi kurang lebih sejak tahun 2009 dengan beberapa penyewa, seperti: Sogo, Carrefour, Gramedia, Cinema XXI dan Starbuck.
19. Emporium Pluit Mall memiliki luas area 61.243 m² yang terdiri dari 2 lantai basement, 5 lantai utama, dan 3 lantai untuk area parkir. Emporium Pluit Mall merupakan bagian dari superblok CBD Pluit seluas 10 ha yang terdiri dari mal, kondominium, perumahan, gedung perkantoran dan sebuah hotel.
20. AHT merupakan anak perusahaan APLN yang memiliki lahan seluas ± 1 ha di daerah Kebon Jeruk, Jakarta Barat. Lahan tersebut rencananya akan dibangun dua tower apartemen residensial (sekitar 1.900 unit) dan area ritel (luas netto sekitar 5.800 m²).

21. APLN merupakan pelaku usaha di bidang properti khususnya pasar apartemen di Jakarta. Adapun apartemen yang dikembangkan oleh APLN adalah Central Park Apartements (Royal Mediatrania Garden dan Mediatrania Garden Residences 2), Senayan City Apartemen, Gading Nias, Kuningan City Apartements (Denpasar Residences), Green Lake Sunter Apartements, Green Bay Pluit Apartements, dan The Lavande.
22. APLN saat ini sedang mengembangkan proyek perumahan baik di Jakarta maupun di luar Jakarta, yaitu: Grand Taruma Karawang (Kabupaten Karawang) dan Green Permata (Kembangan Jawa Barat). Selain itu, juga perumahan yang terintegrasi dalam superblok antara lain Green Lake Sunter.
23. APLN mengembangkan hotel dan resort sebagai bagian terintegrasi dalam superblok, antara lain: Pullman Hotel (Central Park Hotel) dan Hotel Haris & Convention Centre (Festival City Link) serta melalui PT Griya Pancaloka (anak perusahaannya) sedang mengembangkan resort di Bali.
24. Proyek perkantoran yang dikembangkan oleh APLN merupakan bagian dari pengembangan superblok terintegrasi, antara lain Senayan City Tower (SCTV Tower dan Panin Tower), Kuningan City Tower (AXA Tower), dan Central Park Office.
25. Proyek ritel yang dikembangkan oleh APLN antara lain:

NO	Nama Proyek	Total Luas Area (m ²)	Total Area Dapat Disewa (m ²)
1	Central Park	188.076	125.626
2	Senayan City	118.006	76.066
4	Kuningan City	86.533	55.281
5	Green Bay Pluit	71.100	48.945
6	Festival City Link	75.552	53.752
		539.267	359.670

Sumber: Prospektus APLN Tahun 2010

26. 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);

27. Berdasarkan penelitian, produk yang sama antara APLN dengan KGP adalah ritel, sedangkan produk yang sama antara APLN dengan AHT (berdasarkan proyeksi) adalah ritel dan apartemen. Namun, hasil penellitian menunjukkan bahwa produk-produk yang sama tersebut memiliki harga dan karakteristik yang berbeda-beda sehingga secara signifikan mengindikasikan pasar produk yang terpisah dan tidak saling substitusi.
28. Berdasarkan Pedoman Pasar Bersangkutan, Komisi melakukan analisis terhadap kebijakan perusahaan, biaya transportasi, lamanya perjalanan, tarif dan peraturan-peraturan yang membatasi lalu lintas perdagangan antar kota/wilayah pemasaran untuk menentukan pasar geografis;
29. Berdasarkan penelitian, diketahui bahwa letak geografis produk-produk perusahaan yang diambilalih adalah sebagai berikut:
 - Letak geografis produk KGP (Emporium Pluit Mall) adalah di Jakarta Utara;
 - Letak geografis produk AHT (berdasarkan proyeksi yaitu ritel dan apartemen) adalah di Jakarta Barat.
30. Berdasarkan penelitian, diketahui bahwa letak geografis produk-produk perusahaan pengambilalih (APLN) terfokus di Provinsi DKI Jakarta, yakni: 1) Kota administrasi Jakarta Pusat; 2) Jakarta Utara; 3) Jakarta Barat; 4) Jakarta Selatan; dan 5) Kota administrasi Jakarta Timur;
31. Dari sisi konsumen, biaya transportasi dan lama perjalanan menjadi faktor signifikan yang membatasi wilayah pembelian produk apartemen, perumahan, dan hotel. Sedangkan dari sisi pengembang, terdapat kebijakan perusahaan untuk menentukan lokasi pengembangan didasarkan pada potensi pasar di wilayah pemasaran produk;

