



PENDAPAT KOMISI PENGAWAS PERSAINGAN USAHA

NOMOR 23/KPPU/PDPT/VIII/2014

TENTANG

PEMBERITAHUAN PENGAMBILALIHAN (AKUISISI) SAHAM PERUSAHAAN

PT WIJAYA PRATAMA RAYA OLEH PT DUTA PERTIWI TBK

LATAR BELAKANG

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 10 Tahun 2010 tentang Formulir Pemberitahuan Penggabungan atau Peleburan Badan Usaha dan Pengambilalihan Saham Perusahaan ("Perkom No. 10 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") jo. Peraturan Komisi Pengawas Persaingan Usaha Nomor 2 Tahun 2013 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Komisi Pengawas Persaingan Usaha Nomor 13 tahun 2010 Tentang Pedoman Pelaksanaan Penggabungan atau Peleburan Badan Usaha dan Pengambilalihan Saham Perusahaan yang dapat Mengakibatkan terjadinya Praktik Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat, pada tanggal 26 November 2013 Komisi Pengawas Persaingan Usaha ("Komisi") telah menerima Pemberitahuan dari PT Duta Pertiwi Tbk terkait dengan Pengambilalihan

VERSI PUBLIK

(akuisisi) Saham perusahaan PT Wijaya Pratama Raya oleh PT Duta Pertiwi Tbk dan telah dicatat dengan nomor register A16813;

2. Pada tanggal 1 April 2014 dokumen Pemberitahuan dinyatakan lengkap dan terhitung tanggal tersebut, Komisi melakukan Penilaian Terhadap Pemberitahuan Pengambilalihan (Akuisisi) Saham Perusahaan PT Wijaya Pratama Raya oleh PT Duta Pertiwi Tbk.

PARA PIHAK

3. Perusahaan yang Mengambilalih: PT Duta Pertiwi Tbk

PT Duta Pertiwi Tbk merupakan suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan Peraturan perundang-undangan Republik Indonesia dan berkedudukan di Jakarta. PT Duta Pertiwi Tbk didirikan berdasarkan Akta No 237 tanggal 29 Desember 1972 Notaris Mohamad Said Tadjoedin, S.H., di Jakarta. Anggaran Dasar perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, Berdasarkan Akta No. 34 tanggal 25 Juni 2008 maksud dan tujuan perusahaan adalah berusaha dalam bidang pembangunan real estat, jasa, perdagangan, industry, pertambangan dan kehutanan, perkebunan, pertanian, dan perikatan darat/laut.

Nilai penjualan dan aset PT Duta Pertiwi Tbk dan anak perusahaan 3 (tiga) tahun terakhir adalah:

| | 2010 | 2011 | 2012 |
|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Nilai Penjualan (Rp) | 1.007.355.373.926 | 1.117.683.055.738 | 1.569.176.913.981 |
| Nilai Aset (Rp) | 4.723.365.274.851 | 5.188.186.444.790 | 6.592.254.980.112 |

- 3.1 PT Bumi Serpong Damai Tbk

PT Bumi Serpong Damai Tbk merupakan perusahaan yang didirikan pada tanggal 16 Januari 1984 berdasarkan Akta No. 50 di Jakarta, yang diaktakan oleh Benny Kristanto, S.H., Akta Pendirian telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. C2-5710.HT.01-01.TH.85 tanggal 10 September 1985. Berdasarkan anggaran dasar, maksud dan tujuan perusahaan adalah berusaha dalam bidang pembangunan real estat.

Nilai penjualan dan aset PT Bumi Serpong Damai Tbk dan anak perusahaan 3 (tiga) tahun terakhir adalah:

| | 2010 | 2011 | 2012 |
|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Nilai Penjualan (Rp) | 2.477.202.549.758 | 2.806.339.356.563 | 3.727.811.859.978 |
| Nilai Aset (Rp) | 11.694.747.901.551 | 12.787.376.914.156 | 16.756.718.027.575 |

3.2 Sinarmas Land Limited

Sinarmas Land Limited merupakan perusahaan holding investasi dalam bidang usaha Properti melalui anak perusahaannya. Sinarmas Land Limited didirikan dan berkedudukan di Singapura dan terdaftar di Singapore Exchange Securities Trading Limited. Saat ini anak perusahaan Sinarmas Land Limited melakukan kegiatan usaha di beberapa negara antara lain di Indonesia, Singapore, China dan Malaysia. Di Indonesia anak perusahaan Sinarmas Land Limited yang tercatat dalam Bursa Efek Indonesia yaitu PT Bumi Serpong Damai Tbk dan PT Duta Pertiwi Tbk.

