



PENDAPAT KOMISI PENGAWAS PERSAINGAN USAHA
NOMOR 06/KPPU-Pat/III/2019
TENTANG
PENILAIAN PEMBERITAHUAN PENGAMBILALIHAN (AKUISISI) SAHAM
PT RAHARJA MITRA FAMILIA OLEH RECO PROMENADE PRIVATE LIMITED

1. LATAR BELAKANG

- 1.1. Penelitian atas notifikasi dilaksanakan 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. 2 Tahun 2013 tentang Perubahan Ketiga Atas 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.
- 1.2. Komisi Pengawas Persaingan Usaha ("Komisi") pada tanggal 17 November 2017 telah menerima Pemberitahuan dari Reco Promenade Private Limited tentang pengambilalihan saham (akuisisi) perusahaan PT Raharja Mitra Familia oleh Reco Promenade Private Limited yang telah didaftarkan dengan nomor register A1 78 17.

2. PARA PIHAK

2.1. Badan Usaha Pengambilalih: Reco Promenade Private Limited

Reco Promenade Private Limited adalah suatu badan usaha yang dikelola dan didirikan berdasarkan hukum Singapura. Reco Promenade Private Limited berdomisili di 168 Robinson Road #37-01, Capital Tower, Singapura 068912. Reco Promenade Private Limited didirikan pada tanggal 31 Mei 2017 hanya untuk tujuan transaksi. Reco Promenade Private Limited sendiri tidak menghasilkan pendapatan dari konsumen di Indonesia selama 3 (tiga) tahun

terakhir. Reco Promenade Private Limited tidak memiliki anak perusahaan yang mempunyai penjualan yang berasal dari dan/atau aset di Indonesia.

Badan Usaha Induk Tertinggi Reco Promenade Private Limited yaitu GIC (Realty) Pte Ltd.

2.2.1 BUIT: GIC (Realty) Pte Ltd

GIC Realty Pte Ltd adalah badan usaha induk tertinggi dari Reco Promenade Private Limited. GIC Realty berdomisili di 168 Robinson Road, #37-01, Capital Tower, Singapura 068912. GIC Realty Pte Ltd adalah perusahaan induk. GIC Realty Pte Ltd didirikan berdasarkan hukum Singapura pada tanggal 1 Desember 1981.

GIC Realty Pte Ltd memiliki memiliki penjualan dari kelompok usahanya yang berasal dari dan/atau aset di Indonesia.

2.2. Badan Usaha yang Diambilalih: PT Raharja Mitra Familia

PT Raharja Mitra Familia adalah suatu badan usaha yang dikelola dan didirikan berdasarkan Hukum Negara Republik Indonesia. PT Raharja Mitra Familia memiliki kantor terdaftar pada Intiland Tower Penthouse Floor, Jl. Jenderal Sudirman 32, Jakarta. Berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar PT Raharja Mitra Familia, PT Raharja Mitra Familia bergerak di bidang pembangunan, perdagangan, pertambangan, perindustrian, pengangkutan darat dan jasa.

Saat ini PT Raharja Mitra Familia memiliki tanah yang terletak di Jl. Teluk Betung, No. 57 Kebon Melati Tanah Abang Jakarta, yang direncanakan untuk dikembangkan sebagai kawasan perumahan (vertikal) atau apartemen dan dijual sebagai unit kawasan perumahan dengan hak strata individual.

2.2.1 BUIT: PT Intiland Development Tbk.

PT Intiland Development Tbk adalah suatu badan usaha yang dikelola dan didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia. PT Intiland Development Tbk berdomisili di Tower - Penthouse Floor - Jl. Jend. Sudirman No. 32, Jakarta 10220.

Intiland bergerak di bidang pengembangan real estate, termasuk: (1) *High rise* (terdiri dari apartemen, gedung perkantoran, ritel, dan hotel atau area yang terdiri dari properti tersebut); (2) Perumahan dan lahan; (3) Properti Industri; dan (4) Properti Investasi (terdiri dari penyewaan gedung kantor, pembangunan fasilitas olahraga dan pengoperasiannya, penjualan gudang dan penjualan ruko.

