



PUTUSAN

Perkara Nomor: 23/KPPU-L/2007

Komisi Pengawas Persaingan Usaha Republik Indonesia (selanjutnya disebut **Komisi**) yang memeriksa dugaan pelanggaran terhadap Pasal 22 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat (selanjutnya disebut **Undang-undang Nomor 5 Tahun 1999**), yang dilakukan oleh:-----

1. **Perusahaan Daerah _Pasar Jaya**, yang beralamat kantor di Jl. Pramuka – Pasar Pramuka Lt. IV, Jakarta Timur, selanjutnya disebut **Terlapor I**:-----
2. **PT Melawai Jaya Realty**, yang beralamat kantor di Jalan Melawai Jaya Realty Nomor 17, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut **Terlapor II**;-----
3. **PT Wijaya Wisesa**, yang dahulu beralamat kantor di Menara Thamrin Suite 1605, Jalan M. H. Thamrin Kav. 3, Jakarta 10340 dan sekarang beralamat kantor di Gedung Sentral Senayan 2 Lt. 20, Jalan Asia Afrika No. 8 Jakarta 10270, selanjutnya disebut **Terlapor III**;-----
4. **PT Cipta Gemilang Sejahtera**, yang beralamat kantor di Jalan Tomang Tinggi VII Nomor 33, Jakarta Barat, selanjutnya disebut **Terlapor IV**;-----
5. **PT Santika Tirtautama** beralamat kantor di Menara Imperium Lt. 8, Jalan H.R. Rasuna Said Kav. 1, Jakarta 12980, selanjutnya disebut **Terlapor V**;-----

telah mengambil Putusan sebagai berikut:-----

Majelis Komisi:-----

Setelah membaca surat-surat dan dokumen-dokumen dalam perkara ini;-----

Setelah mendengar keterangan para Terlapor;-----

Setelah mendengar keterangan para Saksi dan Ahli;-----

Setelah melakukan penyelidikan;-----

Setelah membaca Berita Acara Pemeriksaan (selanjutnya disebut **BAP**);-----

TENTANG DUDUK PERKARA

1. Menimbang bahwa pada tanggal 22 Maret 2007, Komisi menerima laporan mengenai adanya dugaan pelanggaran Undang-undang Nomor 5 Tahun 1999 pada proyek pembangunan kembali pasar Melawai Blok M;-----
2. Menimbang bahwa setelah Sekretariat Komisi melakukan penelitian dan klarifikasi, laporan dinyatakan lengkap dan jelas;-----
3. Menimbang bahwa atas laporan yang lengkap dan jelas tersebut, Rapat Komisi tanggal 24 September 2007 memutuskan laporan tersebut masuk ke dalam Pemeriksaan Pendahuluan; -----
4. Menimbang bahwa selanjutnya, Komisi menerbitkan Penetapan Komisi Pengawas Persaingan Usaha Nomor 57/PEN/KPPU/IX/2007 tanggal 26 September 2007, untuk melakukan Pemeriksaan Pendahuluan terhitung sejak tanggal 26 September 2007 sampai dengan 6 November 2007 (*vide* bukti A3);-----
5. Menimbang bahwa untuk melaksanakan Pemeriksaan Pendahuluan, Komisi menerbitkan Keputusan Nomor 168/KEP/KPPU/IX/2007 tanggal 26 September 2007 tentang Penugasan Anggota Komisi sebagai Tim Pemeriksa dalam Pemeriksaan Pendahuluan Perkara Nomor 23/KPPU-L/2007 (*vide* bukti A2);-----
6. Menimbang bahwa untuk membantu Tim Pemeriksa dalam Pemeriksaan Pendahuluan, Direktur Eksekutif menerbitkan Surat Tugas Nomor 591/SET/DE/ST/IX/2007 tanggal 26 September 2007 yang menugaskan Sekretariat Komisi(*vide* bukti A4);-----
7. Menimbang bahwa Ketua Komisi menerbitkan Penetapan Komisi Pengawas Persaingan Usaha Nomor 61/PEN/KPPU/X/2007 tanggal 02 Oktober 2007, tentang Penyesuaian Jangka Waktu Kegiatan Pemberkasan dan Penanganan Perkara di KPPU yang menyesuaikan jangka waktu penanganan perkara No. 23/KPPU-L/2007 dalam tahap Pemeriksaan Pendahuluan yang semula adalah 26 September 2007 sampai dengan 06 November 2007 disesuaikan menjadi 26 September 2007 sampai dengan 15 November 2007 (*vide* bukti A10); -----
8. Menimbang bahwa dalam Pemeriksaan Pendahuluan, Tim Pemeriksa telah mendengar keterangan para Terlapor;-----
9. Menimbang bahwa setelah melakukan Pemeriksaan Pendahuluan, Tim Pemeriksa menemukan adanya indikasi kuat pelanggaran terhadap Pasal 22 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1999;-----
10. Menimbang bahwa berdasarkan Laporan Hasil Pemeriksaan Pendahuluan, Tim Pemeriksa merekomendasikan kepada Rapat Komisi agar pemeriksaan dilanjutkan ke tahap Pemeriksaan Lanjutan;-----

11. Menimbang bahwa atas dasar rekomendasi Tim Pemeriksa Pendahuluan tersebut, Komisi menyetujui dan menerbitkan Penetapan Komisi Nomor 74/PEN/KPPU/XI/2007 tanggal 14 November 2007 tentang Pemeriksaan Lanjutan Perkara Nomor 23/KPPU-L/2007 terhitung sejak tanggal 15 November 2007 sampai dengan tanggal 20 Februari 2008 (*vide* bukti A30);-----
12. Menimbang bahwa untuk melaksanakan Pemeriksaan Lanjutan, Komisi menerbitkan Keputusan Nomor 200/KEP/KPPU/XI/2007 tanggal 14 November 2007 tentang Penugasan Anggota Komisi sebagai Tim Pemeriksa Lanjutan dalam Pemeriksaan Lanjutan Perkara Nomor 21/KPPU-L/2007 (*vide* bukti A31);-----
13. Menimbang bahwa untuk membantu Tim Pemeriksa Lanjutan, Direktur Eksekutif Sekretariat Komisi menerbitkan Surat Tugas Direktur Eksekutif Nomor 635/SET/DE/ST/XI/2007 tanggal 14 November 2007 (*vide* bukti A32);-----
14. Menimbang bahwa Ketua Komisi menerbitkan Penetapan Komisi Pengawas Persaingan Usaha Nomor 88/PEN/KPPU/XII/2007 tanggal 17 Desember 2007, tentang Penyesuaian Jangka Waktu Kegiatan Pemberkasan dan Penanganan Perkara di KPPU yang menyesuaikan jangka waktu penanganan perkara No. 23/KPPU-L/2007 dalam tahap Pemeriksaan Lanjutan yang semula adalah 15 November 2007 sampai dengan 20 Februari 2008 disesuaikan menjadi 15 November 2007 sampai dengan 21 Februari 2008;-----
15. Menimbang bahwa berdasarkan Memorandum Ketua Tim Pemeriksa tanggal 21 Februari 2008 yang memutuskan untuk melakukan Perpanjangan Pemeriksaan Lanjutan, Komisi menerbitkan Surat Keputusan Nomor 59/KEP/KPPU/II/2008 tanggal tanggal 21 Februari 2008 tentang Perpanjangan Pemeriksaan Lanjutan Perkara Nomor 23/KPPU-L/2007 terhitung sejak tanggal 22 Februari 2008 sampai dengan tanggal 08 April 2008 (*vide* bukti A54);-----
16. Menimbang bahwa untuk melaksanakan Perpanjangan Pemeriksaan Lanjutan, Komisi menerbitkan Keputusan Nomor 60/KEP/KPPU/II/2008 tanggal 21 Februari 2008 tentang Penugasan Anggota Komisi sebagai Tim Pemeriksa Lanjutan dalam Perpanjangan Pemeriksaan Lanjutan Perkara Nomor 23/KPPU-L/2007 (*vide* bukti A55);-----
17. Menimbang bahwa untuk membantu Tim Pemeriksa Lanjutan dalam Perpanjangan Pemeriksaan Lanjutan, Direktur Eksekutif Sekretariat Komisi menerbitkan Surat Tugas Direktur Eksekutif Nomor 70/SET/DE/ST/II/2008 tanggal 21 Februari 2008(*vide* bukti 56);-----
18. Menimbang bahwa dalam Pemeriksaan Lanjutan dan Perpanjangan Pemeriksaan Lanjutan, Tim Pemeriksa telah mendengar keterangan para Terlapor dan para Saksi; -

19. Menimbang bahwa identitas serta keterangan para Terlapor dan para Saksi telah dicatat dalam BAP yang telah ditandatangani oleh para Terlapor dan para Saksi; -----
20. Menimbang bahwa dalam Pemeriksaan Pendahuluan dan Pemeriksaan Lanjutan, Perpanjangan Pemeriksaan Lanjutan, Tim Pemeriksa telah mendapatkan, meneliti dan menilai sejumlah surat dan atau dokumen, BAP serta bukti-bukti lain yang telah diperoleh selama pemeriksaan dan penyelidikan; -----
21. Menimbang bahwa setelah melakukan Pemeriksaan Lanjutan dan Perpanjangan Pemeriksaan Lanjutan, Tim Pemeriksa Lanjutan membuat Laporan Hasil Pemeriksaan Lanjutan yang berisi (*vide* bukti A63):-----
 - 21.1. Identitas Para Terlapor;-----
 - 21.1.1. **Perusahaan Daerah _Pasar Jaya**, yang beralamat kantor di Jl. Pramuka – Pasar Pramuka Lt. IV, Jakarta Timur; -----
 - 21.1.2. **PT Melawai Jaya Realty**, yang beralamat kantor di Jalan Melawai Jaya Realty Nomor 17, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, selanjutnya;-----
 - 21.1.3. **PT Wijaya Wisesa**, yang dahulu beralamat kantor di Menara Thamrin Suite 1605, Jalan M. H. Thamrin Kav. 3, Jakarta 10340 dan sekarang beralamat kantor di Gedung Sentral Senayan 2 Lt. 20, Jalan Asia Afrika No. 8 Jakarta 10270;-----
 - 21.1.4. **PT Cipta Gemilang Sejahtera**, yang beralamat kantor di Jalan Tomang Tinggi VII Nomor 33, Jakarta Barat; -----
 - 21.1.5. **PT Santika Tirtautama** beralamat kantor di Menara Imperium Lt. 8, Jalan H.R. Rasuna Said Kav. 1, Jakarta 12980;-----
 - 21.2. Objek Perkara;-----
Pelanggaran pasal 22 UU No. 5 Tahun 1999 berkaitan dengan Pembangunan/Peremajaan Pasar Melawai Blok M Perusahaan Daerah Pasar Jaya tahun 2005;
 - 21.3. Dugaan Pelanggaran; -----
 - 21.3.1. Persekongkolan Horisontal;-----
Berdasarkan dokumen dan data yang diperoleh, KPPU menemukan fakta-fakta bahwa telah terjadi persekongkolan antara PT Wijaya Wisesa dengan peserta lelang. Indikasi persekongkolan tersebut antara lain: -----
 - 21.3.1.1. Bahwa Eddy Wijaya bertindak sebagai Direktur di PT Wijaya Wisesa dan PT Santika Tirtautama, sehingga diduga terjadi persaingan semu diantara kedua perusahaan tersebut; -----

- 21.3.1.2. Bahwa kedua perusahaan yakni PT Santika Tirtautama dan PT Cipta Gemilang Sejahtera merupakan perusahaan yang tidak bergerak di bidang usaha properti, dengan demikian hanya PT Wijaya Wisesa yang mempunyai pengalaman di bidang properti; -----
- 21.3.1.3. Bahwa PT Wijaya Wisesa dipilih sebagai developer karena mengajukan *Build Transfer Operate* (BTO), dimana bentuk kerjasama tersebut telah memenuhi persyaratan PD Pasar Jaya dalam bekerja sama dengan pihak ketiga sebagaimana disebutkan dalam SK Gubernur No. 39 Tahun 2002;-----
- 21.3.1.4. Bahwa PT Santika Tirtautama diduga tidak bersedia mengganti sistem kerjasama dari *joint venture* menjadi BTO (*Build Transfer Operate*) dalam rangka memfasilitasi agar permohonan PT Wijaya Wisesa yang akan diterima;-----
- 21.3.1.5. PT Cipta Gemilang Sejahtera diduga sengaja mengajukan sistem penawaran dalam bentuk BOT (*Build Operate Transfer*) untuk jangka waktu 30 tahun dengan opsi perpanjangan 20 tahun dalam rangka memfasilitasi hanya penawaran PT Wijaya Wisesa yang diterima oleh PD Pasar Jaya. Dugaan tersebut berdasarkan pada pertimbangan PT Cipta Gemilang Sejahtera sepatutnya mengetahui bahwa jangka waktu pelaksanaan pengelolaan maksimal 20 tahun berdasarkan SK Gubernur No. 39 Tahun 2002;-----
- 21.3.2. Persekongkolan Vertikal; -----
- 21.3.2.1. Bahwa PD Pasar Jaya tidak transparan dalam pengumuman Peremajaan Kembali Pasar Melawai Blok M yaitu dengan tidak mencantumkan bentuk kerjasama yang digunakan;-----
- 21.3.2.2. Bahwa PD Pasar Jaya telah melanggar ketentuan yang dibuatnya sendiri dengan tetap menerima pendaftaran dari ketiga peserta padahal tidak ada pengumuman mengenai perpanjangan masa pendaftaran. Jangka waktu pendaftaran adalah tanggal 20 – 25 Agustus 2005, sedangkan PT Santika Tirta Utama memasukan

pendaftaran tanggal 5 September 2005, PT Cipta Gemilang Sejahtera 8 September 2005 dan PT Wijaya Wisesa tanggal 22 September 2005;-----