4. PT Wijaya Pratama Raya

PT Wijaya Pratama Raya didirikan berdasarkan akta Notaris No. 50 di Jakarta, Yang diaktakan oleh Yulia, S.H., Akta Pendirian disahkan dengan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia No. AHU-24403.AH.01.02 Tahun 2008 tanggal 12 Mei 2008. Berdasarkan Anggaran Dasar Perusahaan kegiatan usaha PT Wijaya Pratama Raya adalah membeli dan memperoleh tanah, mendirikan bangunan dan fasilitas pendukungnya, menjual atau menyewakan rumah, ruang perkantoran, ruko dan fasilitas pendukung lainnya, serta mengelola kawasan hunian dan perdagangan beserta fasilitas pendukung lainnya. Saat ini PT Wijaya Pratama Raya merupakan pemiliki Mall di wilayah Semarang, Jawa Tengah yaitu DP Mall.

PT Wijaya Pratama Raya memulai kegiatan komersialnya pada tahun 1984. PT Wijaya Pratama Raya berdomisili di Semarang dan Kantor pusatnya berlokasi di gedung DP Mall lantai 3, Jalan Pemuda No. 150, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah.

KRITERIA PEMBERITAHUAN

5. Pada tanggal 26 November 2013 Komisi Pengawas Persaingan Usaha menerima pemberitahuan pengambilalihan (akuisisi) saham perusahaan yang dilakukan oleh PT Duta Pertiwi Tbk terhadap PT Wijaya Pratama Raya;
6. Berdasarkan Surat yang dikeluarkan oleh Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Nomor. AHU-AH.01.10-44288 perihal Penerimaan Pemberitahuan perubahan data perseroan PT Wijaya Pratama Raya tanggal 25 Oktober 2013 menunjukkan bahwa Pengambilalihan saham PT Wijaya Pratama Raya oleh PT Duta Pertiwi Tbk telah berlaku efektif secara yuridis sejak tanggal 25 Oktober 2013;

VERSI PUBLIK

7. Pengambilalihan saham yang dilakukan oleh PT Duta Pertiwi Tbk terhadap PT Wijaya Pratama Raya tidak dilakukan antar perusahaan yang terafiliasi;
8. Nilai aset gabungan hasil Pengambilalihan Saham antara PT Duta Pertiwi Tbk dan PT Wijaya Pratama Raya adalah sebesar Rp. 16.925.466.048.993,- (Enam Belas Triliun Sembilan Ratus Dua Puluh Lima Milliar Empat Ratus Enam Puluh Enam Juta Empat Puluh Delapan Ribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh Tiga Rupiah);
9. Nilai penjualan gabungan hasil Pengambilalihan Saham antara PT Duta Pertiwi Tbk dan PT Wijaya Pratama Raya adalah sebesar Rp. 3.764.064.742.712,- (Tiga Triliun Tujuh Ratus Enam Puluh Empat Milliar Enam Puluh Empat Juta Tujuh Ratus Empat Puluh Dua Ribu Tujuh Ratus Dua Belas Rupiah);
10. Bahwa dengan demikian, kriteria pengambilalihan saham PT Duta Pertiwi Tbk terhadap PT Wijaya Pratama Raya telah terpenuhi.

TENTANG TRANSAKSI

PT Duta Pertiwi Tbk membeli saham perusahaan PT Wijaya Pratama Raya sebesar 64,25 % saham.

TENTANG ALASAN PENGAMBILALIHAN SAHAM

Bahwa PT Duta Pertiwi Tbk diharapkan nantinya dapat mencapai integrasi usaha dalam bidang usaha properti, yang mana kegiatan usaha PT Wijaya Pratama Raya saat ini terutama adalah pemilik dan pengelola pusat perbelanjaan DP Mall Semarang, sehingga dapat menjadi kegiatan usaha yang bersifat saling melengkapi dan terintegrasi dengan kegiatan usaha perseroan saat ini yaitu *trade center*.

