



PENDAPAT KOMISI PENGAWAS PERSAINGAN USAHA
NOMOR 03/KPPU/PDPT/I/2015
TENTANG
PENILAIAN TERHADAP PENGAMBILALIHAN SAHAM PERUSAHAAN
PT. TRISAKTI MAKMUR PERSADA
OLEH PT. GREENWOOD SEJAHTERA TBK

I. LATAR BELAKANG

- 1.1. 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. 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, pada tanggal 20 Juni 2014 Komisi Pengawas Persaingan Usaha (Komisi) telah menerima Pemberitahuan dari PT. Greenwood Sejahtera Tbk atas Pengambilalihan Saham PT. Trisakti Makmur Persada yang telah didaftarkan dengan nomor register A12614;
- 1.2. Pada tanggal 23 September 2014, Komisi mengeluarkan Keputusan Komisi Pengawas Persaingan Usaha Nomor 117.3/KPPU/KEP/IX/2014 Tentang Penetapan Kegiatan dan Pembentukan Tim Analisa Dalam Penyusunan Pendapat Atas Pemberitahuan Pengambilalihan (Akuisisi) Saham Perusahaan PT. Trisakti Makmur Persada Oleh PT. Greenwood Sejahtera Tbk.

II. PARA PIHAK

2.1. PT. Greenwood Sejahtera Tbk

PT. Greenwood Sejahtera Tbk didirikan berdasarkan akta pendirian tanggal 16 April 1990 nomor 20, dibuat oleh Hendra Karyadi, SH, Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia sebagaimana dalam suratnya tertanggal 15 September 1995 nomor 74, Tambahan nomor 1276. Anggaran Dasar telah mengalami berberapa kali perubahan. Perubahan terakhir akta tertanggal 2 Juli 2013 nomor 29, yang dibuat di hadapan Ardi Kristiar, SH, MBA, pengganti dari Yulia, SH, Notaris di Jakarta Selatan, yang telah menerima pemberitahuan perubahan anggaran dasarnya oleh Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana dalam suratnya tertanggal 4 Juli 2013 nomor AHU-AH.01.10-27239. PT. Greenwood Sejahtera Tbk beralamat di TCC Batavia Tower One Building, Lt 45, Jl KH Mas Mansyur Kav 126. Kelurahan Karet Tengsin, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat 10220. Perusahaan memulai kegiatan operasi komersialnya pada tahun 2010

Sesuai Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan PT. Greenwood Sejahtera adalah berusaha dalam bidang pembangunan dan pengembangan, investasi, perdagangan, perindustrian, jasa dan angkutan. Bidang usaha utama PT. Greenwood Sejahtera Tbk adalah aktivitas pembangunan dan pengembangan properti (*real estate*) antara lain meliputi perkantoran, apartemen, convention hall, pusat perbelanjaan dan rekreasi, serta hotel yang diantaranya tergabung dalam konsep superblok.

Proyek yang sedang dikembangkan Perusahaan adalah TCC Batavia yang berlokasi di Kelurahan Karet Tengsin, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat. TCC Batavia merupakan superblok yang terdiri dari perkantoran, pusat perbelanjaan dan rekreasi, hunian TCC yang didirikan di atas lokasi seluas ± 237.181 m² ini dioperasikan tahun 2012.

Berikut adalah komposisi kepemilikan saham PT. Greenwood Sejahtera Tbk :

	Pemegang Saham	Komposisi (%)
1	PT Prima Permata Sejahtera	56,25%
2	PT Kencana Graha Nusamandiri	23,24%
3	Ang Andri Pribadi	0,04%
4	Masyarakat	20,47%

Berikut adalah nilai penjualan dan aset PT. Greenwood Sejahtera Tbk 3 (tiga) tahun terakhir (*auditted*):

	2011	2012	2013
Nilai Penjualan (Rp)	258.090.167.331	713.853.560.743	91.916.072.166
Nilai Asset (Rp)	1.736.519.690.851	2.074.853.325.402	2.045.701.784.445

PT. Greenwood Sejahtera Tbk dimiliki sebesar 56,25 % oleh PT Prima Permata Sejahtera, dan 23,24 % oleh PT Kencana Graha Nusamandiri. Berikut adalah keterangan mengenai kedua perusahaan tersebut

