



PENDAPAT KOMISI PENGAWAS PERSAINGAN USAHA
NOMOR 4 /KPPU – PAT /IV/2017
TENTANG
PENILAIAN
PEMBERITAHUAN
ATAS PENGAMBILALIHAN (AKUISISI) SAHAM PERUSAHAAN
PT. CITRA ASRI PROPERTY
OLEH
PT PLAZA INDONESIA REALTY

I. LATAR BELAKANG

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 57 Tahun 2010 tentang Penggabungan atau Peleburan Badan Usaha dan Pengambilalihan Saham Perusahaan yang Dapat Mengakibatkan Terjadinya Praktik Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat ("PP No. 57 Tahun 2010") jo. Peraturan Komisi Pengawas Persaingan Usaha No. 10 Tahun 2010 tentang Pemberitahuan Penggabungan atau Peleburan Badan Usaha dan Pengambilalihan Saham Perusahaan ("Perkom No. 10 Tahun 2010") jo. Peraturan Komisi Pengawas Persaingan Usaha Nomor 02 Tahun 2013 tentang Perubahan 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. 02 Tahun 2013"), pada tanggal 13 Mei 2016 Komisi Pengawas Persaingan Usaha ("Komisi") telah menerima Pemberitahuan dari PT Plaza Indonesia Realty terkait dengan pengambilalihan saham (akuisisi) perusahaan PT. Citra Asri Property dan telah dicatat dengan nomor register A1 24 16;

II. PARA PIHAK

2.1. PT Plaza Indonesia Realty, Tbk.

PT Plaza Indonesia Realty, Tbk. pada awalnya didirikan dengan nama PT BimantaraEka Santosa berdasarkan Akta No. 40 tanggal 5 November 1983 dibuat di hadapan Winanto Wiryomartani, S.H., Notaris di Jakarta yang telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Keputusan No. C2-6944-HT.01.01.th.84 tanggal 8 Desember 1984 serta telah diumumkan di Berita Negara No. 95, Tambahan No. 1466 tanggal 28 November 1986. PT Bimantara Eka Santosa kemudian berubah nama menjadi PT Plaza Indonesia Realty berdasarkan Akta No. 129 tanggal 20 Desember 1990, dibuat di hadapan Winanto Wiryomartani, S.H., Notaris di Jakarta yang telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Keputusan No. C2-1852-HT.01.04-Th'91 tanggal 31 Mei 1991 serta telah diumumkan di Berita Negara No. 65, Tambahan No. 2505 tanggal 13 Agustus 1991.

Susunan Direksi terakhir termuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 46 tanggal 29 Oktober 2015, yang dibuat oleh Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah diterima dan dicatat Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI sebagaimana dinyatakan dalam Surat No. AHU-AH.01.03-0976035 tertanggal 29 Oktober 2015.

Sedangkan Susunan Dewan Komisaris terakhir termuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 46 tanggal 29 Oktober 2015, yang dibuat oleh Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah diterima dan dicatat Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI sebagaimana dinyatakan dalam Surat No. AHU-AH.01.03-0976035 tertanggal 29 Oktober 2015.

Anggaran dasar terakhir PT Plaza Indonesia Realty, Tbk. adalah yang telah disesuaikan dengan peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) berdasarkan Akta No. 34 tanggal 30 April 2015 yang dibuat dihadapan Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., Notaris di Jakarta yang telah diterima dan dicatat Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI sebagaimana dinyatakan dalam Surat No. AHU-AH.01.03-0930881 tertanggal 11 Mei 2015 serta telah diumumkan di Berita Negara No. 95, Tambahan No. 1601/L tanggal 27 November 2015.

Jenis usaha Perseroan terkait dengan penyewaan ruang pusat perbelanjaan dan perkantoran, perhotelan dan penjualan apartemen

PT Plaza Indonesia Realty, Tbk memiliki beberapa anak usaha yakni:

2.1.1. PT Plaza Nusantara Realty

PT Plaza Nusantara Realty, pada awalnya didirikan dengan nama PT Indoprima Tirtarama berdasarkan Akta No. 16 tanggal 3 April 1989 dibuat di hadapan Benny

Kristianto, S.H.,Notaris di Jakarta.PT Indoprima Tirtarama kemudian berubah nama menjadiPT Duta Nusabina Lestari berdasarkan Akta No. 208 tanggal12 April 1991, dibuat di hadapan Benny Kristianto,S.H., Notaris di Jakarta. Berubah nama lagi menjadi PT Plaza Nusantara Realti berdasarkan Akta No. 71 tanggal 30 Januari 1997 dibuat di hadapan Imas Fatimah, S.H., Notaris di Jakarta, sebagaimana telah dilaporkan kepada MenKeh berdasarkan Surat No. C2-HT.01.04-A.16318 tanggal 20 Agustus 1997.