RENCANA BISNIS SETELAH PENGAMBILALIHAN SAHAM

PT Wijaya Pratama Raya akan melakukan “rekondisi” gedung DP Mall dan membangun Hotel, serta mencari mix-tenant lebih maksimal yang pada akhirnya akan dapat meningkatkan pendapatan PT Wijaya Pratama Raya.

TENTANG PASAR BERSANGKUTAN

11. Tentang Produk Sinarmas Land dan anak perusahaannya sebagai berikut:

| No | Kategori Produk | Nama Produk | Wilayah Geografis |
|----|-------------------------|----------------------|------------------------|
| 1. | Residential (Perumahan) | Legenda Wisata | Cibubur, Jakarta Timur |
| | | Telaga Golf Sawangan | Depok, Jawa Barat |

VERSI PUBLIK

| | | | |
|----|---|--|---------------------------------|
| | | Taman Duta Mas | Batam, Kepulauan Riau |
| | | Bale Tirtawana | Tangerang Selatan, Tangerang |
| | | Banjar Wijaya | Tangerang |
| | | Wisata Bukit Mas | Surabaya, Jawa Timur |
| | | Balikpapan Baru | Balikpapan, Kalimantan Timur |
| | | Taman Permata Buana | Jakarta Barat |
| | | Li Shui Jin Du | Chengdu, China |
| | | Li Shui Jin Yang | Shenyang, China |
| 2. | <i>City and Township (Kota Terpadu)</i> | BSD City | Tangerang |
| | | Kota Deltamas | Cikarang |
| | | Kota Wisata | Cububur, Jakarta Timur |
| | | Grand Wisata | Bekasi, Jawa Barat |
| 3. | <i>Commercial and Industrial</i> | Karawang International Industrial City | Karawang, Jawa Barat |
| | | Greenland International Industrial City (GIIC) | Bekasi, Jawa Barat |
| | | Taman Tekno BSD City | Tangerang Selatan |
| | | Sinar Mas Land Plaza BSD City | Tangerang Selatan |
| | | Wisma BII Surabaya | Surabaya |
| | | Wisma Eka Jiwa | Jakarta Pusat |
| | | Wisma BCA-BSD City | Tangerang Selatan |
| | | BSD Green Office Park | Tangerang Selatan |
| | | Sinar Mas Land Plaza Jakarta | Jakarta Pusat |
| | | Wisma BII Medan | Medan |
| | | New Brook Buildings England | London |
| | | Orchard Towers Singapore | Orchard, Singapore |
| 4. | <i>Retail and Trade Center</i> | ITC Mangga Dua | Jakarta Utara |
| | | ITC Kuningan | Jakarta Selatan |
| | | ITC Surabaya | Surabaya, Jawa Timur |
| | | ITC Permata Hijau | Jakarta Selatan |
| | | Harco Mas Mangga Dua | Jakarta Pusat |
| | | ITC Roxy Mas | Jakarta Pusat |
| | | ITC Depok | Depok |
| | | ITC Cempaka Mas | Jakarta Pusat |
| | | ITC Fatmawati | Jakarta Selatan |
| | | Mal Ambassador | Jakarta Selatan |
| | | Mal Mangga Dua | Jakarta Pusat |

VERSI PUBLIK

| | | | |
|----|------------------------------|------------------------|-------------------|
| | | ITC BSD | Tangerang Selatan |
| | | The Breeze | Tangerang Selatan |
| 5. | <i>Hotel and Golf Course</i> | Damai Indah Golf - BSD | Tangerang |
| | | Le Grandeur Jakarta | Jakarta Pusat |
| | | Le Grandeur Balikpapan | Samarinda |
| | | Kota Bunga | Cianjur |
| | | Palm Spring Golf Batam | Batam |
| | | Sedana Golf Karawang | Karawang |
| | | Damai Indah Golf - PIK | Jakarta Utara |
| | | Palm Resort Johor | Johor |

12. Tentang Poduk PT Wijaya Pratama Raya

Bahwa PT Wijaya Pratama Raya merupakan pemilik mall di wilayah Kota Semarang, Jawa Tengah yaitu DP Mall.