2.1.1. PT Prima Permata Sejahtera (PSP)

PT Prima Permata Sejahtera didirikan berdasarkan akta pendirian tanggal 16 Mei 2008 nomor 5, dibuat oleh Erlien Wulandari, SH, Notaris di Tangerang, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia melalui surat keputusan nomor AHU-36421.AH.01.01. Tahun 2008 tertanggal 27 Juni 2008. Anggaran Dasar telah mengalami berberapa kali perubahan. Perubahan terakhir akta tertanggal 8 Oktober 2009 nomor 34, yang dibuat di hadapan Robert Purba, SH, Notaris di Jakarta, yang telah menerima pemberitahuan perubahan anggaran dasarnya oleh Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana dalam suratnya tertanggal 17 November 2009 nomor AHU-55762.AH.01.02. Tahun 2009.

Berdasarkan anggaran dasar, ruang lingkup usaha PT Prima Permata Sejahtera yaitu bidang jasa, perdagangan, pembangunan, industri, pertambangan, pertanian, perbengkelan, dan percetakan. PT Prima Permata Sejahtera beralamat di TCC Batavia Tower One Building, Lt 45, Jl KH Mas Mansyur Kav 126. Kelurahan Karet Tengsin, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat 10220.

Berikut adalah nilai penjualan dan aset PT Prima Permata Sejahtera (tiga) tahun terakhir (*unauditted*):

Tahun	2011	2012	2013
Nilai Penjualan (Rp)	-	-	-
Nilai Aset (Rp)	693.676.455.748	559.250.254.333	501.403.876.765

2.1.2. PT Kencana Graha Nusamandiri (KGN)

PT Kencana Graha Nusamandiri didirikan berdasarkan akta pendirian tanggal 21 April 2008 nomor 11, dibuat oleh Karin Christiana Basoeki, SH, Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI melalui surat keputusan nomor AHU-28202.AH.01.01 Tahun 2008. Berdasarkan anggaran dasar KGN, KGN bergerak dalam bidang pembangunan, perdagangan, industry, angkutan, perbengkelan, percetakan, pertanian, perikanan, pertambangan, peternakan, jasa dan konsultan.

PT. Greenwood Sejahtera Tbk memiliki beberapa proyek superblok melalui anak-anak perusahaan yaitu: PT. Sentra Graha Kencana, PT. Prakarsa Nusa Cemerlang, PT Arah Sejahtera Abadi, PT Citra Gemilang Nusantara, PT Manggala Gelora Perkasa, PT Brilliant Sakti Persada, PT Pluit Propertindo. Berikut adalah keterangan mengenai anak-anak perusahaan tersebut:

2.1.3. PT Sentra Graha Kencana (SGK)

PT. Greenwood Sejahtera Tbk memiliki saham SGK sebesar 70,75%. SGK adalah suatu Perseroan Terbatas berkedudukan di Jakarta yang didirikan pada tanggal 8 Oktober 2008. Kegiatan usaha SGK adalah menjalankan kegiatan usaha dalam bidang perhotelan. Proyek unggulannya adalah Holiday Inn Express. Hotel ini terletak di atas Emporium Pluit Mall berlokasi di Central Business District Pluit, Jakarta Utara yang memiliki 303 kamar. Holiday Inn Express didirikan di atas lokasi seluas ±19.769 m2 dan ditargetkan beroperasi pada Tahun 2014.

Berikut adalah nilai penjualan dan aset PT Sentra Graha Kencana 3 (tiga) tahun terakhir (*auditted*):

Tahun	2011	2012	2013
Nilai Penjualan (Rp)	-	-	-
Nilai Aset (Rp)	83.719.769.599	109.729.821.663	157.093.140.387

2.1.4. PT Prakarsa Nusa Cemerlang (PNC)

PT. Greenwood Sejahtera Tbk memiliki saham PNC sebesar 55 %. PT Prakarsa Nusa Cemerlang adalah perusahaan yang bergerak di bidang perdagangan umum, keagenan, perwakilan, kontraktor, jasa, angkutan, percetakan, pertanian, pertambangan, real estate, industri dan konsultan. Proyek unggulannya adalah The Peak Apartment.