21.3.2.3. Bahwa PD Pasar Jaya mempersyaratkan calon developer: "memiliki bonafiditas permodalan yang baik dan memadai sesuai besaran proyek yang akan dikerjasamakan dengan melampirkan laporan keuangan 1 (satu) tahun terakhir. Jika perusahaan tersebut masih baru atau baru didirikan dan belum memiliki laporan keuangan, maka harus mempunyai perusahaan induk (holding company) yang memiliki kemampuan finansial yang baik dan dapat dibuktikan dengan neraca 3 (tiga) tahun terakhir";-----

21.3.2.4. Bahwa persyaratan tersebut diduga diarahkan untuk memfasilitasi PT Wijaya Wisesa selaku pemenang lelang untuk mengalihkan pekerjaannya kepada PT Melawai Jaya Realty yang baru berdiri;-----

21.4. Kronologis Tender;-----

21.4.1. Bahwa PD Pasar Jaya mengeluarkan pengumuman perihal pembangunan/ peremajaan pasar-pasar milik PD Pasar Jaya di Harian Media Indonesia dan papan pengumuman PD Pasar Jaya pada tanggal 20 Agustus 2005(*vide* bukti C98);-----

21.4.2. Bahwa didalam pengumuman yang terpasang di papan pengumuman PD Pasar Jaya memuat syarat pendaftaran diantaranya adalah sebagai berikut (*vide* bukti C98):-----

21.4.2.1. Memiliki Badan Hukum/Perseroan Terbatas (PT);-----

21.4.2.2. Memiliki bonafiditas permodalan yang baik dan memadai sesuai besaran proyek yang akan dikerjasamakan dengan melampirkan laporan keuangan 1 (satu) tahun terakhir. Jika perusahaan tersebut masih baru atau baru didirikan dan belum memiliki laporan keuangan, maka harus mempunyai perusahaan induk (holding company) yang memiliki kemampuan finansial yang baik dan dapat dibuktikan dengan neraca 3 (tiga) tahun terakhir;-----

21.4.2.3. Memiliki SIUP yang masih berlaku atau Sertifikat Badan Usaha dalam bidangnya;-----

- 21.4.2.4. Surat Keterangan Domisili Perusahaan dari kecamatan setempat;-----
- 21.4.2.5. Dokumen pendaftaran tersebut harus sudah disampaikan dan diterima di PD Pasar Jaya selambat-lambatnya tanggal 25 Agustus 2005; -----
- 21.4.3. Bahwa Pasar Melawai Blok M merupakan salah 1 (satu) pasar yang diprogramkan untuk dibangun melalui kerjasama dengan pihak ketiga (*vide* bukti C98); -----
- 21.4.4. Bahwa pada tanggal 29 Agustus 2005, Pasar Blok M terbakar dan selanjutnya pedagang ditempatkan dalam penampungan sementara yang berada disekeliling areal bekas kebakaran (*vide* bukti C31) ;----
- 21.4.5. Bahwa terdapat 3 (tiga) perusahaan yang berminat dalam Pembangunan Kembali Pasar Melawai Blok M, dengan mendaftar dan mengajukan surat permohonan kepada PD Pasar Jaya. Ketiga perusahaan tersebut adalah PT Santika Tirtautama, PT Cipta Gemilang Sejahtera, dan PT Wijaya Wisesa (*vide* bukti C31; -----
- 21.4.6. Bahwa pada tanggal 5 September 2005, PT Santika Tirtautama mengajukan surat permohonan yang pada pokoknya menyampaikan bahwa PT Santika Tirtautama merencanakan membangun 7 lantai untuk pertokoan termasuk basement serta 100 unit apartement. Bentuk kerjasama yang ditawarkan adalah joint venture yaitu membentuk perusahaan baru dengan komposisi kepemilikan saham yang sesuai dengan kesepakatan (*vide* bukti C79); -----
- 21.4.7. Bahwa pada tanggal 8 September 2005, PT Cipta Gemilang Sejahtera mengajukan surat permohonan yang pada pokoknya menyampaikan bahwa PT Cipta Gemilang Sejahtera berniat membangun kembali Kawasan Melawai Aldiron menjadi Centra Business Secunder yang sesuai dengan konsep pusat perbelanjaan modern 5 lantai. Bentuk kerjasama yang ditawarkan adalah sistem BOT (*Build Operate and Transfer*) untuk jangka waktu 30 tahun dengan opsi perpanjangan 20 tahun (*vide* bukti C64, C65); -----
- 21.4.8. Bahwa pada tanggal 22 September 2005, PT Wijaya Wisesa mengajukan surat permohonan yang pada pokoknya menyampaikan bahwa PT Wijaya Wisesa merencanakan untuk membangun Pusat Perbelanjaan 8 lantai yang terdiri dari Retail Center, Entertainment Center, Food Court dsb. Bentuk kerjasama yang ditawarkan adalah BTO (*Build Transfer Operate*) dan penyertaan modal yang

- ditetapkan oleh PD Pasar Jaya dengan nilai kompensasi yang akan dihitung kemudian (*vide* bukti C66, C67);-----
- 21.4.9. Pada tanggal 5 Oktober 2005, PD Pasar Jaya mengundang ketiga perusahaan tersebut untuk melakukan pembahasan rencana kerjasama pembangunan kembali Pasar Melawai Blok M pada tanggal 12 Oktober 2005 (*vide* bukti C69, C70, C71, C72));-----
- 21.4.10. Bahwa hasil pembahasan rencana kerjasama pembangunan kembali Pasar Melawai Blok M di kantor PD Pasar Jaya pada tanggal 12 Oktober 2005 adalah sebagai berikut (*vide* bukti C73, C74, C75):---
- 21.4.10.1. PT Santika Tirtautama tidak bersedia dengan kerjasama BTO (*Build Transfer Operate*) dan penyertaan modal yang ditetapkan oleh PD Pasar Jaya dan tetap berkeinginan kerjasama dalam bentuk joint venture;-----
- 21.4.10.2. PT Cipta Gemilang Sejahtera tidak bersedia dengan kerjasama BTO (*Build Transfer Operate*) dan penyertaan modal yang ditetapkan oleh PD Pasar Jaya dan tetap berkeinginan kerjasama dalam bentuk BOT (*Build Operate Transfer*);-----
- 21.4.10.3. PT Wijaya Wisesa bersedia dengan kerjasama BTO (*Build Transfer Operate*) dan penyertaan modal yang ditetapkan oleh PD Pasar Jaya dan nilai kompensasi yang akan dihitung kemudian; -----
- 21.4.11. Bahwa pada tanggal 14 Oktober 2005 PD Pasar Jaya mengadakan rapat internal untuk menindaklanjuti hasil pertemuan antara PD Pasar Jaya dengan ketiga perusahaan tersebut. Dalam rapat tersebut diputuskan bahwa calon developer yang memenuhi persyaratan adalah PT Wijaya Wisesa (*vide* bukti C76);-----
- 21.4.12. Bahwa hasil rapat tersebut kemudian disampaikan kepada masing-masing peserta melalui surat tanggal 17 Oktober 2005 (*vide* bukti C77);-----
- 21.4.12.1. Surat nomor 3888/072 kepada PT Santika Tirtautama yang menyatakan bahwa PD Pasar Jaya tidak dapat menerima proposal kerjasama karena tidak sesuai dengan yang ditentukan PD Pasar Jaya yaitu sistem BTO;-----
- 21.4.12.2. Surat no 3889/072 kepada PT Cipta Gemilang Sejahtera yang menyatakan bahwa PD Pasar Jaya tidak dapat

menerima proposal kerjasama karena tidak sesuai dengan yang ditentukan PD Pasar Jaya yaitu sistem BTO;-----

21.4.12.3. Surat no. 3890/072 kepada PT Wijaya Wisesa yang menyatakan menerima bentuk kerjasama yang ditawarkan dan selanjutnya mengundang PT Wijaya Wisesa untuk melakukan pembahasan poin-poin dalam *Master of Understanding* (MOU);-----

21.4.13. Bahwa untuk menindaklanjuti hasil putusan rapat pada tanggal 14 Oktober 2005, PD Pasar Jaya dan PT Wijaya Wisesa mewujudkan bentuk kerjasamanya dalam bentuk Memorandum of Understanding (MoU) pada tanggal 31 Oktober 2005 (*vide* bukti C120, C121); -----

21.4.14. Bahwa berdasarkan MoU tersebut, PT Wijaya Wisesa dapat menggunakan/ menunjuk anak perusahaan PT Wijaya Wisesa untuk menandatangani dan melaksanakan Perjanjian Kerjasama dengan memenuhi ketentuan dan persyaratan yang ditetapkan dalam Surat Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 39 Tahun 2002 dan Surat Keputusan Direksi PD Pasar Jaya Nomor 420 Tahun 2003 (*vide* bukti C120, C121); -----

21.4.15. Bahwa setelah PT Wijaya Wisesa ditetapkan sebagai pemenang kemudian menunjuk anak perusahaannya (dalam proyek ini adalah PT Melawai Jaya Realty) untuk melaksanakan Pembangunan Kembali Pasar Melawai Blok M (*vide* bukti C109, C110, C111);-----

21.4.16. Bahwa pada tanggal 17 Mei 2006, PD Pasar Jaya dan PT Melawai Jaya Realty melakukan penandatanganan Perjanjian Kerjasama tentang Pembangunan dan Pengembangan Pasar Melawai Blok M; --

21.4.17. Bahwa PD Pasar Jaya dan PT Melawai Jaya Realty sepakat bahwa perkiraan biaya proyek dalam perjanjian adalah sebesar Rp. 581.539.193.504 (lima ratus delapan puluh satu milyar lima ratus tiga puluh sembilan juta seratus sembilan puluh tiga ribu lima ratus empat puluh dua) yang terdiri dari biaya fisik dan pajak Rp. 494.698.107.223,- (empat ratus sembilan puluh empat milyar enam ratus sembilan puluh delapan juta seratus tujuh ribu dua ratus dua puluh tiga rupiah) serta biaya non fisik dan pajak Rp. 86.841.086.281,- (delapan puluh enam milyar delapan ratus empat puluh satu juta delapan puluh enam ribu dua ratus delapan puluh satu rupiah) (*vide* bukti C112, C122);-----

21.4.18. Bahwa PD Pasar Jaya menerima biaya kompensasi sebesar Rp. 50.000.000.000,- (lima puluh milyar) dan penggantian biaya pembangunan tempat penampungan sementara sebesar Rp. 2.773.720.000,- (dua milyar tujuh ratus tujuh puluh tiga juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah) (*vide* bukti C122);-----

21.5. Fakta; -----

21.5.1. Tentang Pengumuman;-----

21.5.1.1. Bahwa pada tanggal 20 Agustus 2005 PD Pasar Jaya membuat pengumuman tentang pembangunan/ peremajaan pasar - pasar milik PD Pasar Jaya di Harian Media Indonesia dan papan pengumuman PD Pasar Jaya (*vide* bukti C98);-----

21.5.1.2. Bahwa pada pengumuman di papan pengumuman PD Pasar Jaya mencantumkan syarat pendaftaran diantaranya sebagai berikut (*vide* bukti C98):-----

21.5.1.2.1. Memiliki Badan Hukum/Perseroan Terbatas (PT);-----

21.5.1.2.2. Memiliki bonafiditas permodalan yang baik dan memadai sesuai besaran proyek yang akan dikerjasamakan dengan melampirkan laporan keuangan 1 (satu) tahun terakhir. Jika perusahaan tersebut masih baru atau baru didirikan dan belum memiliki laporan keuangan, maka harus mempunyai perusahaan induk (*holding company*) yang memiliki kemampuan financial yang baik dan dapat dibuktikan dengan neraca 3 (tiga) tahun terakhir;-----

21.5.1.2.3. Memiliki SIUP yang masih berlaku atau Sertifikat Badan Usaha dalam bidangnya;---

21.5.1.2.4. Surat Keterangan Domisili Perusahaan dari kecamatan setempat; -----

21.5.1.2.5. Dokumen pendaftaran tersebut harus sudah disampaikan dan diterima di PD Pasar Jaya selambat-lambatnya tanggal 25 Agustus 2005;-----