13. Tentang Pasar Produk

13.1 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");

13.2 Berdasarkan pedoman tersebut Komisi menganalisis unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Indikator Harga: harga produk yang berbeda-beda secara signifikan mengindikasikan pasar produk yang terpisah dan tidak saling substitusi;
- b. Karakteristik dan Kegunaan Produk: produk yang memiliki karakteristik dan kegunaan yang berbeda tidak saling mensubstitusi produk lainnya.

13.3 Bahwa Grup Sinarmas Land dan anak perusahaannya memiliki produk sebagai berikut:

| No | Kategori Produk | Nama Produk | Wilayah Geografis |
|----|-----------------------------------|----------------------|---------------------------------|
| 1. | <i>Residential</i> (Perumahan) | Legenda Wisata | Cibubur, Jakarta Timur |
| | | Telaga Golf Sawangan | Depok, Jawa Barat |
| | | Taman Duta Mas | Batam, Kepulauan Riau |
| | | Bale Tirtawana | Tangerang Selatan, Tangerang |
| | | Banjar Wijaya | Tangerang |

VERSI PUBLIK

| | | | |
|----|---|---|------------------------------|
| | | Wisata Bukit Mas | Surabaya, Jawa Timur |
| | | Balikpapan Baru | Balikpapan, Kalimantan Timur |
| | | Taman Permata Buana | Jakarta Barat |
| | | Li Shui Jin Du | Chengdu, China |
| | | Li Shui Jin Yang | Shenyang, China |
| 2. | <i>City and Township (Kota Terpadu)</i> | BSD City | Tangerang |
| | | Kota Deltamas | Cikarang |
| | | Kota Wisata | Cububur, Jakarta Timur |
| | | Grand Wisata | Bekasi, Jawa Barat |
| 3. | <i>Commercial and Industrial</i> | Karawang International Industrial City | Karawang, Jawa Barat |
| | | Greendland International Industrial City (GIIC) | Bekasi, Jawa Barat |
| | | Taman Tekno BSD City | Tangerang Selatan |
| | | Sinar Mas Land Plaza BSD City | Tangerang Selatan |
| | | Wisma BII Surabaya | Surabaya |
| | | Wisma Eka Jiwa | Jakarta Pusat |
| | | Wisma BCA-BSD City | Tangerang Selatan |
| | | BSD Green Office Park | Tangerang Selatan |
| | | Sinar Mas Land Plaza Jakarta | Jakarta Pusat |
| | | Wisma BII Medan | Medan |
| | | New Brook Buildings England | London |
| | | Orchard Towers Singapore | Orchard, Singapore |
| 4. | <i>Retail and Trade Center</i> | ITC Mangga Dua | Jakarta Utara |
| | | ITC Kuningan | Jakarta Selatan |
| | | ITC Surabaya | Surabaya, Jawa Timur |
| | | ITC Permata Hijau | Jakarta Selatan |
| | | Harco Mas Mangga Dua | Jakarta Pusat |
| | | ITC Roxy Mas | Jakarta Pusat |
| | | ITC Depok | Depok |
| | | ITC Cempaka Mas | Jakarta Pusat |
| | | ITC Fatmawati | Jakarta Selatan |
| | | Mal Ambassador | Jakarta Selatan |
| | | Mal Mangga Dua | Jakarta Pusat |
| | | ITC BSD | Tangerang Selatan |

VERSI PUBLIK

| | | | |
|----|------------------------------|------------------------|-------------------|
| | | The Breeze | Tangerang Selatan |
| 5. | <i>Hotel and Golf Course</i> | Damai Indah Golf - BSD | Tangerang |
| | | Le Grandeur Jakarta | Jakarta Pusat |
| | | Le Grandeur Balikpapan | Samarinda |
| | | Kota Bunga | Cianjur |
| | | Palm Spring Golf Batam | Batam |
| | | Sedana Golf Karawang | Karawang |
| | | Damai Indah Golf - PIK | Jakarta Utara |
| | | Palm Resort Johor | Johor |

Namun, Grup Sinarmas Land dan anak perusahaannya belum memiliki properti apapun di wilayah Kota Semarang, Jawa Tengah dan belum memiliki mall di wilayah manapun di Indonesia. Oleh karena itu, pengambilalihan saham PT Wijaya Pratama Raya yang merupakan pemilik dari DP Mall tidak mengakibatkan perubahan pada pasar mall di wilayah Kota Semarang.