The Peak Apartment merupakan kompleks apartemen mewah dengan bangunan menara apartemen tertinggi di Indonesia. Apartemen terdiri dari empat bangunan menara atau dua twin-tower apartment yang terdiri dari 35 lantai dan 55 lantai. The Peak didirikan di atas lokasi seluas ±15.618 m² di wilayah Jakarta Selatan dan beroperasi sejak tahun 2007.

Berikut adalah nilai penjualan dan aset PT Prakarsa Nusa Cemerlang 3 (tiga) tahun terakhir (*auditted*):

Tahun	2011	2012	2013
Nilai Penjualan (Rp)	32.910.940.149	70.917.341.724	40.953.651.206
Nilai Aset (Rp)	178.306.921.499	133.755.054.230	108.399.186.112

2.1.5. PT Arah Sejahtera Abadi (ASA)

PT. Greenwood Sejahtera Tbk memiliki saham ASA sebesar 40 %. PT Arah Sejahtera Abadi adalah perusahaan yang bergerak di bidang properti serta perdagangan, industri, pembangunan, pertambangan, agrobisnis, angkutan, jasa dan percetakan. Proyek unggulannya adalah Kuningan City. Pada saat ini ASA menjalankan kegiatan usaha dalam bidang pembangunan dan pengelolaan real estate/properti khususnya pusat perbelanjaan, apartemen dan gedung perkantoran.

Proyek unggulannya adalah Kuningan City yang berlokasi di Jakarta Selatan. Kuningan City yang merupakan superblock yang menggabungkan perkantoran, hunian apartemen, dan pusat perbelanjaan serta rekreasi. Kuningan City didirikan di atas lokasi seluas ±2,8 ha dan beroperasi sejak tahun 2011.

Berikut adalah nilai penjualan dan aset PT Arah Sejahtera Abadi 3 (tiga) tahun terakhir (*auditted*):

Tahun	2011	2012	2013
Nilai Penjualan (Rp)	786.640.610.179	458.591.912.045	157.071.677.213
Nilai Aset (Rp)	1.268.356.616.842	1.438.975.827.157	1.219.151.233.932

2.1.6. PT Citra Gemilang Nusantara (CGN)

PT. Greenwood Sejahtera Tbk memiliki saham CGN sebesar 23 %. PT Citra Gemilang Nusantara adalah perusahaan yang bergerak di bidang perdagangan, pembangunan, perindustrian, pertambangan, jasa dan angkutan. Pada saat ini CGN menjalankan kegiatan usaha dalam bidang properti. Proyek Unggulannya adalah Lindeteves Trade Center.

Lindeteves Trade Center merupakan pusat perbelanjaan (perkulakan) yang terdiri dari 11 lantai (termasuk basement), terletak di daerah Glodok, Jakarta Barat. Lindeteves Trade Center dikhususkan sebagai pusat perdagangan modern untuk mesin-mesin berat, peralatan keselamatan gedung, barang-barang elektronik, dan peralatan teknik lainnya. Lindeteves Trade Center didirikan di atas lokasi seluas ±2,6 ha dan beroperasi sejak 2006.

Berikut adalah nilai penjualan dan aset PT Citra Gemilang Nusantara 3 (tiga) tahun terakhir (*auditted*):

Tahun	2011	2012	2013
Nilai Penjualan(Rp)	145.722.620.352	101.998.645.443	136.149.394.925
Nilai Aset (Rp)	351.519.509.118	305.603.031.414	316.845.367.305

2.1.7. PT Manggala Gelora Perkasa (MGP)

PT. Greenwood Sejahtera Tbk memiliki saham MGP sebesar 27,4 %. MGP adalah suatu Perseroan Terbatas yang didirikan pada tanggal 5 Februari 1993 dan berkedudukan di Jakarta Pusat. PT Manggala Gelora Perkasa adalah perusahaan yang bergerak di bidang perhotelan dan apartemen /unit hunian dengan segala fasilitas dan sarana penunjangnya. Pada saat ini MGP menjalankan kegiatan usaha dalam bidang properti. Proyek unggulannya adalah Senayan City.