- 21.5.1.3. Bahwa pengumuman yang dimuat di Harian Media Indonesia berupa kolom kecil dengan ukuran kurang lebih 7 x 5 Cm(*vide* bukti C98);-----
- 21.5.1.4. Bahwa pengumuman tersebut berisi pemberitahuan akan adanya rencana PD Pasar Jaya mengadakan kegiatan pembangunan/peremajaan beberapa pasar di DKI Jakarta, bagi perusahaan yang sudah berpengalaman serta berminat dapat mendaftarkan diri pada tanggal 20 – 25 Agustus 2005 di Kantor Pusat PD Pasar Jaya jam 9.30 – 15.00 WIB (*vide* bukti C98);-----
- 21.5.1.5. Bahwa PD Pasar Jaya tidak menyebutkan bentuk kerjasama pada pengumuman dengan alasan penjelasan mengenai bentuk kerjasama sangat banyak dan tidak cukup hanya dalam pengumuman saja (*vide* bukti C98); -
- 21.5.2. Tentang Evaluasi;-----
- 21.5.2.1. Bahwa setelah pengumuman terdapat tiga perusahaan yang mendaftar, yaitu PT Wijaya Wisesa, PT Santika Tirtautama, dan PT Cipta Gemilang Sejahtera (*vide* bukti C31, C62, C64, C66) ; -----
- 21.5.2.2. Bahwa peraturan yang mendasari kerjasama perusahaan daerah dengan pihak ketiga adalah Keputusan Menteri Dalam Negeri (Kepmendagri) No. 43 tahun 2000 tentang Pedoman Kerjasama Perusahaan Daerah dengan Pihak Ketiga, Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 39 tahun 2002 dan Surat Keputusan Direksi Perusahaan Daerah Pasar Jaya No. 420 tahun 2003 tentang Ketentuan Pelaksanaan Kerjasama Perusahaan Daerah Pasar Jaya dengan Pihak Ketiga (*vide* bukti C95); -----
- 21.5.2.3. Bahwa dalam pembangunan/peremajaan Pasar Melawai Blok M, PD Pasar Jaya mengacu kepada Keputusan Gubernur Propinsi DKI Jakarta Nomor 39 Tahun 2002 tentang Keputusan Pelaksanaan Kerjasama Perusahaan Daerah Propinsi DKI Jakarta. Beberapa hal yang diatur diantaranya (*vide* bukti C95): -----
- 21.5.2.3.1. Pihak ketiga yang berbentuk Badan Usaha Nasional atau Asing yang akan mengadakan kerjasama dengan perusahaan daerah harus

- memenuhi persyaratan: memiliki status hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, memiliki NPWP untuk perusahaan nasional, memiliki bonafiditas dan kredibilitas berbentuk bank guarantee dan memiliki bukti kepemilikan yang sah. (Pasal 6 ayat 2);-----
- 21.5.2.3.2. Perusahaan Daerah atau pihak ketiga sebelum melakukan kerjasama terlebih dahulu harus membuat/menyusun proposal atau studi kelayakan atas proyek yang akan dikerjasamakan. (Pasal 7 ayat 1);-----
- 21.5.2.3.3. Jangka waktu pelaksanaan kerja sama pengelolaan maksimal 20 tahun;-----
- 21.5.2.4. Bahwa PD Pasar Jaya tidak membuat pedoman sebagai bahan acuan para developer dalam membuat penawaran. Pemilihan developer didasarkan pada SK Gubernur No. 39 Tahun 2002 dan SK Direksi No. 420 Tahun 2003, sehingga developer dianggap telah mengetahui dasar kerjasama sebagaimana dimaksud peraturan tersebut (*vide* bukti B9, B12, B22);-----
- 21.5.2.5. Bahwa PD Pasar Jaya dalam memilih developer dilakukan dengan cara menilai proposal yang diajukan oleh calon developer (*vide* bukti C69);-----
- 21.5.2.6. Bahwa secara garis besar persyaratan yang harus dipenuhi oleh para developer adalah sebagai berikut: (*vide* bukti C73,C74,C75,C95)-----
- 21.5.2.6.1. Bentuk/model kerjasama mengacu pada SK Gubernur No. 39 Tahun 2002; -----
- 21.5.2.6.2. Calon developer harus membuat studi kelayakan atau proposal;-----
- 21.5.2.6.3. Bangunan hasil peremajaan merupakan hak PD Pasar Jaya tanpa ikatan hukum dengan pihak manapun; -----
- 21.5.2.6.4. Calon developer diwajibkan memberikan bank guarantee atau surat pernyataan dari

- bank pemerintah atau bank swasta besar dalam negeri maupun luar negeri, yang menyatakan bahwa calon developer mempunyai kesanggupan dan kemampuan membiayai dan melaksanakan proyek peremajaan dan penataan pasar melawai blok m serta telah dikonfirmasi oleh PD Pasar Jaya kepada bank yang bersangkutan;
- 21.5.2.6.5. Penetapan terhadap hak dan kewajiban sangat tergantung pada study kelayakan yang dibuat atau kondisi harga pasaran yang berlaku pada saat itu;-----
 - 21.5.2.6.6. Penempatan pedagang lama harus diutamakan untuk mendapat tempat di bangunan baru;-----
 - 21.5.2.6.7. Calon developer tidak boleh mengalihkan/memindahtangankan perjanjian kerjasama, kecuali kepada anak perusahaan atau induk perusahaan setelah mendapat persetujuan tertulis dari PD Pasar Jaya;-----
 - 21.5.2.6.8. Segala biaya yang timbul sejak dibuat MOU sampai dengan pelaksanaan kerjasama, menjadi beban sepenuhnya calon developer;
 - 21.5.2.6.9. Subsidi kepada para pedagang lama,-----
 - 21.5.2.6.10. Serta besarnya kompensasi yang dapat diberikan kepada PD Pasar Jaya;-----
- 21.5.2.7. Bahwa dalam pembangunan kembali Pasar Melawai Blok M, PD Pasar Jaya menilai sistem kerjasama BTO lebih menguntungkan, namun bentuk kerjasama tersebut tidak disebutkan secara spesifik di pengumuman. Bentuk kerjasama diserahkan kepada masing-masing developer sesuai apa yang telah disebutkan dalam SK Gubernur No. 39 Tahun 2002(*vide* bukti C95);-----
- 21.5.2.8. Bahwa pada tanggal 12 Oktober 2005 saat presentasi proposal pembangunan/peremajaan Pasar Melawai Blok M, PT Wijaya Wisesa mengajukan bentuk kerjasama BTO, PT Santika Tirtautama mengajukan bentuk Joint

Venture dan PT Cipta Gemilang Sejahtera mengajukan bentuk kerjasama BOT (*vide* bukti C74, C75, C76); -----

21.5.2.9. Bahwa pertimbangan PT Wijaya Wisesa memilih bentuk kerjasama BTO karena (*vide* bukti B10): -----

21.5.2.9.1. Mengetahui dari developer lain yang pernah bekerjasama dengan PD Pasar Jaya; -----

21.5.2.9.2. Pernah melakukan pembicaraan sebelumnya dengan PD Pasar Jaya; -----

21.5.2.9.3. telah mengetahui PD Pasar Jaya lebih memilih bentuk kerjasama BTO seperti yang digunakan dalam peremajaan Pasar Santa dan Pasar Tanah Abang Blok A;-----

21.5.2.10. Bahwa PT Wijaya Wisesa memilih BTO karena melihat potensi pasar yang menurut tim survey perusahaan merupakan investasi yang menguntungkan. Dengan sistem BTO tersebut perusahaan masih dapat mengelola space yang dibangun selama 5 (lima) tahun dan hak untuk menjual selama 20 tahun (*vide* bukti B10); -----

21.5.2.11. Bahwa menurut Terlapor I, PD Pasar Jaya tidak memiliki kriteria evaluasi untuk melakukan pemilihan calon developer, sedangkan Prabowo Soenirman selaku Mantan Direktur PD Pasar Jaya menyatakan ada kriteria evaluasi untuk memilih calon developer (*vide* bukti B9, B12, B22;

21.5.2.12. Bahwa setelah menilai presentasi proposal para calon developer, PD Pasar Jaya memilih PT Wijaya Wisesa sebagai calon developer pembangunan/peremajaan Pasar Melawai Blok M dengan membuat MoU (*vide* bukti C76);-----

21.5.3. Tentang Pengalihan Pekerjaan; -----

21.5.3.1. Bahwa terdapat kesepakatan antara PD Pasar Jaya dengan PT Wijaya Wisesa yang dituangkan dalam Memorandum of Understanding (MoU) untuk melaksanakan pekerjaan Pembangunan/Peremajaan kembali pasar Melawai Blok M (*vide* bukti C120, C121); -----

21.5.3.2. Bahwa dalam kesepakatan (MoU) tersebut menyebutkan: "pihak kedua dapat menggunakan/menunjuk anak perusahaan pihak kedua untuk menandatangani dan

melaksanakan perjanjian kerjasama dengan memenuhi ketentuan dan persyaratan yang ditetapkan dalam Surat Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 39 Tahun 2002 dan ketentuan lain yang berlaku di Perusahaan Daerah Pasar Jaya” (*vide* bukti C120, C121);-----

21.5.3.3. Bahwa berdasarkan MoU tersebut PT Wijaya Wisesa menunjuk PT Melawai Jaya Realty untuk menandatangani dan melaksanakan perjanjian kerjasama Pembangunan/Peremajaan kembali pasar Melawai Blok M dengan PD Pasar Jaya (*vide* bukti C120, C121, C122);

21.5.3.4. Bahwa alasan pengalihan tersebut adalah untuk memudahkan pengelolaan, audit dan memisahkan modal dari perusahaan induk serta lebih fokus dalam melaksanakan pekerjaan (*vide* bukti B 10);-----

21.5.3.5. Bahwa PD Pasar Jaya tidak menentukan definisi mengenai anak perusahaan; -----

21.5.4. Tentang Pengaturan Pemilihan Calon Investor/Developer; -----

21.5.4.1. Bahwa berdasarkan SK Gubernur DKI No. 39 Tahun 2002, calon developer yang akan bekerjasama membuat *feasibility study* atau proposal dan membuktikan bonafiditasnya dengan memberikan *bank guarantee* (*vide* bukti C95); -----

21.5.4.2. Bahwa PT. Wijaya Wisesa telah menyusun dan menyerahkan proposal dan *feasibility study* kepada PD Pasar Jaya untuk kegiatan Pembangunan/Peremajaan kembali pasar Melawai Blok M (*vide* bukti C99); -----

21.5.4.3. Bahwa PT Wijaya Wisesa tidak pernah menyetorkan *bank guarantee*, melainkan menyerahkan referensi bank. Hal ini dilakukan dengan alasan bahwa setelah PT Wijaya Wisesa menyetorkan kompensasi kepada PD Pasar Jaya maka garansi bank dapat diganti dengan hanya memberikan referensi bank (*vide* bukti B10); -----

21.5.4.4. Bahwa PD Pasar Jaya tetap menunjuk PT Wijaya Wisesa sebagai calon developer meskipun PT Wijaya Wisesa tidak pernah menyetorkan garansi bank sebagaimana

diatur dalam pasal 6 SK Gubernur No. 39 Tahun 2002(*vide* bukti C109, C110, C111); -----

21.5.4.5. Bahwa PT Melawai Jaya Realty selaku pihak yang melakukan perjanjian kerjasama dengan PD Pasar Jaya tidak pernah membuat studi kelayakan dan tidak pernah menyetorkan garansi bank;-----

21.5.4.6. Bahwa PT Melawai Jaya Realty adalah anak perusahaan PT Wijaya Wisesa yang ditunjuk untuk mendatangi perjanjian kerjasama dan melaksanakan pekerjaan sebagaimana yang disebutkan dalam MoU; -----

21.5.5. Tentang Jabatan Rangkap;-----

21.5.5.1. Bahwa Eddy Wijaya memiliki jabatan sebagai Direktur PT Wijaya Wisesa dan PT Santika Tirtautama (*vide* bukti B10, B15);-----

21.5.5.2. Bahwa PT Santika Tirtautama adalah perusahaan yang dimiliki oleh Eddy Wijaya dan Sunardi pengusaha property dari Surabaya. Eddy Wijaya menjabat sebagai Direktur dan Sunardi sebagai Komisaris (*vide* bukti B15);

21.5.5.3. Bahwa salah satu bidang usaha PT Santika Tirtautama adalah property namun saat ini PT Santika Tirtautama memprioritaskan pekerjaan di bidang perminyakan (*vide* bukti B15); -----

21.5.5.4. Bahwa Eddy Wijaya sudah tidak aktif di PT Wijaya Wisesa karena yang bersangkutan saat ini telah memiliki bisnis tersendiri yang bergerak di bidang perminyakan dengan partnernya Sunardi Wiyogo di PT Santika Tirtautama (*vide* bukti B15);-----

21.5.5.5. Bahwa Herry Wijaya Direktur PT Wijaya Wisesa tidak mengetahui jika Eddy Wijaya mengikuti Proyek Peremajaan Kembali Pasar Melawai Blok M (*vide* bukti B10, B15);-----

21.5.5.6. Bahwa Eddy Wijaya mengetahui pemenang kegiatan pembangunan kembali Pasar Melawai Blok M adalah PT Wijaya Wisesa yang sebagian sahamnya dimiliki oleh Herry Wijaya (kakak dari Eddy Wijaya), namun diantara mereka tidak pernah terjadi komunikasi sebelumnya (*vide* bukti B15); -----

