



**PENDAPAT  
KOMISI PENGAWAS PERSAINGAN USAHA  
NOMOR A13611**

**TENTANG  
PENGAMBILALIHAN SAHAM PERUSAHAAN  
PT BANTEN WEST JAVA TOURISM DEVELOPMENT  
OLEH  
PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA 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), pada tanggal 7 November 2011 Komisi Pengawas Persaingan Usaha (Komisi) telah menerima Pemberitahuan atas pengambilalihan saham (akuisisi) perusahaan PT Banten West Java Tourism Development oleh PT Kawasan Industri Jababeka Tbk;

2. Pada tanggal 18 Januari 2012 dokumen Pemberitahuan dinyatakan lengkap dan terhitung tanggal tersebut, Komisi melakukan Penilaian dengan mengeluarkan Surat Penetapan Nomor 06/KPPU/Pen/I/2012.

**PARA PIHAK**

3. Badan Usaha Pengambilalih: PT Kawasan Industri Jababeka Tbk

PT Kawasan Industri Jababeka Tbk (Jababeka) adalah suatu perseroan yang berkedudukan di Bekasi, didirikan dan menjalankan kegiatan usahanya menurut dan berdasarkan peraturan perundang-undangan Republik Indonesia. Perseroan ini didirikan pada tanggal 12 Januari 1989 dan mendapatkan status badan hukumnya berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. C2-8154.HT.01.01.TH.89 tanggal 1 September 1989. Jababeka berusaha dalam bidang pembangunan dan pengembangan kawasan industri dan jasa pengelolaan kawasan industri berikut seluruh sarana penunjangnya dalam arti kata yang seluas-luasnya antara lain pembangunan rumah, apartemen, perkantoran, pertokoan, pembangunan, serta sarana-sarana lain yang diperlukan dalam menunjang pengelolaan kawasan industri.

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

	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Nilai Penjualan (Rp)	460.719.727.736	392.566.008.511	597.419.779.479
Nilai Aset (Rp)	2.961.051.648.319	3.193.997.429.182	3.335.857.281.974

4. Badan Usaha Yang Diambilalih: PT Banten West Java Tourism Development

PT Banten West Java Tourism Development (BWJ) didirikan berdasarkan Akta Perseroan Terbatas PT Ujungkulon Bahari No. 80 tanggal 21 Februari 1990 sebagaimana diubah dengan Akta Perubahan Anggaran Dasar No.56 tanggal 25 Juli 1990, keduanya dibuat di hadapan Maria Kristina Soeharyo, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakimaan Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C2-5630.HT.01.01-TH'90 tanggal 11 September 1990.

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Anggaran Dasar BWJ, maksud dan tujuan BWJ adalah bergerak dalam bidang objek wisata, kawasan pariwisata, pembangunan dan pengusahaan rumah susun (kondominium), pusat pendidikan dan latihan pariwisata.

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

	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Nilai Penjualan (Rp)	4.186.217.685	4.024.555.822	1.144.424.049
Nilai Aset (Rp)	802.772.595.345	814.810.065.558	808.010.803.221

#### **KRITERIA PEMBERITAHUAN**

5. Berdasarkan Surat Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-62065.AH.01.02.Tahun 2011 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar PT Banten West Java Tourism Development diketahui bahwa pengambilalihan BWJ oleh Jababeka berlaku efektif secara hukum pada tanggal 15 Desember 2011;
6. Pengambilalihan saham BWJ oleh Jababeka tidak dilakukan antar perusahaan yang terafiliasi;
7. Nilai aset gabungan hasil pengambilalihan saham antara Jababeka dan BWJ adalah Rp.4.143.868.085.195,00 (Empat Triliun Seratus Empat Puluh Tiga Miliar Delapan Ratus Enam Puluh Delapan Juta Delapan Puluh Lima Ribu Seratus Sembilan Puluh Lima Rupiah);
8. Bahwa dengan demikian, kriteria pengambilalihan saham BWJ oleh Jababeka Terpenuhi.

#### **TENTANG ALASAN PENGAMBILALIHAN SAHAM**

9. Memperluas lini bisnis Jababeka di bidang pariwisata;
10. Upaya diversifikasi usaha Jababeka di bidang industri pariwisata; dan
11. Meningkatkan potensi pendapatan Jababeka di masa mendatang.

#### **TENTANG TRANSAKSI**

12. Jababeka mengambalalih 100% saham BWJ sejumlah 874.520 lembar saham.

#### **TENTANG PASAR BERSANGKUTAN**

13. Jababeka merupakan pengembang kawasan industri yang telah membangun Kota Jababeka (Jawa Barat Bekasi) dengan kawasan terpadu seluas 5.600 ha yang terdiri dari daerah pemukiman dengan kawasan industri yang mandiri;
14. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2009 tentang Kawasan Industri yang dimaksud dengan kawasan industri adalah kawasan tempat pemusatan kegiatan

industri yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang yang dikembangkan dan dikelola oleh perusahaan kawasan industri yang telah memiliki Ijin Usaha Kawasan Industri;

15. Saat ini, Kota Jababeka telah dihuni oleh lebih dari 1.500 perusahaan nasional dan multinasional dari 30 Negara. Beberapa perusahaan industri (tenant) yang melakukan kegiatan di kawasan industri Jababeka antara lain: ICI Paints, Mattel, Samsung, Unilever, United Tractors, Akzo Nobel, Nissin Mas dan lain-lain;
16. Selain itu, Jababeka memiliki kawasan industri yang terletak di Cilegon, Banten dengan area seluas 1.000 ha yang diperuntukan melayani industri berat dan menengah. Kawasan ini terletak sejauh 85 km arah barat dari Jakarta;
17. Dalam menjalankan kawasan industri, Jababeka bertanggung jawab atas penyediaan air bersih, saluran buangan air hujan, air kotor, instalasi penyediaan dan jaringan distribusi tenaga listrik, penerangan jalan, jaringan telekomunikasi, dan unit pemadam kebakaran;
18. BWJ melaksanakan kegiatan usaha di bidang objek wisata, kawasan pariwisata dan pembangunan rumah susun (kondominium), pusat pendidikan dan latihan pariwisata;