Senayan City merupakan superblok yang berlokasi di Jl. Asia Afrika, Jakarta Selatan. Senayan City terdiri dari pusat perbelanjaan bertaraf internasional, 67 unit hunian apartemen, 2 menara perkantoran Senayan City yang disewakan. Senayan City didirikan di atas lokasi seluas ± 5,3 ha dan beroperasi sejak 2006.

Berikut adalah nilai penjualan dan aset PT Manggala Gelora Perkasa 3 (tiga) tahun terakhir (*auditted*):

Tahun	2011	2012	2013
Nilai Penjualan (Rp)	392.190.616.998	442.733.133.820	484.181.476.782
Nilai Aset (Rp)	1.404.053.452.770	1.469.569.655.755	1.491.470.020.397

2.1.8. PT Brilliant Sakti Persada (BSP)

PT. Greenwood Sejahtera Tbk memiliki saham ASA sebesar 30 %. BSP adalah suatu Perseroan Terbatas yang didirikan pada tanggal 31 Maret 2009 dan berkedudukan di Bandung. PT Brilliant Sakti Persada adalah perusahaan yang bergerak di bidang perdagangan, pembangunan, real estat, industri, percetakan, agrobisnis, pertambangan, jasa dan angkutan. Pada saat ini BSP menjalankan kegiatan usaha dalam bidang property. Proyek unggulannya adalah Festival Citylink.

Festival Citylink berlokasi di Bandung. Festival Citylink Bandung merupakan kompleks mall dan perhotelan. Festival Citylink memiliki fasilitas hotel berbintang empat (Harris Hotel) beroperasi pada pertengahan tahun 2011 dan Hotel berbintang dua (Hotel Pop Harris) pada awal tahun 2012. Festival Citylink didirikan di atas lokasi seluas ± 3 ha dan beroperasi sejak tahun 2010.

Berikut adalah nilai penjualan dan aset PT Brilliant Sakti Persada 3 (tiga) tahun terakhir (*auditted*):

Tahun	2011	2012	2013
Nilai Penjualan (Rp)	42.823.190.209	91.554.836.313	108.551.784.115
Nilai Aset (Rp)	618.509.038.037	608.209.820.785	592.565.146.185

2.1.9. PT Pluit Propertindo (PP)

PT. Greenwood Sejahtera Tbk memiliki 47,17% saham PP. PP adalah suatu Perseroan Terbatas yang didirikan pada tanggal 29 Maret 2005 berkedudukan di Jakarta Utara. PT Pluit Propertindo adalah perusahaan yang bergerak di bidang pembangunan perhotelan dan pusat perbelanjaan dengan segala fasilitas dan sarana penunjangnya. Proyek unggulannya adalah Emporium Pluit Mall.

Emporium Pluit Mall merupakan mal dengan konsep “One Stop Lifestyle Shopping Destination” yang membidik para pelanggan berpenghasilan tinggi. Selain mal, pusat perbelanjaan juga dilengkapi dengan Ballroom yang luasnya mencapai 3.000 m² yang saat ini terus dikembangkan. Emporium Pluit Mall didirikan di atas lokasi seluas ± 2,8 ha dan beroperasi sejak tahun 2009.

Berikut adalah nilai penjualan dan aset PT Pluit Propertindo 3 (tiga) tahun terakhir (*auditted*):

Tahun	2011	2012	2013
Nilai Penjualan (Rp)	163.154.812.398	197.911.790.156	218.644.038.822
Nilai Aset (Rp)	793.061.075.570	796.746.532.592	770.489.015.285

2.2. PT. Trisakti Makmur Persada

PT. Trisakti Makmur Persada didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 83 tanggal 13 Maret 2013, dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H.,S.E., M.H., Notaris di Jakarta Pusat, dan telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia melalui Surat Keputusan No. AHU-24230.AH.01.01.Tahun 2013 tanggal 6 Mei 2013 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Reublik Indonesia No. 73 tanggal 10 September 2013 dan Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 97700 tahun 2013. Akta perusahaan telah mengalami perubahan berdasarakan akta pernyataan keputusan pemegang saham No.116 tanggal 28 Agustus 2013 yang dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H.,S.E., M.H., Notaris di Jakarta Pusat, yang telah mendapat persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia melalui Surat Keputusan No. AHU-48435.01.02.Tahun 2013 tanggal 16 September 2013 dan telah diumumkan daam Berita Negara Reublik Indonesia No. 78 tanggal 27

September 2013 dan Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 121754 tahun 2013.