- 21.5.5.7. Bahwa keikutsertaan PT Santika Tirtautama dalam kegiatan pembangunan kembali Pasar Melawai Blok M dilakukan oleh karyawan tidak tetap PT Santika Tirtautama yaitu Gunawan yang saat ini sudah tidak bekerja lagi di PT Santika Tirtautama (*vide* bukti B15); --
- 21.5.5.8. Bahwa PT Santika Tirtautama dalam mengikuti tender ini mengajukan model kerjasama *joint venture*, yaitu membentuk perusahaan baru dengan komposisi kepemilikan saham yang sesuai dengan kesepakatan;-----
- 21.5.5.9. PT Santika Tirtautama tidak setuju dengan bentuk kerjasama BTO seperti yang dimaksudkan oleh PD Pasar Jaya dan tetap berkeinginan kerjasama dalam bentuk *joint venture*(*vide* bukti B15);-----
- 21.5.5.10. Bahwa alasan PT Santika Tirtautama tidak bersedia bekerjasama dalam bentuk BTO dan BOT karena kedua bentuk kerjasama tersebut sangat berat resikonya (*vide* bukti B15); -----
- 21.5.6. Tentang PT Melawai Jaya Realty; -----
- 21.5.6.1. Bahwa PT Melawai Jaya Realty sengaja didirikan untuk lebih memfokuskan pada proyek pembangunan/ peremajaan kembali Pasar Melawai Blok M. PT Melawai Jaya Realty belum didirikan pada saat penandatanganan MoU antara PT Wijaya Wisesa dengan PD Pasar Jaya (*vide* bukti B8, B10, B21); -----
- 21.5.6.2. PT Melawai Jaya Realty sebelumnya adalah perusahaan tidak aktif dengan nama PT Inter Buana Semesta. PT Inter Buana Semesta kemudian dibeli oleh PT Wijaya Wisesa kemudian berganti nama menjadi PT Melawai Jaya Realty (*vide* bukti B8, B10, B21);-----
- 21.5.6.3. Bahwa hubungan PT Wijaya Wisesa dengan PT Melawai Jaya Realty ditunjukkan dari komposisi kepemilikan saham atas PT Melawai Jaya Realty. Semula PT Wijaya Wisesa memiliki saham PT Melawai Jaya Realty sebesar 92,5% sedangkan sisanya sebesar 7,5% dimiliki oleh PT Inti Karya Prada (*vide* bukti B8, B10, B21);-----
- 21.5.6.4. Bahwa dalam perkembangannya komposisi kepemilikan saham mengalami perubahan dimana saham mayoritas

saat ini dimiliki oleh PT Sunter Agung Podomoro sebesar 67,5%, PT Wijaya Wisesa sebesar 25%, dan PT Inti Karya Prada sebesar 7,5% (*vide* bukti B8, B10, B21); ----

21.5.6.5. Bahwa dalam perkembangannya, PT Melawai Jaya Realty mengalami kesulitan penjualan dimana sebagian pedagang-pedagang lama tidak mau membeli kios sesuai hasil kesepakatan semula antara pedagang-pedagang lama dengan PT Melawai Jaya Realty (*vide* bukti B8, B10, B21); -----

21.5.6.6. Bahwa untuk dapat meningkatkan kemampuan marketing dan finansial, maka sebagian saham PT Wijaya Wisesa di PT Melawai Jaya Realty dijual kepada PT Sunter Agung Podomoro. Pertimbangan PT Wijaya Wisesa memilih PT Sunter Podomoro adalah karena pernah melakukan kerjasama sebelumnya beberapa tahun terakhir ini sebanyak 2 (dua) kali (*vide* bukti B8, B10, B21);; -----

21.6. Analisa; -----

21.6.1. Tentang Obyek Perkara; -----

21.6.1.1. Bahwa yang menjadi objek perkara adalah Pembangunan/ Peremajaan Pasar Melawai Blok M Perusahaan Daerah Pasar Jaya tahun 2005; -----

21.6.1.2. Bahwa yang dimaksud dengan tender dalam penjelasan UU No. 5 tahun 1999 adalah “tawaran mengajukan harga untuk memborong suatu pekerjaan untuk mengadakan barang-barang atau untuk menyediakan jasa”; -----

21.6.1.3. Berdasarkan pedoman pasal 22 UU No. 5 tahun 1999, pengertian tender mencakup tawaran mengajukan harga untuk: -----

21.6.1.3.1. Memborong atau melaksanakan suatu pekerjaan dan atau jasa; -----

21.6.1.3.2. Mengadakan barang dan atau jasa; -----

21.6.1.3.3. Membeli suatu barang dan atau jasa; -----

21.6.1.3.4. Menjual suatu barang dan atau jasa; -----

21.6.1.4. Bahwa yang dimaksud dengan tender penjualan adalah penawaran harga oleh peserta tender untuk suatu pekerjaan, barang dan atau jasa yang akan dijual; -----

- 21.6.1.5. Bahwa yang dimaksud dengan tender pembelian adalah penawaran harga oleh peserta tender untuk suatu pekerjaan, barang dan atau pekerjaan yang akan dibeli; --
- 21.6.1.6. Bahwa dalam pembangunan/peremajaan Pasar Melawai Blok M tahun 2005, PD Pasar Jaya menawarkan kerjasama kepada para calon developer untuk menyediakan jasa membangun, mengelola dan memasarkan kios-kios di Pasar Melawai Blok M; -----
- 21.6.1.7. Bahwa dalam proses pembangunan/peremajaan Pasar Melawai Blok M tahun 2005 PD Pasar Jaya terbukti ada tiga calon investor yang mengajukan proposal untuk menyediakan jasa membangun, mengelola dan memasarkan kios-kios di Pasar Melawai Blok M; -----
- 21.6.1.8. Bahwa pekerjaan dalam tender ini adalah jasa membangun, mengelola dan memasarkan kios-kios di Pasar Melawai Blok M;-----
- 21.6.1.9. Bahwa pembangunan/peremajaan Pasar Melawai Blok M PD Pasar Jaya tahun 2005 dilakukan melalui proses seleksi untuk mendapatkan satu calon developer yang menyediakan jasa membangun, mengelola dan memasarkan kios-kios di Pasar Melawai Blok M; -----
- 21.6.1.10. Bahwa dengan demikian definisi tender dalam pasal 22 UU No. 5 tahun 1999 terpenuhi; -----
- 21.6.2. Berkaitan dengan Persekongkolan Horizontal; -----
- 21.6.2.1. Bahwa Eddy Wijaya sebagai pemilik dan Direktur PT Santika Tirta Utama dan merangkap Direktur PT Wijaya Wisesa saat mengikuti tender Pembangunan Kembali Pasar Melawai Blok M. Namun pada saat itu Eddy Wijaya sudah tidak aktif lagi di PT Wjaya Wisesa karena yang bersangkutan telah memiliki bidang usaha yang bergerak di bidang perminyakan dengan partnernya Sunardi Wiyogo;-----
- 21.6.2.2. Bahwa Herry Wijaya, Direktur PT Wijaya Wisesa tidak mengetahui jika Eddy Wijaya pemilik dan Direktur PT Santika Tirta Utama yang turut serta mengikuti Proyek Peremajaan Kembali Pasar Melawai Blok M; -----

- 21.6.2.3. Bahwa PT Santika Tirta Utama tidak melakukan komunikasi dengan PT Wijaya Wisesa saat mengikuti tender Pembangunan Kembali Pasar Melawai Blok M, demikian pula seluruh persiapan dokumen untuk keikutsertaan PT Santika Tirtautama dan PT Wijaya Wisesa dilakukan oleh stafnya masing-masing;-----
- 21.6.2.4. Bahwa PT Santika Tirta Utama mengajukan kerjasama dalam bentuk joint venture, karena bentuk kerjasama ini lebih menguntungkan. Dengan bentuk joint venture PT Santika Tirta Utama dapat memperoleh pembiayaan bank untuk mendukung pendanaan pekerjaan pembangunan kembali Pasar Melawai Blok M; -----
- 21.6.2.5. Bahwa dengan demikian Tim Pemeriksa tidak menemukan bukti adanya persekongkolan horizontal diantara para calon developer;-----
- 21.6.3. Berkaitan dengan Persekongkolan Vertikal;-----
- 21.6.3.1. Bahwa PD Pasar Jaya tetap menunjuk PT Wijaya Wisesa sebagai calon developer walaupun PT Wijaya Wisesa tidak memenuhi persyaratan garansi bank sebagaimana diatur dalam SK Gubernur DKI No. 39 Tahun 2002 dalam kaitannya dengan pembuktian bonafiditas calon developer;-----
- 21.6.3.2. Bahwa dasar hukum dan acuan yang dipakai oleh PD Pasar Jaya dalam melakukan kerjasama dengan pihak ketiga adalah SK Gubernur DKI No. 39 Tahun 2002, tetapi dalam prakteknya hal tersebut tidak dilaksanakan dengan baik;-----
- 21.6.3.3. Bahwa tindakan PD Pasar Jaya tersebut dilakukan untuk mengatur agar PT Wijaya Wisesa dapat menjadi pemenang seleksi developer untuk membangun kembali Pasar Melawai Blok M;-----
- 21.7. Kesimpulan;-----
Berdasarkan analisa terhadap fakta-fakta dan alat bukti berupa keterangan para Terlapor, Saksi, serta dokumen-dokumen yang diperoleh selama pemeriksaan, Tim Pemeriksa Pendahuluan berkesimpulan sebagai berikut; -----
- 21.7.1. Tidak ditemukan adanya persekongkolan horizontal diantara peserta tender;-----

- 21.7.2. Terdapat persekongkolan antara PD Pasar Jaya dengan PT Wijaya Wisesa untuk mengatur dan atau menentukan PT Wijaya Wisesa sebagai pemenang dalam Peremajaan Kembali Pasar Melawai Blok M;-----
22. Menimbang bahwa Tim Pemeriksa Lanjutan telah menyampaikan Laporan Hasil Pemeriksaan Lanjutan kepada Komisi untuk dilakukan Sidang Majelis Komisi; -----
23. Menimbang bahwa selanjutnya, Komisi menerbitkan Penetapan Komisi Pengawas Persaingan Usaha No. 59/PEN/KPPU/IV/2008 tanggal 09 April 2008, untuk melaksanakan Sidang Majelis Komisi Perkara Nomor 23/KPPU-L/2007terhitung sejak tanggal 09 April 2008 sampai dengan 22 Mei 2008;-----
24. Menimbang bahwa untuk melaksanakan Sidang Majelis Komisi, Komisi menerbitkan Keputusan No. 149/KEP/KPPU/IV/2008 tanggal 09 April 2008 dan Keputusan No. 159/KPPU/KEP/IV/2008 tanggal 23 April 2008 tentang Penugasan Anggota Komisi sebagai Majelis Komisi dalam Sidang Majelis Komisi Perkara Nomor 23/KPPU-L/2007; -----
25. Menimbang bahwa untuk membantu Majelis Komisi dalam Sidang Majelis Komisi, maka Direktur Eksekutif Sekretariat Komisi menerbitkan Surat Tugas Nomor 254/SET/DE/ST/IV/2008 tanggal 09 April 2008;-----
26. Menimbang bahwa pada tanggal 21 April 2008, Majelis Komisi telah menyampaikan Laporan Hasil Pemeriksaan Lanjutan kepada para Terlapor; -----
27. Menimbang bahwa dalam Sidang Majelis Komisi pada tanggal 5 Mei April 2008 Terlapor I menyampaikan Pendapat atau Pembelaan secara lisan dan tertulis kepada Majelis Komisi, yang menyatakan sebagai berikut;-----
- 27.1. Tentang Latar Belakang Pembangunan;-----
- 27.1.1. Pembangunan/penataan Pasar Melawai Blok M telah diprogramkan sejak tahun 2000. Hal ini tercermin dengan adanya MoU yang telah ditandatangani PD Pasar Jaya dengan calon pengembang yaitu :-----
- 27.1.1.1. MoU Nomor 146/1.824.542 tanggal 7 Juni 2001 (PT Duta Pusaka Warna Mas);-----
- 27.1.1.2. MoU Nomor 45/1.824.541 tanggal 6 Februari 2003 (PT Duta Pusaka Warna Mas);-----
- 27.1.1.3. MoU Nomor 263/1.824.541 tanggal 24 September 2003 (PT ACME Jakarta Interprise);-----
- 27.1.2. Bahwa hingga berakhirnya jangka waktu MoU, ternyata pembangunan/pengembangan Pasar Melawai Blok M tidak dapat dilaksanakan; -----

- 27.1.3. Bahwa pada tanggal 29 Agustus 2005 terjadi kebakaran yang menimpa 2 (dua) blok bangunan Pasar Melawai Blok M, sehingga hak pemakaian pedagang dinyatakan berakhir; -----
- 27.1.4. Bahwa para pedagang Pasar Melawai Blok M melalui surat pengaduan kepada Presiden RI melalui PO BOX 9949 JKT10000 tanggal 27 Juni 2005 yang pada intinya mengajukan permohonan perbaikan dan penataan kawasan Blok M Jakarta;-----
- 27.1.5. Bahwa hak pemakaian tempat usaha pedagang eks bowling dan Aldiron Plaza telah berakhir sejak tahun 2001; -----
- 27.1.6. Bahwa adanya kesulitan pembiayaan/pendanaan dari PD Pasar Jaya untuk membangun dengan biaya sendiri Pasar melawai Blok M karena PD Pasar Jaya tidak dapat menjaminkan asetnya untuk memperoleh kredit perbankan (Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara) sehingga PD pasar Jaya melaksanakan pembangunan tersebut melalui kerjasama dengan pihak ketiga; -----
- 27.2. Tentang Dasar Hukum Perjanjian Kerjasama; -----
 - 27.2.1. Undang-undang Nomor 5 tahun 1962 tentang Perusahaan Daerah, Pasal 5 ayat (2) Jo Pasal 6 ayat 1) dan Pasal 15 ayat (1), (2), dan (3);
 - 27.2.2. Keputusan Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah Nomor 43 Tahun 2000 tentang Pedoman Kerjasama Perusahaan Daerah dengan Pihak Ketiga, Pasal 1 ayat (1), Pasal 2, Pasal 3 dan Pasal 4; -----
 - 27.2.3. Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 1992 tentang Pengurusan Pasar di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Pasal 5 dan Pasal 6; -----
 - 27.2.4. Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 1999 tentang Perusahaan Daerah Pasar Jaya Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Pasal 16 butir d dan pasal 17 butir a;-----
 - 27.2.5. Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 39 Tahun 2002 tentang Ketentuan Pelaksanaan Kerjasama Perusahaan Daerah Provinsi DKI Jakarta dengan Pihak Ketiga, Pasal 2, Pasal 3, Pasal 4 dan Pasal 5 ayat (1) sampai dengan ayat (4);-----
- 27.3. Tentang Proses Kerjasama; -----
 - 27.3.1. Penghapusan/pembongkaran bangunan lama;-----
 - 27.3.1.1. Dasar hukum penghapusan adalah: -----
 - 27.3.1.1.1. Keputusan menteri Dalam Negeri Nomor 153 Tahun 2004 tentang Pedoman pengelolaan barang daerah yang dipisahkan

yang menetapkan bahwa tata cara penghapusan barang daerah dijual melalui pelelangan umum atau terbatas yang mempunyai harga dan atau nilai ekonomis serta dibuat dalam Berita Acara;-----