32. Meskipun demikian, berdasarkan pendekatan pasar geografis dapat disimpulkan bahwa KGP dan AHT berada dalam pasar geografis yang sama dengan produk APLN yaitu di DKI Jakarta.
33. Berdasarkan pendefinisian pasar di atas, maka pasar bersangkutan dalam penilaian ini adalah:
- Pasar ritel di DKI Jakarta (untuk pengambilalihan KGP dan AHT); dan
 - Pasar apartemen di DKI Jakarta (untuk pengambilalihan AHT).

TENTANG PANGSA PASAR DAN KONSENTRASI PASAR

34. Berdasarkan data yang diperoleh dari berbagai sumber, berikut adalah pangsa pasar ritel di DKI Jakarta untuk APLN, KGP dan AHT:

	Luas Area (m²)	Pangsa Pasar
PT Agung Podomoro Land Tbk	359.670	18,7%
PT Karya Gemilang Perkasa	61.243	3,2%
PT Alam Hijau Teduh	5.800	0,3%

35. Berdasarkan data yang diperoleh dari Colliers International Indonesia¹ dan APLN, berikut adalah pangsa pasar apartemen di DKI Jakarta untuk APLN dan AHT pada tahun 2011:

	Jumlah Unit (unit)	Pangsa Pasar
PT Agung Podomoro Land Tbk	112.754	47,1%
PT Alam Hijau Teduh	1.900	0,8%

36. 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:

¹ Colliers International Indonesia *dalam* Bisnis Indonesia, 12 Januari 2012 (diolah)

$HHI = \sum (S_i)^2$,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.

37. Berikut adalah nilai HHI untuk pasar ritel di DKI Jakarta sebelum dan setelah pengambilalihan saham:

Pra Akuisisi	Post Akuisisi
619	752

38. Bahwa hasil perhitungan konsentrasi pasar untuk pasar ritel menunjukkan nilai HHI berada di bawah 1800. Berdasarkan Perkom No. 10 Tahun 2011 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.

39. Berikut adalah nilai HHI untuk pasar apartemen di DKI Jakarta sebelum dan setelah pengambilalihan saham:

Pra Akuisisi	Post Akuisisi
2.757	2.842
Selisih HHI sebelum dan setelah pengambilalihan = 85	

40. Bahwa hasil perhitungan konsentrasi pasar untuk pasar apartemen menunjukkan nilai HHI berada di atas 1800. Namun, selisih HHI sebelum dan setelah pengambilalihan saham tidak mencapai 150.

41. Bahwa berdasarkan Perkom No. 10 Tahun 2011 menyatakan jika perubahan HHI sebelum dan setelah penggabungan, peleburan dan pengambilalihan saham tidak mencapai 150, maka Komisi menilai tidak terdapat kekhawatiran adanya praktik monopoli dan atau persaingan usaha tidak sehat karena perubahan struktur pasar yang terjadi tidak cukup signifikan.

KESIMPULAN

42. Berdasarkan analisis di atas, Komisi berpendapat tidak terdapat kekhawatiran adanya praktik monopoli atau persaingan usaha tidak sehat yang diakibatkan oleh Pengambilalihan Saham PT Karya Gemilang Perkasa dan PT Alam Hijau Teduh oleh PT Agung Podomoro Land Tbk.

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 Karya Gemilang Perkasa dan PT Alam Hijau Teduh oleh PT Agung Podomoro Land Tbk.

Jakarta, 10 April 2012
Komisi Pengawas Persaingan Usaha

Tajuddin Noer Said