PT. Trisakti Makmur Persada merupakan perusahaan yang bidang usahanya diantaranya adalah menjadi pemborong bangunan dan kontraktor umum sebagai perencana pelaksana maupun penyelenggara pembuatan rumah-rumah, gedung-gedung, jalanan, jembatan, pengairan (irigasi), serta pembuatan taman hias, kolam ikan, dekorasi ruangan/kamar, dan lainnya serta pemasangan instalasi-instalasi listrik dan mekanika, diesel, air minum, gas, dan telekomunikasi; dan menjalankan usaha real estate, termasuk jual beli bangunan serta hak atas tanahnya, mengelola dan melakukan persewaan atas tempat-tempat bermain, bangunan-bangunan perkantoran, perumahan, apartemen, kondominium, ruang pertokoan, mengelola bangunan parkir, dan bangunan pergudangan.

PT. Trisakti Makmur Persada beralamat dan memiliki tanah berlokasi di Jl. HR Muhamad no. 3, 5, 7 Kelurahan Putat Gede, Kecamatan Sukomanunggal, Surabaya. Luas tanah yang dimiliki kurang lebih 1,4Ha. Modal Perusahaan 600 lbr saham sebesar: Rp. 600.000.000,- dan memiliki hutang sebesar Rp. 440.000.000.000,-pada PT Clipan Finance Indonesia Tbk.

Berikut adalah nilai penjualan dan aset PT. Trisakti Makmur Persada 3 (tiga) tahun terakhir (*auditted*):

Tahun	2011	2012	2013
Nilai Penjualan (Rp)	-	-	-
Nilai Asset (Rp)	-	-	523.520.182.316

Berikut adalah komposisi kepemilikan saham PT. Trisakti Makmur Persada sebelum pengambilalihan:

Pemegang Saham	Kepemilikan (%)
PT Pancatri Makmur Jaya	99,83%
Ir Joanes Gunawan	0,17%

III. TENTANG TRANSAKSI

PT. Greenwood Sejahtera Tbk membeli sebanyak 99,83 % (Lima Puluh Persen) saham PT. Trisakti Makmur Persada. PT. Greenwood Sejahtera Tbk mengambilalih kepemilikan sebesar 99,83% saham atau sebesar 599 (lima ratus sembilan puluh sembilan) saham milik PT. Pancatri Makmur Jaya (PMJ) dengan harga pembelian sebesar Rp 3.410.000.000 (tiga milyar empat ratus sepuluh juta Rupiah). Berikut adalah transaksi pengambilalihan:

No	Jenis Saham	Pemilik	Jumlah Saham	Persentase Saham (%)	Nilai (dalam Rupiah)
PT. Trisakti Makmur Persada (sebelum transaksi)					
1.	Saham Biasa	PT. Pancatri Makmur Jaya	599	99,83%	599.000.000
PT. Trisakti Makmur Persada (setelah transaksi)					
1.	Saham Biasa	PT. Greenwood Sejahtera Tbk	599	99,83%	599.000.000