3. KRITERIA PEMBERITAHUAN

- 3.1 Sesuai ketentuan Pasal 5 ayat (1) PP No. 57 Tahun 2010, Penggabungan Badan Usaha, Peleburan Badan Usaha atau Pengambilalihan Saham Perusahaan Lain yang berakibat nilai aset dan/atau nilai penjualannya melebihi jumlah tertentu wajib diberitahukan secara tertulis kepada Komisi paling lama 30 (tiga Puluh) hari kerja sejak tanggal telah berlaku efektif secara yuridis.
- 3.2 Berdasarkan Surat Tanda Terima Pemberitahuan atas Perubahan Data Perseroan PT Raharja Mitra Familia No. AHU-AH.01.03-0186157 sebagaimana diterbitkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, menunjukkan bahwa pengambilalihan saham telah berlaku efektif secara yuridis pada tanggal 31 Oktober 2017. Reco Promenade melakukan Pemberitahuan secara tertulis terkait pengambilalihan saham perusahaan PT Raharja Mitra Familia pada tanggal 17 November 2017. Dengan demikian, Reco Promenade tidak terlambat melakukan pemberitahuan kepada Komisi dan memenuhi ketentuan pasal 5 ayat (1) PP No.57 Tahun 2010 terpenuhi terkait pengambilalihan saham PT Raharja Mitra Familia oleh Reco Promenade.
- 3.3 Sesuai dengan ketentuan Pasal 5 ayat (2) PP 57/2010, jumlah tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) PP 57/2010 terdiri atas:
- Nilai aset sebesar Rp2.500.000.000.000,00 (dua triliun lima ratus miliar rupiah), dan/atau
 - Nilai penjualan sebesar Rp5.000.000.000.000,00 (lima triliun rupiah).
- 3.4 Nilai aset dan/atau nilai penjualan sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 ayat (2) PP 57/2010 dihitung berdasarkan penjumlahan nilai aset dan/atau nilai penjualan dari (i) Badan Usaha hasil Penggabungan atau Badan Usaha hasil Peleburan atau Badan Usaha yang mengambilalih saham perusahaan lain dan Badan Usaha yang diambilalih, dan (ii) Badan Usaha yang secara langsung maupun tidak langsung mengendalikan atau dikendalikan oleh Badan Usaha yang mengambilalih saham perusahaan lain dan Badan Usaha yang diambilalih.
- 3.5 Nilai aset gabungan hasil Pengambilalihan Saham perusahaan PT Raharja Mitra Familia oleh Reco Promenade terpenuhi;
- 3.6 Ketentuan Pasal 7 PP No. 57 Tahun 2010 menyatakan bahwa kewajiban menyampaikan pemberitahuan secara tertulis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) dan ayat (3) PP No. 57 Tahun 2010 tidak berlaku bagi pelaku usaha yang melakukan

Penggabungan Badan Usaha, Peleburan Badan usaha Atau Pengambilalihan Saham antar perusahaan yang terafiliasi.

- 3.7 Bahwa pengambilalihan saham perusahaan PT Raharja Mitra Familia oleh Reco Promenade tidak dilakukan antar perusahaan yang terafiliasi, maka ketentuan Pasal 7 PP 57/2010 terpenuhi.

4. TENTANG TRANSAKSI

- 4.1 Berdasarkan Perjanjian Pemesanan Saham antara Reco Promenade, PT Raharja Mitra Familia, PT Intiland Development Tbk dan PT Galang Gema Persada tertanggal 23 Agustus 2017, Reco Promenade memesan saham baru yang diterbitkan dalam PT Raharja Mitra Familia.
- 4.2 Sejak transaksi berlaku efektif, Transaksi telah menyebabkan perubahan pengendalian atas PT Raharja Mitra Familia, dari yang sebelumnya dikendalikan seluruhnya oleh Intiland, menjadi dikendalikan bersama-sama oleh Intiland dan Reco Promenade.