27.3.1.1.2. Surat Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 718/1.824.26 tanggal 5 April 2006 tentang Persetujuan prinsip penghapusan dan pembongkaran bangunan Pasar Melawai Blok M eks kebakaran, Aldiron Plaza dan eks Bowling;-----

27.3.1.1.3. Berita Acara penaksiran bangunan dari Kantor Tata Bangunan dan Gedung (KTBG) Provinsi DKI Jakarta nomor 001/BA/PPB/PJK/I/2006 tanggal 2 Januari 2006, Berita Acara Nomor 002/BA/PPB/PJK/I/2006 tanggal 2 Januari 2006 dan Berita Acara 003/BA/PPB/PJK/I/2006 tanggal 2 Januari 2006 dan Berita Acara 003/BA/PPB/PJK/I/2006 tanggal 1 Januari 2006; -----

27.3.1.2. Mekanisme penjualan barang bekas bangunan Pasar Melawai Blok M dilaksanakan oleh PD Pasar Jaya melalui pelelangan yang dilakukan oleh pejabat di kantor Pelayanan Piutang dan lelang Negara (KP2LN) Jakarta IV Departemen Keuangan dan dituangkan dalam Berita Acara Nomor 38/1.712.6 tanggal 11 Mei 2006;-----

27.3.1.3. Dari hasil penjualan tersebut diperoleh uang penjualan dan telah masuk ke kas PD Pasar Jaya sebesar Rp. 5.313.825.000, - (lima milyar tiga ratus tiga belas juta delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah) dan pelaksanaannya dilaksanakan oleh CV Harapan Jaya dan dituangkan dalam Surat Perintah Kerja Nomor 131/073.554 tanggal 16 Mei 2006;-----

27.3.2. Dengan terbakarnya blok pembangunan Pasar Melawai Blok M pada tanggal 29 Agustus 2005, maka untuk meringankan beban para pedagang yang terkena musibah kenakaran serta untuk kelangsungan usahanya, PD Pasar Jaya telah membangun Tempat

penampungan Sementara (TPS) yang dapat digunakan oleh para pedagang sampai dengan pembangunan Pasar melawai Blok M selesai;-----

27.3.3. Bahwa untuk mendapatkan calon mitra kerjasama dalam membangun 24 (dua puluh empat) pasar (salah satu diantaranya adalah pembangunan Pasar Melawai Blok M), pada tanggal 19 Agustus 2005 PD Pasar Jaya mengumumkan di harian Media Indonesia maupun papan pengumuman di Kantor Pusat PD Pasar Jaya;-----

27.3.4. Bahwa setelah para calon developer mengajukan pendaftaran, mereka dipanggil oleh PD Pasar Jaya dan dijelaskan tentang aturan-aturan yang berlaku di PD Pasar Jaya, antara lain :

27.3.4.1. Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 1992 tentang Pengurusan Pasar di Daerah Khusus Ibukota Jakarta;-----

27.3.4.2. Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 1999 tentang Perusahaan Daerah Pasar Jaya Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;-----

27.3.4.3. Keputusan Menteri Dalam negeri dan otonomi daerah Nomor 43 tahun 2000 tentang Pedoman Kerjasama Perusahaan Daerah dengan Pihak Ketiga;-----

27.3.4.4. Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 39 Tahun 2002 tentang Ketentuan Pelaksanaan Kerjasama Perusahaan Daerah Provinsi DKI Jakarta dengan Pihak Ketiga;-----

27.3.5. Bahwa mengingat banyaknya aturan-aturan yang berlaku dan perlu dijelaskan, maka tidak dimungkinkan aturan-aturan tersebut dimuat dalam kolom iklan. Selain hal tersebut, pada umumnya para calon developer telah mengerti aturan-aturan tentang kerjasama yang berlaku di PD Pasar Jaya;-----

27.3.6. Bahwa salah satu syarat pendaftaran adalah : “memiliki bonafiditas permodalan yang baik dan memadai sesuai besaran proyek yang akan dikerjasamakan dengan melampirkan laporan keuangan 1 (satu) tahun terakhir, jika perusahaan tersebut masih baru atau baru didirikan dan belum memiliki laporan keuangan, maka harus mempunyai perusahaan induk (*holding company*) yang memiliki kemampuan finansial yang baik dan dapat dibuktikan dengan neraca 3 (tiga) tahun terakhir”;-----

- 27.3.7. Bahwa syarat tersebut tidak ditujukan untuk memfasilitasi salah satu peserta, termasuk PT Wijaya Wisesa mengingat:-----
- 27.3.7.1. bahwa persyaratan yang tercantum dalam pengumuman tempel tersebut berlaku umum, artinya tidak hanya untuk proyek peremajaan Pasar melawai Blok M, namun juga untuk persyaratan bagi developer yang akan membangun di 24 (dua puluh empat) pasar-pasar lain;-----
- 27.3.7.2. bahwa persyaratan tersebut diatas ditentukan terlebih dahulu (dalam pengumuman), sebelum masing-masing calon developer mengajukan pendaftaran, sehingga dengan demikian tidak mungkin PD pasar Jaya dapat memfasilitasi calon developer untuk menjadi pemenang, hanya karena persyaratan tersebut diatas;-----
- 27.3.8. Dari hasil pengumuman rencana pembangunan kembali Pasar Melawai Blok M telah mendaftarkan diri :-----
- 27.3.8.1. PT Cipta Gemilang Sejahtera melalui Surat Nomor 92/VIII/2005 tanggal 23 Agustus 2005 perihal permohonan menjadi rekanan;-----
- 27.3.8.2. PT Wijaya Wisesa melalui Surat Nomor 103/WW/VIII/05 tanggal 24 Agustus 2005 melalui permohonan menjadi rekanan;-----
- 27.3.8.3. PT Santika Tirta Utama melalui Surat Nomor 87/ST/VIII/05 tanggal 25 Agustus 2005 perihal permohonan menjadi rekanan;-----
- 27.3.9. Sebagai tindak lanjut dari permohonan tersebut, ketiga perusahaan telah memasukkan proposal ke PD Pasar Jaya, yaitu :-----
- 27.3.9.1. PT Santika Tirta Utama melalui Surat Nomor 103/ST/IX/05 tanggal 05 September 2005;-----
- 27.3.9.2. PT Cipta Gemilang Sejahtera melalui Surat Nomor 101/IX/2005 tanggal 8 September 2005;-----
- 27.3.9.3. PT Wijaya Wisesa melalui Surat Nomor 128/WW/IX/05 tanggal 22 September 2005;-----
- 27.3.10. Bahwa berdasarkan kenyataan pada angka 5 dan 6 tersebut diatas, terbukti bahwa PD Pasar Jaya tidak melanggar batas waktu pendaftaran. Untuk diketahui bahwa pendaftaran memang dibatasi dari tanggal 20 sampai dengan 25 Agustus 2005, namun

penyampaian proposal dapat dilakukan setelah pendaftaran diterima oleh PD pasar Jaya; -----

27.3.11. Dari ketiga calon investor yang memasukkan proposal, setelah dilakukan seleksi maka penawaran PT Wijaya Wisesa telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan paling banyak menguntungkan untuk PD Pasar Jaya; -----

27.3.12. Pada tahap awal kerjasama PT Wijaya Wisesa diikat dalam bentuk MoU nomor 424/-1.824.541 tanggal 31 Oktober 2005 tentang peremajaan dan penataan kawasan Pasar melawai Blok M wilayah Jakarta Selatan dan perpanjangan MoU Nomor 115/1.824.541 tanggal 27 April 2006;-----

27.4. Tentang Bank Garansi; -----

27.4.1. Bahwa bank Garansi dapat diganti dengan surat pernyataan dari Bank yang menyatakan PT Melawai Jaya Realty mempunyai kemampuan keuangan untuk melaksanakan pembangunan proyek tersebut yang diterbitkan Bank International Indonesia dengan Surat Nomor 2006.0573/DIR4-Korporasi tanggal 17 April 2006 dan dari Citygroup Private Bank tanggal 26 Mei 2006 didasarkan kepada: ---

27.4.1.1. Keputusan menteri Dalam negeri Nomor 43 Tahun 2000 yang merupakan induk dari Keputusan Gubernur Nomor 39 Tahun 2002; -----

27.4.1.2. Pada saat serah terima tanah dalam keadaan kosong (tanggal 7 Desember 2006) PT melawai Jaya realty telah menyetorkan sebagian uang kompensasi kepada PD Pasar Jaya sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah);-----

27.4.1.3. Bangunan sejak pemancangan tiang pertama sudah menjadi aset PD pasar Jaya, hal ini sudah merupakan jaminan bagi PD Pasar Jaya;-----

27.5. Tentang Kompensasi;-----

27.5.1. Bahwa Kompenasi yang diterima oleh PD Pasar jaya dalam pembangunan Pasar melawai Blok M adalah sebagai berikut: -----

27.5.1.1. uang sebesar Rp. 50.000.000.000, - (lima puluh milyar);-

27.5.1.2. penggantian biaya tempat penampungan sementara sebesar Rp. 2.773.720.000, -(dua milyar tujuh puluh tiga juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah);-----

- 27.5.1.3. Kompensasi biaya pengendalian teknis sebesar Rp. 2.200.000.000,-(dua milyar dua ratus juta rupiah); -----
- 27.5.1.4. Nilai penjualan bangunan bekas sebesar Rp. 5.313.825.000,- (lima milyar tiga ratus tiga belas juta delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah);-----
- 27.5.1.5. Nilai bangunan baru sebesar Rp. 581.539.193.504,- (lima ratus delapan puluh satu milyar lima ratus tiga puluh sembilan juta seratus sembilan puluh tiga ribu lima ratus empat rupiah);-----
- 27.6. Tentang Gugatan-gugatan di Pengadilan;-----
- 27.6.1. Gugatan Perdata yang diajukan oleh 86 Pedagang Pasar melawai (zafris Djuri, Cs.) dengan register Perkara No. 20/PDT.G/2007/PN. Jak.Sel melawan Kopema (tergugat I), Tim 22 pedagang (Tetgugat II s/d XXIII), PT melawai Jaya Realty (Tergugat XXIV) dan PD Pasar Jaya (Turut Tergugat). Pokok gugatan : kesepakatan yang dibuat oleh Tergugat I s/d XIII yang berkaitan dengan harga tebus kios, pembagian lantai, penempatan pedagang, dan tata cara pembayaran harga tebus kios. Putusan Pengadilan Jakarta Selatan tanggal 15 November adalah menolak gugatan penggugat seluruhnya dan menghukum para penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang hingga kini ditaksir sebesar Tp. 2.579.000,- (dua juta lima ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah);--
- 27.6.2. Gugatan Perdata Koalisi Pembela Pedagang Pasar melawai Blok M yang terdiri dari Assosiasi Pedagang Pasar Melawai Blok M, LBH Jakarta, Walhi, ICW, Kontras, Seknas Fitra, dan kantor Hukum Irfan Melayu, dengan Register Perkara No. 290/PDT.G/2007/PN.Jak.Sel, Tergugat I PT Melawai Jaya Realty, Tergugat II PT Carrefour Indonesia, Tergugat III PD Pasar Jaya. Pokok gugatan mengenai rencana kegiatan usaha Carrefour di Pasar Melawai Blok M Square. Putusannya yaitu menolak gugatan penggugat seluruhnya dan menghukum penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 644.000,-(enam ratus empat puluh empat ribu rupiah);-----
- 27.6.3. Gugatan Zafris Djufri, Cs (38 Pedagang) melawan PD Pasar Jaya (Tergugat) dan PT Melawai Jaya Realty (Tergugat II Intervensi) terhadap SK Direksi PD Pasar Jaya Nomor 381/2006 tentang Penetapan Harga Jual Hak Pemakaian Tempat Usaha (Iuran

Pembangunan Pasar) untuk Pedagang Lama (Eksisting) dan Cara Pembayaran tanggal 13 Desember 2006. Putusan PTUN adalah menyatakan gugatan Para penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankenlijverklaard) dan membebaskan kepada penggugat membayar biaya perkara; -----

27.6.4. Gugatan Zafri Djufri, dkk melawan PD Pasar Jaya (Tergugat) dan PT Melawai Jaya Realty (Tergugat II Intervensi) terhadap SK Direksi PD Pasar Jaya Nomor 185/2007 tentang Penurunan Harga Jual tempat Usaha di lantai Basement Pasar Melawai Blok M tanggal 20 Juni 2007, sesuai Perkara Nomor 117/G.TUN/2007/PTUN.JKT, Putusan PTUN adalah menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvanklijverklaard) dan membebaskan kepada Para penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 458.000,- (empat ratus lima puluh delapan ribu rupiah); -----