IV. TENTANG ALASAN PENGAMBILALIHAN SAHAM

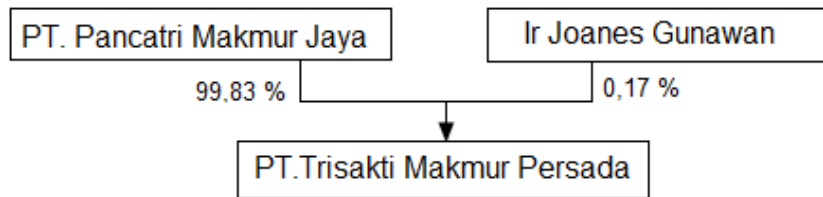
- 4.1. Bahwa dalam rangka mengembangkan usahanya dibidang properti, PT. Greenwood Sejahtera Tbk berencana untuk melakukan ekspansi usaha properti ke wilayah di luar jabodetabek;
- 4.2. Bahwa PT. Greenwood Sejahtera Tbk melihat adanya prospek untuk melakukan ekspansi usaha yang strategis di Surabaya, mengingat Surabaya merupakan pusat bisnis yang menjanjikan;
- 4.3. Bahwa PT. Greenwood Sejahtera Tbk melihat PT. Trisakti Makmur Persada dapat memberikan nilai tambah bagi Perseroan yaitu dapat meningkatkan penghasilan Perseroan secara konsolidasi, dimana PT. Trisakti Makmur Persada memiliki aset berupa tanah seluas +/- 13.985 m2 dilokasi yang sangat strategis di Surabaya serta dapat dikembangkan oleh PT. Greenwood Sejahtera;
- 4.4. Bahwa PT. Trisakti Makmur persada memiliki hutang sebesar Rp. 440.000.000.000,- pada PT Clipan Finance Indonesia Tbk dan tidak dapat meneruskan proyek pembangunan properti yang sedang dikerjakannya. Untuk itu pemegang saham PT. Trisakti Makmur Persada kemudian menawarkan saham PT. Trisakti Makmur Persada kepada PT Greenwood Sejahtera Tbk sebanyak 599 lembar saham dengan nilai transaksi saham 3,4M.

V. KRITERIA PEMBERITAHUAN

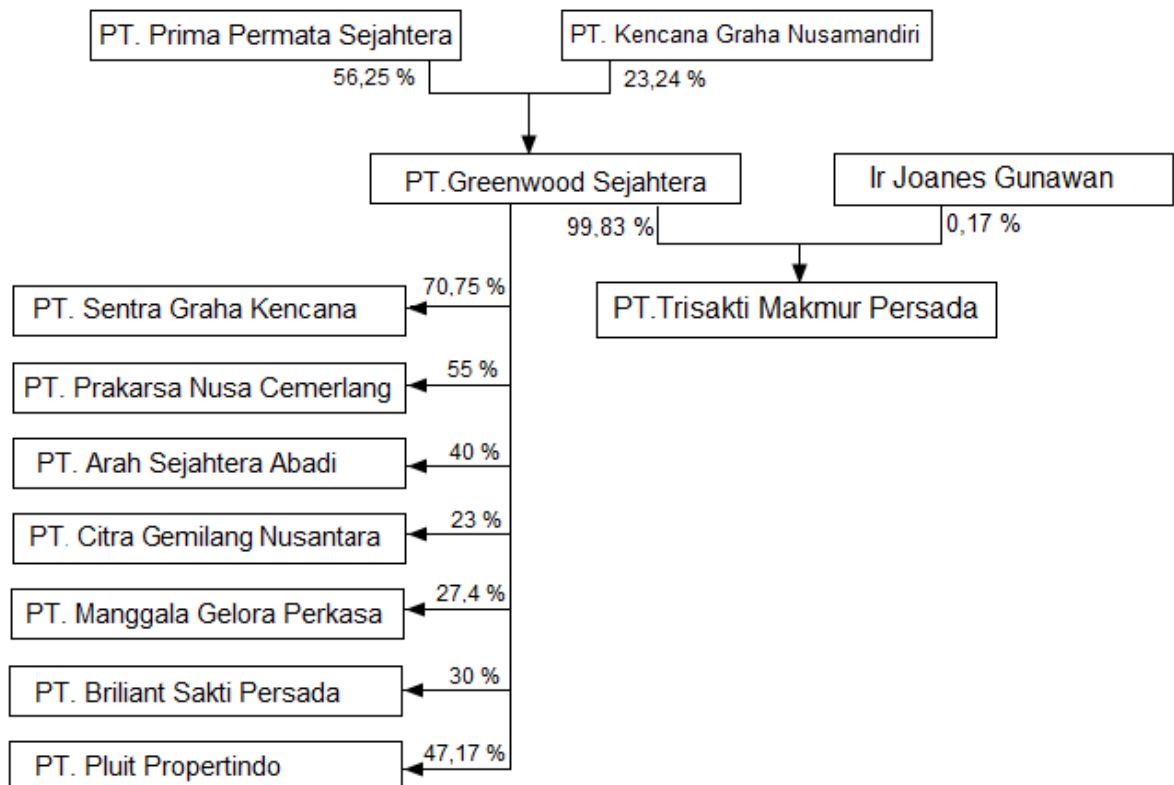
- 5.1. Berdasarkan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT. Trisakti Makmur Persada No. AHU-09402.40.22.2014 Tahun 2014 menunjukkan bahwa Pengambilalihan saham telah berlaku efektif secara yuridis sejak tanggal 21 Mei 2014;
- 5.2. Pengambilalihan saham PT. Trisakti Makmur Persada oleh PT. Greenwood Sejahtera Tbk merupakan transaksi pembelian saham oleh perusahaan yang tidak terafiliasi;
- 5.3. Nilai aset gabungan hasil Pengambilalihan Saham antara PT. Greenwood Sejahtera Tbk dan PT. Trisakti Makmur Persada adalah sebesar Rp. 91.916.072.166 (Sembilan Puluh Satu Miliar Sembilan Ratus Enam Belas Juta Tujuh Puluh Dua Ribu Seratus Enam Puluh Enam Rupiah), dan nilai penjualan gabungan adalah sebesar Rp. 2.569.221.966.761 (Dua Trilyun Lima Ratus Enam Puluh Sembilan Miliar Dua Ratus Dua Puluh Satu Juta Sembilan Ratus Enam Puluh Enam Ribu Tujuh Ratus Enam Puluh Satu Rupiah);
- 5.4. Berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) nomor 57/2010 tentang Penggabungan atau Peleburan Badan Usaha dan Pengambilalihan Saham Perusahaan yang Dapat Mengakibatkan Terjadinya Praktik Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat mengatur, mengatur bahwa penggabungan dua perusahaan atau akuisisi saham yang menembus batas aset Rp 2,5 triliun dan atau penjualan Rp 5 triliun wajib lapor kepada komisi;
- 5.5. Bahwa dengan demikian, batasan nilai pengambilalihan saham PT. Trisakti Makmur Persada oleh PT. Greenwood Sejahtera Tbk **Terpenuhi**.