5. TENTANG PASAR BERSANGKUTAN

5.1 Produk Para Pihak

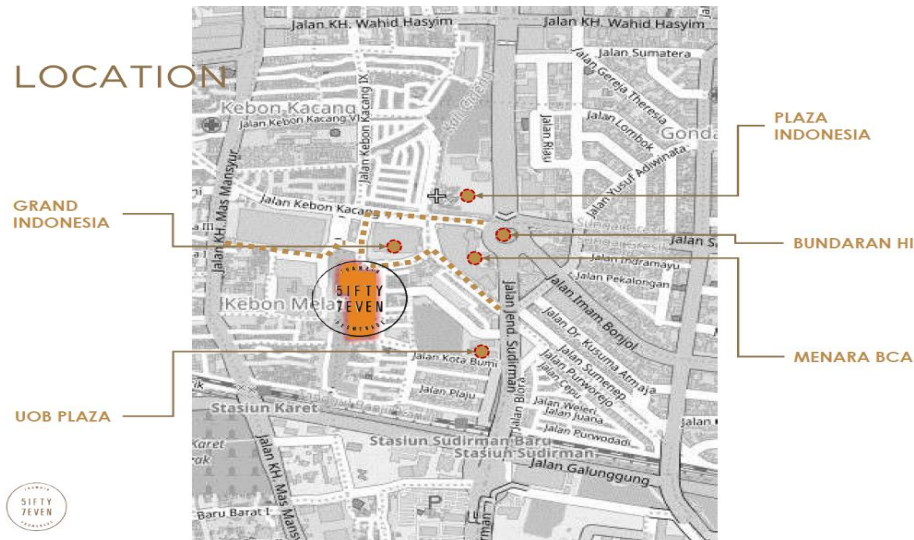
- 5.1.1 Bahwa Reco Promenade didirikan hanya untuk tujuan transaksi.
- 5.1.2 Berikut adalah daftar produk-produk afiliasi Reco Promenade di/ke pasar di Indonesia:
XXX
- 5.1.3 Target akuisisi yakni PT Raharja Mitra Familia bergerak di bidang pembangunan, perdagangan, pertambangan, perindustrian, pengangkutan darat dan jasa. PT Raharja Mitra Familia memiliki tanah yang terletak di Jl. Teluk Betung, No. 57 Kebon Melati Tanah Abang Jakarta, yang direncanakan untuk dikembangkan sebagai kawasan perumahan (vertikal) atau apartemen dan dijual sebagai unit kawasan perumahan dengan hak strata individual;
- 5.1.4 Pasca akuisisi PT Raharja Mitra Familia dikendalikan oleh dua badan usaha tertinggi yakni GIC (Realty) dan PT Intiland Tbk. PT Intiland Tbk bergerak dibidang properti.

5.2 Pasar Produk dan Pasar geografis

- 5.2.1 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);

- 5.2.2 Reco Promenade dan perusahaan afiliasinya memiliki usaha penyewaan gedung kantor;
- 5.2.3 Pihak yang diambilalih yakni PT Raharja Mitra Familia memiliki tanah yang terletak di Tanah Abang Jakarta Pusat;
- 5.2.4 Lokasi tanah milik PT Raharja Mitra Familia yang akan dikembangkan :

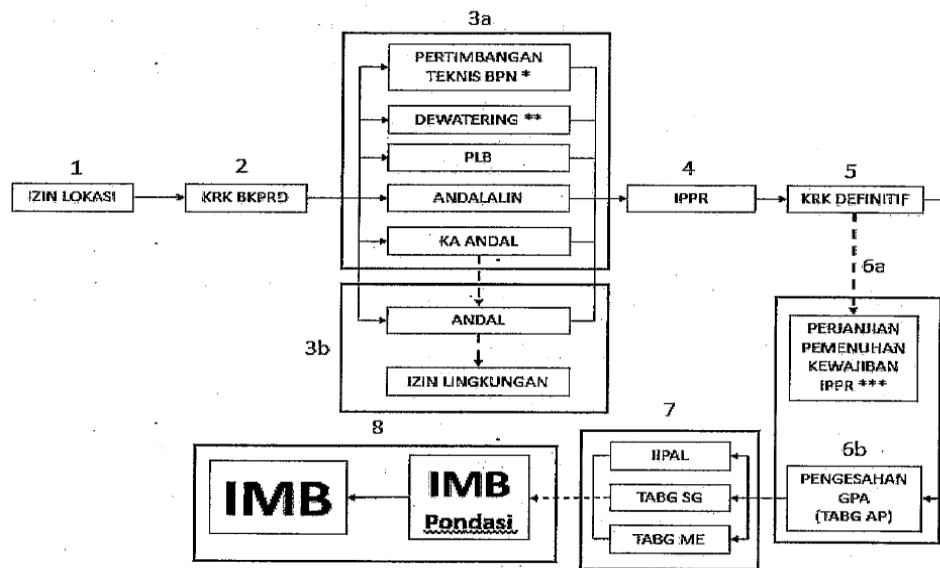


- 5.2.5 Karena tidak terdapat pasar produk yang sama, maka pasar geografis tidak perlu dianalisis lebih lanjut;
- 5.2.6 Dengan demikian dapat disimpulkan berdasarkan fakta kegiatan usaha PT Raharja Mitra Familia dan Reco Promenade memiliki bidang kegiatan usaha yang sama yaitu pada bidang properti, tetapi meskipun bidang kegiatan usaha PT Raharja Mitra Familia dan Reco Promenade sama namun tidak memiliki produk dan pasar geografis yang sama, sehingga pengambilalihan PT Raharja Mitra Familia oleh Reco Promenade tidak berada dalam satu pasar bersangkutan.