- 27.7. Kesimpulan;-----
- 27.7.1. Bahwa meskipun tidak ada kewajiban bagi PD Pasar Jaya untuk mengumumkan rencana pembangunan Pasar-pasar di media cetak maupun di pengumuman tempel, namun untuk menjaga obyektifitas dan transparansi, PD Pasar Jaya telah memasang iklan di media Cetak (Harian Media Indonesia) dan pengumuman tempel di Kantor PD Pasar Jaya yang dibaca oleh masyarakat;-----
- 27.7.2. Bahwa ketiga calon developer, telah mendaftarkan pada kurn waktu yang ditentukan, yaitu tanggal 20 sampai 25 Agustus 2005, sehingga dengan demikian PD pasar Jaya tidak melanggar masa pendaftaran yang telah ditetapkan; -----
- 27.7.3. Bahwa persyaratan dalam pengumuman yang ditetapkan oleh PD pasar Jaya (untuk para calon developer), berlaku secara umum untuk kerjasama dengan pihak ketiga yang selama ini dilakukan oleh PD pasar Jaya, dan *in casu* juga berlaku untuk 24 (dua puluh empat) pasar, sehingga bukan hanya untuk pembangunan Pasar melawai Blok M;-----
- 27.7.4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi persekongkolan antara PD Pasar jaya dengan PT Wijaya Wisesa untuk mengatur dan atau menentukan PT Wijaya Wisesa sebagai pemenang dalam Pembangunan Pasar Melawai Blok M;-----

28. Menimbang bahwa dalam Sidang Majelis Komisi pada tanggal 5 Mei 2008 Terlapor II menyampaikan Pendapat atau Pembelaan secara lisan dan tertulis kepada Majelis Komisi, menyatakan sebagai berikut; -----
- 28.1. Bahwa atas penunjukan Terlapor II sebagai anak perusahaan Terlapor III dan dengan persetujuan Badan Pengawas PD. Pasar Jaya, Terlapor II telah menandatangani Perjanjian Kerjasama dengan Terlapor I (PD. Pasar Jaya) dan selanjutnya Terlapor II melaksanakan isi Perjanjian; -----
- 28.2. Bahwa Terlapor II mengakui, terhitung sejak tiang pancang pertama terhadap pembangunan dan pengembangan Pasar Melawai Blok M seluruh Asset menjadi milik Terlapor I, BTO (Built Transfer Operate); -----
- 28.3. Bahwa meskipun Terlapor II tidak menyerahkan Bank Guarantee, namun pada saat serah terima tanah dalam keadaan kosong, Terlapor II telah membayar kewajiban sesuai Perjanjian yaitu menyerahkan sebagian uang kompensasi sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) tunai dari total kompensasi sebesar Rp. 50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah), disamping itu kenyataannya Terlapor II telah melaksanakan pembangunan dan pengembangan Pasar Melawai Blok M yang hingga saat ini sesuai dengan progres pembangunan dan telah mencapai 70,22% (tujuh puluh koma dua puluh dua persen) dan diperkirakan selesai pada bulan Oktober 2008 (foto/gambar pembangunan dilampirkan);-----
29. Menimbang bahwa dalam Sidang Majelis Komisi pada tanggal 5 Mei April 2008 Terlapor III menyampaikan Pendapat atau Pembelaan secara lisan dan tertulis kepada Majelis Komisi, yang menyatakan sebagai berikut: -----
- 29.1. Bahwa TERLAPOR III telah diduga melanggar Pasal 22 UU No. 5 Tahun 1999 yaitu melakukan persekongkolan dengan PD Pasar Jaya untuk mengatur dan/atau menentukan TERLAPOR III sebagai pemenang dalam peremajaan kembali Pasar Melawai Blok M;-----
- 29.2. Bahwa untuk membuktikan TERLAPOR III sama sekali tidak melakukan persekongkolan sebagaimana diatur dalam Pasal 22 UU no. 5 Tahun 1999 di atas, maka perlu diuraikan unsur-unsur dalam Pasal 22 UU No. 5 Tahun 1999 dan dikaitkan dengan fakta-fakta serta bukti-butki yang dikemukakan untuk menentukan apakah TERLAPOR III benar-benar telah melanggar Pasal 22 UU No. 5 Tahun 1999; -----
- 29.3. Bahwa Pasal 22 UU No. 5 Tahun 1999 berbunyi sebagai berikut: 'Pelaku usaha dilarang bersekongkol dengan pihak lain untuk mengatur dan atau menentukan pemenang tender sehingga dapat mengakibatkan terjadinya

persaingan usaha tidak sehat.” Adapun unsur-unsur Pasal ini diuraikan sebagai berikut: -----

29.3.1. Pelaku Usaha; -----

29.3.2. Bersekongkol untuk mengatur dan atau menentukan pemenang tender; -----

29.3.3. Pihak lain;-----

29.3.4. Persaingan usaha tidak sehat. -----

29.4. Bahwa dalam Pembelaan ini, kami selaku TERLAPOR III akan lebih memfokuskan diri untuk membahas dan menggali secara lebih dalam unsur (b) di atas; -----

29.5. Bahwa dalam unsur (b) persekongkolan dilakukan dengan maksud untuk mengatur dan atau menentukan pemenang tender sehingga untuk membuktikan apakah TERLAPOR III dalam melakukan kerja sama dengan PD Pasar Jaya memenuhi unsur (b) di atas, terlebih dahulu harus dibuktikan mengenai apakah penunjukan TERLAPOR III oleh PD Pasar Jaya dalam Pembangunan/Peremajaan Pasar Melawai Blok M Perusahaan Daerah Pasar Jaya Tahun 2005 melalui proses tender atau tidak;-----

29.6. Bahwa berdasarkan Penjelasan Pasal 22 UU No. 5 Tahun 1999 tender adalah tawaran mengajukan harga untuk memborong suatu pekerjaan, untuk mengadakan barang-barang, atau untuk menyediakan jasa sedangkan dalam pedoman Pasal 22 UU No. 5 Tahun 1999, tender adalah tawaran mengajukan harga terbaik untuk membeli atau mendapatkan barang dan atau jasa, atau menyediakan barang dan atau jasa, atau melaksanakan suatu pekerjaan; -----

29.7. Bahwa mengenai mekanisme tender tersebut juga diatur dalam Keputusan Presiden No. 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah (“Keputusan Presiden No. 80 Tahun 2003”) dimana prosedur dalam melakukan tender/pelelangan umum berdasarkan Keputusan Presiden tersebut adalah sebagai berikut: -----

a. Dengan prakualifikasi: -----

1) pengumuman prakualifikasi; -----

2) pengambilan dokumen prakualifikasi; -----

3) pemasukan dokumen prakualifikasi; -----

4) evaluasi dokumen prakualifikasi; -----

5) penetapan hasil prakualifikasi; -----

6) pengumuman hasil prakualifikasi;-----

7) masa sanggah prakualifikasi;-----

8) undangan kepada peserta yang lulus prakualifikasi; -----

- 9) pengambilan dokumen lelang umum;-----
 - 10) penjelasan;-----
 - 11) penyusunan berita acara penjelasan dokumen lelang dan perubahannya;-----
 - 12) pemasukan penawaran;-----
 - 13) pembukaan penawaran;-----
 - 14) evaluasi penawaran;-----
 - 15) penetapan pemenang;-----
 - 16) pengumuman pemenang;-----
 - 17) masa sanggah;-----
 - 18) penunjukan pemenang;-----
 - 19) penandatanganan kontrak;-----
- b. dengan pasca kualifikasi:-----
- 1) pengumuman pelelangan umum;-----
 - 2) pendaftaran untuk mengikuti pelelangan;-----
 - 3) pengambilan dokumen lelang umum;-----
 - 4) penjelasan;-----
 - 5) penyusunan berita acara penjelasan dokumen lelang dan perubahannya;-----
 - 6) pemasukan penawaran;-----
 - 7) pembukaan penawaran;-----
 - 8) evaluasi penawaran termasuk evaluasi kualifikasi;-----
 - 9) penetapan pemenang;-----
 - 10) pengumuman pemenang;-----
 - 11) masa sanggah;-----
 - 12) penunjukan pemenang;-----
 - 13) penandatanganan kontrak;-----

29.8. Bahwa terkait dengan pembangunan/peremajaan Pasar Melawai Blok M Perusahaan Daerah Pasar Jaya Tahun 2005 pada pelaksanaannya tidak didasarkan pada Keputusan Presiden No. 80 Tahun 2003 yang memuat mekanisme mengenai tender. Sesuai dengan fakta yang dikemukakan oleh KPPU dalam Laporan Hasil Pemeriksaan Lanjutan, pembangunan/peremajaan Pasar Melawai Blok M Perusahaan Daerah Pasar Jaya Tahun 2005 serta pemilihan pengembang/developer mengacu pada Keputusan Gubernur Propinsi DKI Jakarta No. 39 Tahun 2002 tentang Keputusan Pelaksanaan Kerjasama Perusahaan Daerah Propinsi DKI Jakarta;-----

- 29.9. Bahwa sesuai dengan Keputusan Presiden No. 80 Tahun 2003, selain dengan mekanisme tender/pelelangan umum, pemilihan pengembang/developer dapat dilakukan dengan cara penunjukan langsung. Pada Pasal 17 angka (5) Keputusan Presiden No. 80 Tahun 2003 dijelaskan bahwa dalam keadaan tertentu dan keadaan khusus, pemilihan penyedia barang/jasa dapat dilakukan dengan cara penunjukan langsung terhadap 1 (satu) penyedia barang/jasa dengan cara melakukan negosiasi baik teknis maupun biaya sehingga diperoleh harga yang wajar dan secara teknis dapat dipertanggungjawabkan;---
- 29.10. Bahwa dengan demikian, dimungkinkan oleh peraturan perundang-undangan untuk memilih penyedia barang/jasa, dalam perkara ini pengembang/developer untuk melakukan pembangunan/peremajaan Pasar Melawai Blok M Perusahaan Daerah Pasar Jaya Tahun 2005 tanpa melalui mekanisme tender yaitu berupa penunjukan langsung sebagaimana diatur dalam Pasal 17 angka (5) UU No. 5 tahun 1999; -----
- 29.11. Bahwa metode pemilihan developer melalui penunjukan langsung atau lebih dikenal dengan beauty contest dapat dikatakan sebagai suatu peragaan atau pemaparan profil suatu perusahaan atas suatu undangan seseorang atau suatu pelaku usaha tertentu. Pemaparan tersebut termasuk mengenai kemampuan dan kekuatan keuangan perusahaan serta produk-produk yang diproduksinya; -
- 29.12. Bahwa dalam suatu beauty contest penyaringan dilakukan secara internal terhadap perusahaan-perusahaan yang diundangnya. Berdasarkan penilaian profil perusahaan, harga yang ditawarkan dan pertimbangan lain, maka perusahaan yang melakukan beauty contest memutuskan (menunjuk) salah satu perusahaan sebagai pemenangnya. Dan ada kemungkinan, bahwa perusahaan-perusahaan yang diundang melakukan beauty contest tidak mengetahui perusahaan lain yang diundang sebagai kompetitornya; -----
- 29.13. Bahwa dengan demikian proses beauty contest dilakukan secara tertutup, sehingga tidak ada transparansi/keterbukaan selayaknya prinsip dalam proses pengadaan barang/jasa dengan mekanisme tender sebagaimana diatur dalam Keputusan Presiden No. 80 Tahun 2003, karena para perusahaan yang diundang tersebut tidak saling mengetahui; -----
- 29.14. Bahwa menurut penjelasan Pasal 22 UU No. 5 Tahun 1999, tender adalah tawaran mengajukan harga untuk memborong suatu pekerjaan, untuk mengadakan barang-barang, atau untuk menyediakan jasa. Penjelasan pasal 22 UU No. 5 Tahun 1999 tersebut dengan tegas menetapkan adanya pihak-pihak yang mengajukan penawaran yang lebih murah untuk mendapatkan suatu proyek yang ditenderkan; -----

- 29.15. Bahwa sebelum peserta tender mengajukan penawarannya, panitia tender menetapkan terlebih dahulu syarat-syarat yang harus dipenuhi peserta tender untuk dapat menjadi peserta tender. Tender diumumkan secara terbuka kepada publik. Melalui tender tersebut akan terjadi persaingan diantara peserta tender, khususnya persaingan pengajuan harga yang lebih murah. Dengan demikian diantara peserta tender akan terjadi persaingan harga yang ketat. Hal ini akan menguntungkan bagi penyelenggara (panitia) tender karena siapa yang mengajukan harga yang lebih murah biasanya keluar sebagai pemenang tender, jika syarat-syarat lain yang ditetapkan oleh panitia tender sudah dipenuhi. Salah satu tujuan tender adalah untuk mendapatkan penawaran harga yang lebih murah;-----
- 29.16. Bahwa dalam Pembangunan/Peremajaan Pasar Melawai Blok M Perusahaan Daerah Pasar Jaya Tahun 2005, sangat mencerminkan prosedur beauty contest dalam memilih developer yang akan melaksanakan pembangunan/peremajaan Pasar Melawai Blok M Perusahaan Daerah Pasar Jaya Tahun 2005. Berdasarkan hasil pemeriksaan Tim Pemeriksa KPPU yang dituangkan dalam Laporan Hasil Pemeriksaan Lanjutan, ditemukan fakta bahwa masing-masing dari ketiga calon pengembang/developer yang diundang oleh PD Pasar Jaya tidak saling mengetahui mengenai keikutsertaan calon pengembang lainnya. Sebagaimana dikemukakan oleh KPPU dalam Fakta tentang Jabatan Rangkap butir E.5 dan E.6, Herry Wijaya selaku Direktur Utama TERLAPOR III sama sekali tidak mengetahui keikutsertaan PT Santika Tirtautama dalam proyek peremajaan kembali Pasar Blok M, begitupun juga sebaliknya. Fakta ini sangat sesuai dengan ciri-ciri beauty contest sebagaimana telah dijelaskan pada Angka 12 dan 13 Pembelaan ini;-----
- 29.17. Bahwa telah disebutkan dalam angka 16 Pembelaan ini, dalam tender persaingan antara peserta tender akan lebih banyak mengarah pada persaingan harga sehingga dengan demikian peserta tender yang mengajukan harga penawaran yang lebih murah dibandingkan dengan peserta tender lainnya akan keluar sebagai pemenang. Kenyataannya, dalam proyek Peremajaan Kembali Pasar Blok M, penentuan pihak yang akan bekerjasama dengan PD Pasar Jaya tidak melalui proses penawaran yang paling murah sebagaimana layaknya dalam tender melainkan dengan melihat bentuk kerjasama yang ditawarkan oleh calon developer. Hal ini sesuai dengan fakta yang dikemukakan oleh KPPU dalam Laporan Hasil Pemeriksaan Lanjutan butir B.8 dimana ketiga calon developer mengajukan bentuk kerjasama yang berbeda-beda dan PD Pasar Jaya memilih developer bukan semata-mata berdasarkan harga