VI. SKEMA AKUISISI PT. TRISAKTI MAKMUR PERSADA

6.1 PT. Trisakti Makmur Persada sebelum diakuisisi oleh PT. Greenwood Sejahtera Tbk



6.2 PT. Trisakti Makmur Persada sesudah diakuisisi PT. Greenwood Sejahtera Tbk



VII. TENTANG PASAR BERSANGKUTAN

7.1. Tentang Pasar Produk dan Pasar geografis

1. Dalam menentukan pasar produk Tim Penilaian 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. Dalam menentukan pasar geografis, Tim Penilaian melakukan analisis terhadap biaya transportasi, lamanya perjalanan, tarif, dan peraturan-peraturan yang membatasi lalu lintas perdagangan antar kota/wilayah pemasaran;

7.2. Kegiatan usaha PT. Greenwood Sejahtera Tbk dan anak perusahaannya adalah perencanaan, pembangunan dan pengembangan properti. Di Indonesia, istilah properti identik dengan real estate, rumah, tanah, ruko, gedung, atau gudang. PT. Greenwood Sejahtera Tbk dan anak perusahaannya telah membangun beragam proyek properti antara lain perkantoran, apartemen, convention hall, pusat perbelanjaan dan rekreasi, serta hotel yang diantaranya tergabung dalam suatu konsep superbloc;

7.3. PT. Greenwood Sejahtera Tbk memiliki aset properti berupa The City Center (TCC) Batavia, Emporium Hotel, The Peak Apartment, Kuningan City, Festival Citylink, Lindeteves Trade Center, Senayan City, Emporium Pluit Mall. Proyek-proyeknya tersebut tersebar di kota di Jakarta dan Bandung saja, serta belum ada proyek properti di wilayah lainnya sebelum pengambilalihan PT. Trisakti Makmur Persada;

7.4. Sementara itu, PT. Trisakti Makmur Persada merupakan perusahaan yang bidang usahanya diantaranya adalah menjadi pemborong bangunan, kontraktor umum dan menjalankan usaha properti (*real estate*);