18.1 BWJ mendapatkan ijin prinsip melalui:

- 1) Surat Gubernur Jawa Barat No. 593/1603/PKPMD/1990 tanggal 22 Mei 1990;
- 2) SK Bupati Kepala Daerah Tingkat II Pandeglang No. 503.3/132-Huk/90 tanggal 2 Juli 1990;
- 3) SK Bupati Kepala Daerah Tingkat II Pandeglang No. 593/SK.287-HUK/1995 tanggal 27 Oktober 1995;
- 4) Surat No. 59/D.2/VI/90 tanggal 7 Juni 1990 tentang dukungan dari Departemen Pariwisata, Pos, dan Telekomunikasi Direktorat Jenderal Pariwisata melalui surat, dimana BWJ diberikan status Tourism Development Corporation (TDC) untuk melakukan pembangunan dan pengelolaan Kawasan Pariwisata Terpadu di Tanjung Lesung.

18.2 BWJ memiliki ijin lokasi untuk melakukan pengembangan Kawasan Pariwisata Terpadu di Tanjung Lesung dengan luas lahan 1.500 ha;

18.3 BWJ telah mengembangkan kawasan pariwisata di Tanjung Lesung yang terdiri dari:

- 1) Pembangunan dan pengelolaan kawasan wisata dan fasilitas pendukungnya, antara lain: pembangunan jalan, jaringan listrik, jaringan telepon, *water treatment*, *waste water treatment*.
- 2) Pembangunan dan pengusahaan perumahan, hotel, villa, dan resort, antara lain: pembangunan penginapan The Bay Villas, Tanjung Lesung Sailing Club, Legon Dadap Village, Green Coral dan The Blue Fish;
- 3) Pembangunan dan pengelolaan objek wisata, antara lain: Beach Club, Sailing Club, dan Desa Wisata Cikadu.

18.4 Kawasan Tanjung Lesung ditetapkan sebagai kawasan ekonomi khusus melalui Peraturan Pemerintah No. 26 Tahun 2012 tentang Kawasan Ekonomi Khusus Tanjung Lesung (PP No. 26 Tahun 2012) yang ditetapkan tanggal 23 Februari 2012;

18.5 Berdasarkan Undang-Undang No. 39 Tahun 2009 tentang Kawasan Ekonomi Khusus, yang dimaksud dengan Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) adalah kawasan dengan batas tertentu dalam hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia yang ditetapkan untuk menyelenggarakan fungsi perekonomian dan memperoleh fasilitas tertentu.

19. 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);
20. Dalam menentukan pasar geografis, Komisi melakukan analisis terhadap biaya transportasi, lamanya perjalanan, tarif, dan peraturan-peraturan yang membatasi lalu lintas perdagangan antar kota/wilayah pemasaran;
21. Setelah mempelajari produk dan kegiatan usaha yang dimiliki oleh Jababeka dan BWJ, kegiatan usaha yang dijalankan oleh Jababeka dan BWJ adalah sama yaitu pembangunan dan pengelolaan kawasan, namun objek bisnisnya berbeda. Objek bisnis Jababeka adalah kawasan industri sedangkan objek bisnis BWJ adalah kawasan wisata;
22. Berdasarkan hasil analisis, fungsi dan konsumen/tenant kawasan industri sama sekali berbeda dengan fungsi dan konsumen/tenant kawasan wisata. Hal ini menunjukkan bahwa kawasan industri tidak bersubstitusi dengan kawasan wisata, oleh karena itu analisis terkait pasar geografis tidak perlu dilakukan;

23. Berdasarkan hasil analisis, maka Komisi menyimpulkan bahwa kawasan industri Jababeka tidak berada dalam pasar bersangkutan yang sama dengan kawasan wisata BWJ;
24. Karena kawasan industri Jababeka tidak dalam pasar bersangkutan yang sama dengan kawasan wisata BWJ, maka Komisi tidak menghitung nilai pangsa pasar dan konsentrasi pasar.

#### **KESIMPULAN**

25. Bahwa BWJ tetap pada kondisi sebagai pengembang kawasan pariwisata di Tanjung Lesung sebagaimana ijin prinsip yang dimiliki dan ketentuan PP No. 26 Tahun 2012, yaitu sebagai Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata;
26. Oleh karena itu Kawasan industri Jababeka tidak dalam pasar bersangkutan yang sama dengan kawasan wisata BWJ, sehingga perhitungan pangsa pasar dan konsentrasi pasar tidak diperlukan;
27. Bahwa tidak terdapat kekhawatiran adanya praktik monopoli atau persaingan usaha tidak sehat yang diakibatkan oleh pengambilalihan saham BWJ oleh Jababeka.

#### **PENDAPAT KOMISI**

Berdasarkan kesimpulan di atas, Komisi berpendapat tidak adanya dugaan praktik monopoli atau persaingan usaha tidak sehat yang diakibatkan oleh pengambilalihan saham PT Banten West Java Tourism Development oleh PT Kawasan Industri Jababeka Tbk.

Komisi Pengawas Persaingan Usaha  
Ketua,

t.t.d

**Tadjuddin Noer Said**