- penawaran melainkan bentuk kerjasama developer yang dipilih tersebut apakah telah memenuhi kriteria bentuk kerja sama sebagaimana diatur dalam Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 39 Tahun 2002;-----
- 29.18. Bahwa berdasarkan fakta-fakta di atas, sangat nyata dan jelas terlihat bahwa mekanisme pemilihan developer dalam proyek peremajaan kembali Pasar Blok M menggunakan proses penunjukan langsung atau beauty contest; -----
- 29.19. Bahwa dengan demikian dalam proyek pembangunan/peremajaan Pasar Melawai Blok M tidak melalui mekanisme tender sehingga definisi tender dalam Pasal 22 UU No. 5 Tahun 1999 tidak terpenuhi. Oleh karena itu TERLAPOR III menyanggah dengan tegas Analisa Butir A.10 Laporan Hasil Pemeriksaan Lanjutan yang menyatakan bahwa unsur tender sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 UU No. 5 Tahun 1999 terpenuhi;-----
- 29.20. Bahwa dengan tidak terpenuhinya unsur tender dalam proyek pembangunan/peremajaan Pasar Melawai Blok M, maka unsur (b) mengenai persekongkolan untuk mengatur dan atau menentukan pemenang tender sebagaimana dimaksud dalam Angka 3 Pembelaan ini menjadi tidak terpenuhi sehingga TERLAPOR III secara nyata tidak melanggar ketentuan Pasal 22 UU No. 5 Tahun 1999;-----
30. Menimbang bahwa dalam Sidang Majelis Komisi pada tanggal 5 Mei April 2008 Terlapor IV tidak hadir untuk menyampaikan Pendapat atau Pembelaan secara lisan dan tertulis kepada Majelis Komisi dan sampai batas waktu yang ditentukan Terlapor IV tidak menyampaikan pendapat atau pembelaannya;-----
31. Menimbang bahwa dalam Sidang Majelis Komisi pada tanggal 5 Mei April 2008 Terlapor V tidak hadir untuk menyampaikan Pendapat atau Pembelaan secara lisan dan tertulis kepada Majelis Komisi dan sampai batas waktu yang ditentukan Terlapor V tidak menyampaikan pendapat atau pembelaannya;-----
32. Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Komisi menilai telah mempunyai bukti dan penilaian yang cukup untuk mengambil Putusan; -----

TENTANG HUKUM

- 1 Berdasarkan Laporan Hasil Pemeriksaan Lanjutan (selanjutnya disebut “**LHPL**”), Pendapat atau Pembelaan para Terlapor, surat, dokumen dan alat bukti lainnya Majelis Komisi menilai dan menyimpulkan ada tidaknya pelanggaran yang dilakukan oleh para Terlapor yaitu sebagai berikut: -----
- 1.1 **Mengenai Identitas Terlapor:**-----

- 1.1.1 Bahwa Terlapor I, PD Pasar Jaya, adalah badan usaha yang berbentuk Perusahaan Daerah, didirikan berdasarkan Peraturan Daerah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 12 tahun 1999 yang tugas pokoknya adalah melaksanakan pelayanan umum dalam bidang perpasaran, membina pedagang pasar, ikut membantu menciptakan stabilitas harga, dan kelancaran distribusi barang dan jasa di pasar (*vide* bukti C106, C107); -----
- 1.1.2 Bahwa Terlapor II: PT Melawai Jaya Realty, adalah badan usaha berbentuk perseroan terbatas, didirikan berdasarkan akta anggaran dasar perubahan terakhir nomor 09 tanggal 16 Agustus 2005 yang dibuat dihadapan notaris Deni Thanus, S.E., S.H., dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusannya tertanggal 30 Agustus 2005 No. C-2004 HT.01.04. TH.2005; (*vide* bukti C122) -----
- 1.1.3 Bahwa Terlapor III: PT Wijaya Wisesa, adalah badan usaha yang berbentuk perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan akta pendirian Nomor 177 tanggal 10 September 1987 yang diterbitkan oleh Notaris Misahardi Wilamarta S.H. di Jakarta dengan kegiatan usahanya antara lain adalah perdagangan umum, pemborong/kontraktor, perindustrian, pengangkutan umum, pertanian dan jasa (*vide* bukti C84);; -----
- 1.1.4 Terlapor IV, PT Cipta Gemilang Sejahtera, adalah badan usaha yang berbentuk perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan akta pendirian nomor 1 tanggal 6 Januari 2004 di Jakarta dibuat dihadapan Notaris Emmy Halim, SH., dengan kegiatan usahanya antara lain adalah bidang jasa, pembangunan, usaha bidang perdagangan (*vide* bukti C65); -----
- 1.1.5 Terlapor V, PT Santika Tirta Utama, adalah badan usaha yang berbentuk perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan akta pendirian nomor 51 tanggal 30 Januari 2004 di Jakarta dibuat dihadapan Notaris Hannywati Gunawan, S.H., dengan kegiatan usahanya antara lain bidang pembangunan (kontraktor), perdagangan, industri, pertambangan umum dan pertanian (*vide* bukti C79);; -----

1.2 Tentang Objek Perkara; -----

- 1.2.1 Bahwa dalam LHPL, Tim Pemeriksa Lanjutan menyatakan obyek perkara dalam perkara *a quo* adalah: -----
- 1.2.1.1 Bahwa yang menjadi objek perkara adalah Pembangunan/Peremajaan Pasar Melawai Blok M Perusahaan Daerah Pasar Jaya tahun 2005;-----

- 1.2.1.2 Bahwa yang dimaksud dengan tender dalam penjelasan UU No. 5 Tahun 1999 adalah “*tawaran mengajukan harga untuk memborong suatu pekerjaan untuk mengadakan barang-barang atau untuk menyediakan jasa*”;-----
- 1.2.1.3 Berdasarkan pedoman pasal 22 UU No. 5 tahun 1999, pengertian tender mencakup tawaran mengajukan harga untuk:
- a. Memborong atau melaksanakan suatu pekerjaan dan atau jasa;-----
 - b. Mengadakan barang dan atau jasa; -----
 - c. Membeli suatu barang dan atau jasa;-----
 - d. Menjual suatu barang dan atau jasa; -----
- 1.2.1.4 Bahwa yang dimaksud dengan tender penjualan adalah penawaran harga oleh peserta tender untuk suatu pekerjaan, barang dan atau jasa yang akan dijual;-----
- 1.2.1.5 Bahwa yang dimaksud dengan tender pembelian adalah penawaran harga oleh peserta tender untuk suatu pekerjaan, barang dan atau pekerjaan yang akan dibeli; -----
- 1.2.1.6 Bahwa dalam pembangunan/peremajaan Pasar Melawai Blok M tahun 2005, PD Pasar Jaya menawarkan kerjasama kepada para calon developer untuk menyediakan jasa membangun, mengelola dan memasarkan kios-kios di Pasar Melawai Blok M;-----
- 1.2.1.7 Bahwa dalam proses pembangunan/peremajaan Pasar Melawai Blok M tahun 2005 PD Pasar Jaya terbukti ada tiga calon investor yang mengajukan proposal untuk menyediakan jasa membangun, mengelola dan memasarkan kios-kios di Pasar Melawai Blok M;-----
- 1.2.1.8 Bahwa pekerjaan dalam tender ini adalah jasa membangun, mengelola dan memasarkan kios-kios di Pasar Melawai Blok M;-----
- 1.2.1.9 Bahwa pembangunan/peremajaan Pasar Melawai Blok M PD Pasar Jaya tahun 2005 dilakukan melalui proses seleksi untuk mendapatkan satu calon developer yang menyediakan jasa membangun, mengelola dan memasarkan kios-kios di Pasar Melawai Blok M;-----
- 1.2.1.10 Bahwa dalam pembelaannya Terlapor III mengajukan hal – hal yang pada pokoknya sebagai berikut: -----

- 1.2.1.10.1 Bahwa yang dimaksud dengan tender pada penjelasan pasal 22 UU No. 5 tahun 1999 adalah tawaran mengajukan harga untuk memborong suatu pekerjaan, untuk mengadakan suatu barang, atau untuk menyediakan jasa. Berdasarkan penjelasan tersebut persaingan yang terjadi diantara para peserta adalah persaingan harga, penyelenggara akan menentukan pemenang tender berdasarkan tawaran harga yang termurah;-----
- 1.2.1.10.2 Bahwa kegiatan *beauty contest* adalah peragaan atau pemaparan profil perusahaan atas undangan pelaku usaha tertentu. Pemaparan tersebut mengenai kemampuan dan kekuatan keuangan perusahaan serta produk yang diproduksinya; -----
- 1.2.1.10.3 Bahwa dalam proses *beauty contest* penyaringan peserta dilakukan secara internal oleh penyelenggara, berdasarkan profil perusahaan peserta yang telah disampaikan sebelumnya; -----
- 1.2.1.10.4 Bahwa kegiatan pemilihan calon developer pada proyek peremajaan Pasar Melawai Blok M bukan merupakan proses tender melainkan *beauty contest*, karena yang dinilai bukan harga termurah melainkan bentuk kerjasama yang ditawarkan;-----
- 1.2.1.11 Bahwa Majelis Komisi berpendapat berdasarkan Pedoman Pasal 22 UU No. 5 Tahun 1999, pengertian tender mencakup tawaran mengajukan harga untuk memborong atau melaksanakan suatu pekerjaan dan atau jasa, mengadakan barang dan atau jasa, membeli suatu barang dan atau jasa, menjual suatu barang dan atau jasa; -----
- 1.2.1.12 Bahwa Majelis Komisi berpendapat, dalam pembangunan/peremajaan Pasar Melawai Blok M tahun 2005, PD Pasar Jaya menawarkan kerjasama kepada para calon developer untuk menyediakan jasa membangun, mengelola dan memasarkan kios-kios di Pasar Melawai Blok M;-----
- 1.2.1.13 Bahwa Majelis Komisi berpendapat ada 3 (tiga) calon investor yang mengajukan proposal kerjasama untuk menyediakan jasa membangun, mengelola dan memasarkan kios-kios di Pasar Melawai Blok M kepada Terlapor I;-----

- 1.2.1.14 Bahwa Majelis Komisi berpendapat proposal kerjasama yang diajukan oleh para calon investor adalah penawaran mengenai kompensasi dan nilai bangunan yang akan diserahkan kepada Terlapor I dan penawaran yang mengajukan kompensasi paling besar adalah yang paling berpotensi dipilih menjadi pemenang;
- 1.2.1.15 Bahwa dengan demikian Majelis Komisi berpendapat telah terjadi proses tender dalam pemilihan calon developer Pasar Melawai Blok M yang dilakukan oleh PD Pasar Jaya untuk membangun, mengelola dan memasarkan kios-kios di Pasar Melawai Blok M;-----

1.3 Berkaitan dengan Persekongkolan Vertikal; -----

1.3.1 Bahwa dalam LHPL, Tim Pemeriksa Lanjutan menyatakan; -----

1.3.1.1 Bahwa PD Pasar Jaya tetap menunjuk PT Wijaya Wisesa sebagai calon developer walaupun PT Wijaya Wisesa tidak memenuhi persyaratan garansi bank sebagaimana diatur dalam SK Gubernur DKI No. 39 Tahun 2002 dalam kaitannya dengan pembuktian bonafiditas calon developer; -----

1.3.1.2 Bahwa dasar hukum dan acuan yang dipakai oleh PD Pasar Jaya dalam melakukan kerjasama dengan pihak ketiga adalah SK Gubernur DKI No. 39 Tahun 2002, tetapi dalam prakteknya hal tersebut tidak dilaksanakan dengan baik;-----

1.3.1.3 Bahwa tindakan PD Pasar Jaya tersebut dilakukan untuk mengatur agar PT Wijaya Wisesa dapat menjadi pemenang seleksi developer untuk membangun kembali Pasar Melawai Blok M;-----

1.3.2 Bahwa dalam pembelaannya Terlapor I mengajukan hal-hal sebagai berikut:-----

1.3.2.1 Bahwa persyaratan-persyaratan yang diajukan oleh Terlapor I tidak bertujuan untuk memfasilitasi PT Wijaya Wisesa dengan pertimbangan sebagai berikut:-----

1.3.2.1.1 Bahwa persyaratan yang tercantum dalam pengumuman berlaku umum, artinya tidak hanya untuk proyek peremajaan Pasar Melawai Blok M tetapi juga untuk 24 (dua puluh empat) pasar yang lain;-----