7.5. PT. Trisakti Makmur Persada memiliki aset berupa tanah yang akan dibangun proyek properti seluas +/- 13.800 m² di wilayah Surabaya. Pada saat transaksi pengambilalihan saham (akuisisi) terjadi, PT. Trisakti Makmur Persada telah menyelesaikan pembangunan pondasi untuk pembangunan proyek properti tersebut namun tidak diselesaikan karena terkendala biaya;

- 7.6. Berdasarkan hasil penelitian, kegiatan usaha PT. Greenwood Sejahtera Tbk dan anak perusahaannya adalah sama dengan kegiatan usaha PT. Trisakti Makmur Persada, yakni usaha pembangunan dan pengembangan properti. Namun hingga kini PT. Trisakti Makmur Persada belum mendirikan proyek properti di manapun di wilayah Indonesia. Oleh karena itu produk PT. Trisakti Makmur Persada belum dapat dikatakan berada dalam pasar produk yang sama dengan PT. Greenwood Sejahtera Tbk;
- 7.7. Berdasarkan hasil penelitian, PT. Greenwood Sejahtera Tbk dan anak perusahaannya tidak memiliki wilayah geografis yang tidak sama dengan kegiatan usaha PT. Trisakti Makmur Persada, sehingga produk tersebut tidak saling mensubstitusi, tidak saling bersaing, dan tidak saling terintegrasi. Hal tersebut menjadi indikasi bahwa PT. Greenwood Sejahtera Tbk dan anak perusahaannya memiliki pasar geografis yang berbeda dengan PT. Trisakti Makmur Persada;
- 7.8. Karena kegiatan usaha (produk) PT. Trisakti Makmur Persada tidak berada dalam pasar geografis yang sama dengan kegiatan usaha (produk) PT. Greenwood Sejahtera Tbk, maka tidak ada pasar bersangkutan yang sama dalam penilaian ini;
- 7.9. Tentang Pangsa Pasar dan Konsentrasi Pasar:
- Oleh karena kegiatan usaha pasar PT. Trisakti Makmur Persada dan PT. Greenwood Sejahtera Tbk tidak dalam pasar bersangkutan yang sama, maka tidak diperlukan analisis lebih lanjut mengenai pangsa pasar dan konsentrasi pasar.

VIII. KESIMPULAN

Berdasarkan Peraturan Komisi Nomor 3 Tahun 2012 setelah dilakukannya pengambilalihan (akuisisi) saham perusahaan PT. Trisakti Makmur Persada oleh PT. Greenwood Sejahtera Tbk, diperoleh kesimpulan:

- 8.1. Pembelian saham PT. Trisakti Makmur Persada oleh PT. Greenwood Sejahtera Tbk mengubah pengendali perusahaan semula oleh PT Pancatri Makmur Jaya menjadi dikendalikan oleh PT. Greenwood Sejahtera Tbk;
- 8.2. Bahwa setelah melakukan analisis terhadap pasar produk dan pasar geografis PT. Trisakti Makmur Persada dan PT. Greenwood Sejahtera, maka Tim menyimpulkan

tidak terdapat pasar bersangkutan yang sama dalam pengambilalihan saham PT. Trisakti Makmur Persada oleh PT. Greenwood Sejahtera Tbk.

IX. PENDAPAT

- 9.1. Berdasarkan kesimpulan di atas, Komisi mengeluarkan pendapat tidak adanya dugaan praktik monopoli atau persaingan usaha tidak sehat yang diakibatkan pengambilalihan saham perusahaan PT. Trisakti Makmur Persada oleh PT. Greenwood Sejahtera Tbk;
- 9.2. Bahwa pendapat komisi hanya terbatas pada proses pengambilalihan (akuisisi) saham perusahaan PT. Trisakti Makmur Persada oleh PT. Greenwood Sejahtera Tbk. Jika di kemudian hari terdapat perilaku anti persaingan yang dilakukan baik 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.

Jakarta, 27 Januari 2015

Komisi Pengawas Persaingan Usaha

Ketua,

ttd

Muhammad Nawir Messi