13.4 Berdasarkan keterangan yang disampaikan oleh PT Duta Pertiwi Tbk, PT Duta Pertiwi Tbk berencana untuk mengembangkan hotel di atas DP Mall, sedangkan PT Duta Pertiwi Tbk telah memiliki hotel bintang 4 (empat) di wilayah Jakarta Utara dan Samarinda, dengan demikian (kedepannya) terdapat pasar produk yang sama diantara PT Duta Pertiwi Tbk dan PT Wijaya Pratama Raya yaitu hotel.

14. Tentang Pasar Geografis

14.1 Berdasarkan penelitian, diketahui letak geografis produk-produk PT Duta Pertiwi (dan Grup Sinarmas Land) berada di wilayah Cibubur, Depok Batam, Tangerang Selatan, Tangerang, Surabaya, Balikpapan, Jakarta Pusat, Jakarta Barat, Jakarta Utara, Jakarta Selatan, Chengdu, Shenyang (China), Cikarang, Bekasi, Karawang, Medan, London, Orchard (Singapore);

14.2 Berdasarkan penelitian, diketahui letak geografis produk PT Wijaya Pratama Raya berada di wilayah Kota Semarang;

14.3 Bahwa dengan demikian produk yang dimiliki oleh PT Duta Pertiwi Tbk tidak berada pada pasar geografis yang sama dengan produk yang dimiliki oleh PT Wijaya Pratama Raya.

VERSI PUBLIK

- 14.4 Bahwa dengan pasar geografis yang tidak sama, maka produk PT Duta Pertiwi Tbk tidak dalam pasar bersangkutan yang sama dengan produk PT Wijaya Pratama Raya. Oleh karena itu tidak diperlukan analisa konsentrasi pasar karena tidak terdapat perubahan struktur pasar sebelum dan setelah pengambilalihan saham perusahaan PT Wijaya Pratama Raya oleh PT Duta Pertiwi Tbk.

KESIMPULAN

Berdasarkan Perkom No. 2 Tahun 2013, Komisi menyimpulkan tidak terdapat kekhawatiran adanya dugaan praktik monopoli dan/atau persaingan usaha tidak sehat akibat pengambilalihan (akuisisi) saham perusahaan PT Wijaya Pratama Raya oleh PT Duta Pertiwi Tbk dengan pertimbangan sebagai berikut:

15. Bahwa PT Duta Pertiwi Tbk dan grup Sinarmas Land belum memiliki mall di wilayah manapun di Indonesia sehingga pengambilalihan saham PT Wijaya Pratama Raya yang merupakan pemilik dari DP Mall tidak mengakibatkan perubahan pada pasar mall di wilayah Kota Semarang;
16. Bahwa Pengambilalihan saham perusahaan PT Wijaya Pratama Raya oleh PT Duta Pertiwi Tbk tidak dalam pasar bersangkutan yang sama. Oleh karena itu tidak diperlukan analisa konsentrasi pasar karena tidak terdapat perubahan struktur pasar;
17. Bahwa Pendapat Komisi hanya terbatas pada proses Pengambilalihan (akuisisi) saham perusahaan PT Wijaya Pratama Raya oleh PT Duta Pertiwi 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.

PENDAPAT KOMISI

Berdasarkan kesimpulan di atas, Komisi berpendapat tidak terdapat dugaan praktik monopoli dan atau persaingan usaha tidak sehat yang diakibatkan oleh pengambilalihan (akuisisi) saham perusahaan PT Wijaya Pratama Raya oleh PT Duta Pertiwi Tbk.

Jakarta, 12 Agustus 2014

KOMISI PENGAWAS PERSAINGAN USAHA

Ketua,

t.t.d

Muhammad Nawir Messi