1.3.2.1.2 Bahwa persyaratan tersebut telah ditentukan terlebih dahulu sebelum masing-masing calon developer mengajukan pendaftaran, sehingga dengan demikian

tidak mungkin PD Pasar Jaya dapat memfasilitasi calon developer untuk menjadi pemenang;-----

- 1.3.2.1.3 Bahwa bank garansi dapat diganti dengan surat pernyataan dari bank yang menyatakan bahwa PT Melawai Jaya Realty mempunyai kemampuan keuangan untuk melaksanakan pembangunan proyek tersebut. Surat pernyataan tersebut dikeluarkan oleh Bank Internasional Indonesia dengan nomor: 2006.0573/DIR4-Korporasi tanggal 17 april 2006 dan dari The Citygroup Private Bank tanggal 26 Mei 2006;-----
- 1.3.2.1.4 Bahwa pada saat serah terima tanah dalam keadaan kosong (tanggal 7 Desember 2006) PT Melawai Jaya Realty telah menyetorkan sebagian uang kompensasi kepada PD Pasar Jaya sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah); -----
- 1.3.3 Bahwa Majelis Komisi berpendapat ketentuan/aturan dalam pemilihan calon investor atau pihak ketiga untuk melakukan kerjasama dengan PD Pasar Jaya dalam proses pembangunan/peremajaan Pasar Melawai Blok M adalah SK Gubernur DKI No. 39 Tahun 2002; -----
- 1.3.4 Bahwa Majelis Komisi berpendapat dalam SK Gubernur DKI No. 39 Tahun 2002 diatur tentang persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon investor yang salah satu diantaranya adalah garansi bank untuk membuktikan bonafiditas calon investor;-----
- 1.3.5 Bahwa Majelis Komisi berpendapat, Terlapor I tetap menerima dan memilih Terlapor III sebagai calon developer untuk melakukan pembangunan/peremajaan Pasar Melawai Blok M meskipun Terlapor III tidak menyerahkan garansi bank sebagai persyaratan yang harus dipenuhi calon investor;-----
- 1.3.6 Bahwa Majelis Komisi berpendapat seharusnya Terlapor III memenuhi persyaratan garansi bank sebagai bukti bonafiditas perusahaan dan tidak digantikan dalam bentuk kompensasi sebesar 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) yang diserahkan oleh Terlapor II yang merupakan anak perusahaan Terlapor III; -----
- 1.3.7 Bahwa dengan demikian Majelis Komisi berpendapat Terlapor I telah melakukan kelalaian dan kesalahan prosedur dengan tetap memilih Terlapor III sebagai calon developer untuk Pembangunan Pasar Melawai Blok M meskipun Terlapor III tidak menyerahkan garansi bank;-----

1.4 Berkaitan dengan Persekongkolan Horizontal;-----

1.4.1 Bahwa dalam LHPL, Tim Pemeriksa Lanjutan menyatakan: -----

1.4.1.1 Bahwa Eddy Wijaya sebagai pemilik dan Direktur PT Santika Tirta Utama dan merangkap Direktur PT Wijaya Wisesa saat mengikuti tender Pembangunan Kembali Pasar Melawai Blok M. Namun pada saat itu Eddy Wijaya sudah tidak aktif lagi di PT Wjaya Wisesa;-----

1.4.1.2 Bahwa Herry Wijaya, Direktur PT Wijaya Wisesa tidak mengetahui jika Eddy Wijaya pemilik dan Direktur PT Santika Tirta Utama yang turut serta mengikuti Proyek Peremajaan Kembali Pasar Melawai Blok M;; -----

1.4.1.3 Bahwa PT Santika Tirta Utama tidak melakukan komunikasi dengan PT Wijaya Wisesa saat mengikuti tender Pembangunan Kembali Pasar Melawai Blok M, demikian pula seluruh persiapan dokumen untuk keikutsertaan PT Santika Tirtautama dan PT Wijaya Wisesa dilakukan oleh stafnya masing-masing;-----

1.4.1.4 Bahwa PT Santika Tirta Utama mengajukan kerjasama dalam bentuk *joint venture*, karena bentuk kerjasama ini lebih menguntungkan. Dengan bentuk *joint venture* PT Santika Tirta Utama dapat memperoleh pembiayaan bank untuk mendukung pendanaan pekerjaan pembangunan kembali Pasar Melawai Blok M;-----

1.4.1.5 Bahwa dengan demikian Tim Pemeriksa tidak menemukan bukti adanya persekongkolan horizontal diantara para calon developer; -----

1.4.2 Bahwa Majelis Komisi sependapat dengan Tim Pemeriksa yang tidak menemukan bukti adanya persekongkolan horizontal diantara para calon developer;-----

2 Menimbang bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut dan dikaitkan dengan dugaan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 22 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1999, maka Majelis Komisi menilai pemenuhan unsur-unsur pasal sebagai berikut;-----

2.1 Bahwa ketentuan Pasal 22 Undang-undang No 5 Tahun 1999 menyatakan “Pelaku usaha dilarang bersekongkol dengan pihak lain untuk mengatur dan atau menentukan pemenang tender sehingga dapat mengakibatkan terjadinya persaingan usaha tidak sehat”; -----

2.2 Menimbang bahwa Pasal 22 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1999 mengandung unsur-unsur sebagai berikut: -----

- 2.2.1 Pelaku Usaha;-----
- 2.2.1.1 Bahwa yang dimaksud pelaku usaha berdasarkan Pasal 1 angka 5 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1999 adalah *orang perorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum atau bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian, menyelenggarakan berbagai kegiatan usaha dalam bidang ekonomi*;-----
- 2.2.1.2 Bahwa pelaku usaha yang dimaksud dalam perkara ini adalah Terlapor II, Terlapor III, Terlapor IV dan Terlapor V selaku calon investor Pembangunan/ Peremajaan Pasar Melawai Blok M Perusahaan Daerah Pasar Jaya tahun 2005;-----
- 2.2.1.3 Bahwa dengan demikian, berdasarkan uraian pada butir 1.1 Bagian Tentang Hukum, maka unsur pelaku usaha telah **terpenuhi**;-----
- 2.2.2 Pihak lain;-----
- 2.2.2.1 Bahwa berdasarkan Pedoman Pasal 22 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1999 yang dimaksud dengan pihak lain adalah para pihak (vertikal dan horizontal) yang terlibat dalam proses tender yang melakukan persekongkolan tender baik pelaku usaha sebagai peserta tender dan atau subjek hukum lainnya yang terkait dengan tender tersebut;-----
- 2.2.2.2 Bahwa Terlapor I adalah pihak lain yang terlibat langsung dalam pelaksanaan Tender;-----
- 2.2.2.3 Bahwa dengan demikian, unsur pihak lain **terpenuhi**;-----
- 2.2.3 Bersekongkol untuk mengatur dan atau menentukan pemenang tender;----
- 2.2.3.1 Bahwa yang dimaksud dengan bersekongkol berdasarkan Pedoman Pasal 22 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1999 adalah *kerjasama yang dilakukan oleh pelaku usaha dengan pihak lain atas inisiatif siapapun dan dengan cara apapun dalam upaya memenangkan peserta tender tertentu*;-----
- 2.2.3.2 Bahwa berdasarkan Pedoman Pasal 22 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1999, persekongkolan dapat terjadi dalam tiga bentuk, yaitu persekongkolan horizontal, persekongkolan vertikal, dan gabungan dari persekongkolan horizontal dan vertikal;-----

2.2.3.3 Bahwa yang dimaksud dengan persekongkolan horizontal adalah persekongkolan yang terjadi antara pelaku usaha atau penyedia barang dan jasa dengan sesama pelaku usaha atau penyedia barang dan jasa pesaingnya; persekongkolan vertikal adalah persekongkolan yang terjadi antara salah satu atau beberapa pelaku usaha atau penyedia barang dan jasa dengan panitia tender atau panitia lelang atau pengguna barang dan jasa atau pemilik atau pemberi pekerjaan; sedangkan gabungan persekongkolan horizontal dan vertikal adalah persekongkolan antara panitia tender atau panitia lelang atau pengguna barang dan jasa atau pemilik atau pemberi pekerjaan dengan sesama pelaku usaha atau penyedia barang dan jasa;-----

2.2.3.4 Bahwa tindakan Terlapor I dengan Terlapor III sebagaimana diuraikan dalam butir 1.3 Bagian Tentang Hukum diatas adalah bentuk kelalaian dan kesalahan prosedur yang dilakukan oleh Terlapor I untuk memilih Terlapor III sebagai calon developer untuk Pembangunan Pasar Melawai Blok, -----

2.2.3.5 Bahwa meskipun ada kelalaian dan kesalahan prosedur yang dilakukan Terlapor I, Majelis Komisi tidak menemukan bukti yang kuat yang mendukung dugaan persekongkolan antara Terlapor I dan Terlapor III dengan tujuan untuk mengatur dan atau menentukan pemenang tender; -----

2.2.3.6 Bahwa dengan demikian, unsur bersekongkol untuk mengatur dan atau menentukan pemenang tender **tidak terpenuhi**; -----

2.2.4 Bahwa karena unsur bersekongkol untuk mengatur dan atau menentukan pemenang tender tidak terpenuhi, maka Majelis Komisi tidak perlu membuktikan unsur-unsur Pasal 22 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1999 tersebut lebih lanjut;-----

3 Menimbang bahwa sebelum memutuskan, Majelis Komisi mempertimbangkan hal-hal di bawah ini: -----

3.1 Bahwa berdasarkan LHPL dan alat bukti yang diperoleh dalam proses pemeriksaan maka Majelis Komisi menemukan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut: -----

3.1.1 Mengenai Aturan atau Mekanisme Pemilihan Investor atau Pihak Ketiga Untuk Bekerjasama dengan PD Pasar Jaya;-----

3.1.1.1 Bahwa Majelis Komisi berpendapat aturan atau mekanisme pemilihan calon investor atau pihak ketiga untuk bekerjasama dengan PD Pasar Jaya adalah SK Gubernur DKI No. 39 Tahun

- 2002 tentang Ketentuan Pelaksanaan Kerjasama Perusahaan Daerah Provinsi DKI Jakarta dengan Pihak Ketiga;-----
- 3.1.1.2 Bahwa Majelis Komisi berpendapat SK Gubernur DKI No. 39 Tahun 2002 tidak memberi ruang bagi persaingan usaha yang sehat kepada PD Pasar Jaya dalam memilih calon investor atau pihak ketiga;-----
- 3.1.1.3 Bahwa Majelis Komisi berpendapat pada tahun 2007, Pemerintah telah menerbitkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah yang dalam Pasal 38 ayat 1 huruf b menyebutkan “kerjasama pemanfaatan barang milik daerah dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut: (b) mitra kerjasama pemanfaatan ditetapkan melalui tender/lelang dengan mengikutsertakan sekurang-kurangnya 5(lima) peserta/peminat, kecuali untuk kegiatan yang bersifat khusus dapat dilakukan penunjukan langsung”;-----
- 3.1.1.4 Bahwa Majelis Komisi berpendapat, SK Gubernur DKI No. 39 Tahun 2002 harus dicabut dan disesuaikan dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah sehingga pemilihan calon investor atau pihak ketiga yang akan melakukan kerjasama dengan PD Pasar Jaya dilakukan melalui proses tender/lelang;-----
- 3.2 Bahwa berkaitan dengan Mekanisme Pemilihan Investor atau Pihak Ketiga Untuk Bekerjasama dengan PD Pasar Jaya, Majelis Komisi merekomendasikan kepada Komisi untuk meminta kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan DPRD DKI Jakarta untuk mencabut SK Gubernur DKI No. 39 Tahun 2002 tentang Ketentuan Pelaksanaan Kerjasama Perusahaan Daerah Provinsi DKI Jakarta dengan Pihak Ketiga dan menerbitkan peraturan baru sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah;-----
- 4 Menimbang bahwa perkara ini tidak dalam ruang lingkup kegiatan dan atau perbuatan dan atau perjanjian yang dikecualikan sebagaimana dimaksud Pasal 50 huruf a Undang-undang No. 5 Tahun 1999;-----
- 5 Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka mengingat Pasal 43 ayat (3) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1999, Majelis Komisi:-----

MEMUTUSKAN

Menyatakan Terlapor I, Terlapor II, Terlapor III, Terlapor IV dan Terlapor V tidak terbukti melanggar Pasal 22 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat; -----

Demikian putusan ini ditetapkan melalui musyawarah dalam Sidang Majelis Komisi pada hari Rabu tanggal 14 Mei 2008 dan dibacakan di muka persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum pada hari Jumat Tanggal 16 Mei 2008 oleh Majelis Komisi yang terdiri dari Dr. A. M. Tri Anggraini, S.H, M.H, sebagai Ketua Majelis, dan Dr. Ir. Benny Pasaribu, M.Ec., Ir. M. Nawir Messi, M.Sc, masing-masing sebagai Anggota Majelis, dengan dibantu oleh Ramli Simanjuntak S.H., sebagai Panitera. -----

Ketua Majelis,

t.t.d

Dr. A.M. Tri Anggraini, SH, MH

Anggota Majelis,

t.t.d.

Dr. Ir. Benny Pasaribu, M.Ec.

Anggota Majelis,

t.t.d

Ir. M. Nawir Messi, M.Sc

Panitera,

t.t.d

Ramli Simanjuntak, S.H.

Untuk Salinan yang sah:
SEKRETARIAT KOMISI PENGAWAS PERSAINGAN USAHA
Pjs. Direktur Penegakan Hukum,

t.t.d.

Ismed Fadillah