6. ANALISA PENGAMBILALIHAN SAHAM

- 6.1 Bahwa Reco Promenade didirikan hanya untuk tujuan transaksi PT Raharja Mitra Familia;
- 6.2 Bahwa saat ini PT Raharja Mitra Familia merupakan pemilik tanah yang terletak di Jl. Teluk Betung, No. 57 Kebon Melati Tanah Abang Jakarta, yang direncanakan untuk dikembangkan sebagai kawasan perumahan (vertikal) atau apartemen;

- 6.3 Bahwa berdasarkan data dan dan keterangan dari regulator rencana pembangunan lahan yang dimiliki oleh PT Raharja Mitra Familia rencananya akan dibangun apartemen dengan jumlah XXX unit;
- 6.4 Bahwa dalam pembangunan apartemen di wilayah DKI Jakarta, harus memenuhi tahapan perizinan yang berlaku saat ini, sebagaimana diatur alur perizinan tersebut melalui Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (SK Kadis PM & PTSP) Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 129 Tahun 2017 Tentang Alur Proses Perizinan di Bidang Ketataruangan, Kajian Lingkungan Dan Pembangunan Untuk Kegiatan Pembangunan;
- 6.5 Berikut alur perizinan berdasarkan SK Kadis PM & PTSP Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 129 Tahun 2017;



- 6.6 Bahwa berdasarkan alur perizinan yang diperoleh PT Raharja Mitra Familia untuk pembangunan XXX unit apartemen di Jl. Teluk Betung, No. 57 Kebon Melati Tanah Abang Jakarta;
- 6.7 Berdasarkan perizinan jumlah unit yang dimiliki oleh PT Raharja Mitra Familia, rencananya kedepan Reco Promenade bersama-sama PT Intiland Development Tbk akan mengendalikan PT Raharja Mitra Familia untuk kepemilikan XXX unit apartemen di wilayah DKI Jakarta;
- 6.8 Berdasarkan data apartemen tahun 2018, untuk wilayah DKI Jakarta jumlah pasokan unit apartemen tahun 2018 sebanyak 195.014 unit; (Sumber: Collier)
- 6.9 Bahwa apabila dibandingkan dengan rencana pembangunan apartemen PT Raharja Mitra Familia sebanyak XXX unit, maka dibandingkan dengan total apartemen di wilayah DKI Jakarta tahun 2018, pangsa PT Raharja Mitra Familia sebesar XXX;
- 6.10 Dengan demikian, berdasarkan fakta bahwa Reco Promenade belum memiliki kegiatan usaha baik langsung maupun tidak langsung

untuk bisnis apartemen di Indonesia, dan baru masuk pasar Indonesia melalui akuisisi PT Raharja Mitra Familia, serta melihat rencana pembangunan jumlah XXX unit apartemen PT Raharja Mitra Familia, maka pengambilalihan saham perusahaan PT Raharja Mitra Familia oleh Reco Promenade tidak mengakibatkan adanya perubahan struktur pasar, sehingga tidak berdampak terhadap persaingan.

7. KESIMPULAN

- 7.1 Bahwa Pengambilalihan (Akuisisi) saham Perusahaan PT Raharja Mitra Familia oleh Reco Promenade Private Limited tidak berada pada satu pasar bersangkutan sama;
- 7.2 Bahwa pengambilalihan (Akuisisi) saham Perusahaan PT Raharja Mitra Familia oleh Reco Promenade Private Limited tidak mengakibatkan adanya perubahan struktur pasar, sehingga tidak berdampak terhadap persaingan;
- 7.3 Bahwa apabila terdapat perubahan dan atau penambahan produk PT Raharja Mitra Familia dalam rencana bisnis, maka dihibau PT Raharja Mitra Familia dapat menyampaikan perubahan dan atau penambahan produk tersebut ke KPPU apabila sudah mendapat persetujuan dari regulator terkait;
- 7.4 Bahwa Pendapat Komisi hanya terbatas pada proses pengambilalihan (Akuisisi) saham perusahaan PT Raharja Mitra Familia oleh Reco Promenade Private Limited, 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.

8. PENDAPAT KOMISI

Berdasarkan kesimpulan di atas, Komisi berpendapat tidak terdapat dugaan praktik monopoli atau persaingan usaha tidak sehat yang diakibatkan pengambilalihan (akuisisi) saham perusahaan PT Raharja Mitra Familia oleh Reco Promenade Private Limited.

Jakarta, 11 Maret 2019

Komisi Pengawas Persaingan Usaha

Ketua,

T.t,d

Kurnia Toha