Anggaran dasar terakhir PT Plaza Nusantara Realti, adalah yang telah disesuaikan dengan Undang-undang Perseroan Terbatas No. 40 tahun 2007 berdasarkan Akta No. 10 tanggal 10 Maret 2009, dibuat dihadapan Sugito Tedjamulja, S.H., Notaris di Jakarta, sebagaimana telah mendapat persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Keputusan No. AHU-21585.AH.01.02.Tahun.2009 tanggal 19 Mei 2009.

Susunan Direksi dan Dewan Komisaris terakhir termuat dalam Akta No. 2 tanggal 13 Agustus 2015, dibuat dihadapan Ny. Lilik Kristiwati, S.H., Notaris di Jakarta, sebagaimana telah dilaporkan kepada MenHuHam berdasarkan Surat No. AHU-AH.01.03-0956941 tanggal 14 Agustus 2015.

Sampai dengan bulan Juni 2014, PT Plaza Nusantara Realti melakukan pengelolaan manajemen pusat hiburan gedung eX. Saat ini PT Plaza Nusantara Realti tidak beraktifitas/menjalankan kegiatan operasional apapun.

2.1.2. PT Jakarta Marcapada Media

PT Jakarta Marcapada Media,didirikan berdasarkan Akta No. 010 tanggal 31 Agustus 2004, yang dibuat di hadapan Sigit Siswanto, S.H., Notaris di Depok, yang sudah disahkan dan disetujui Menteri melalui Keputusan Menteri Hukum dan HAM RI No. C-12395 HT.01.01.TH.2005 Tahun 2005 tertanggal 9 Mei 2005.

Anggaran dasar terakhir PT Jakarta Marcapada Media, adalah yang telah disesuaikan dengan Undang-undang Perseroan Terbatas No. 40 tahun 2007 berdasarkan Akta No. 165 tanggal 28 Mei 2008,dibuat oleh Sugito Tedjamulja, S.H., Notaris di Jakarta, yang sudah disahkan dan disetujui Menteri melalui Keputusan Menteri Hukum dan HAM RI No. AHU-48038.AH.01.02.Tahun 2008 tertanggal 5 Agustus 2008.

Susunan Direksi dan Dewan Komisaris terakhir termuat dalam Akta No. 5 tanggal 31 Oktober 2013, dibuat oleh Uus Sumirat, S.H., Notaris di Jakarta, yang sudah disahkan dan disetujui Menteri melalui Keputusan Menteri Hukum dan HAM RI No. AHU-AH.01.10-50289 tertanggal 22 November 2013.

PT Jakarta Marcapada Media belum beroperasi dan belum aktif dalam melaksanakan kegiatan bisnisnya.

2.1.3. PT Sarana Mitra Investama

PT Sarana Mitra Investama, didirikan berdasarkan Akta No. 45 tanggal 14 Maret 2007, dibuat dihadapan Sugito Tedjamulja, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor W7-03090 HT.01.01-TH.2007 tanggal 23 Maret 2007.

Anggaran dasar terakhir PT Sarana Mitra Investama, adalah yang telah disesuaikan dengan Undang-undang Perseroan Terbatas No. 40 tahun 2007 berdasarkan Akta No. 142 tanggal 25 Juni 2008, dibuat dihadapan Sugito Tedjamulja, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Huukum dan Hak Asasi Manusia Nomor W7-03090 HT.01.01-TH.2007.

Susunan Direksi dan Dewan Komisaris terakhir termuat dalam Akta No. 51 Tanggal 26 November 2015, dibuat dihadapan Lilik Kristiwati, S.H., Notaris di Jakarta, telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor AHU-AH.01.03-0983439 tertanggal 27 November 2015.

2.1.4. PT Plaza Indonesia Jababeka

PT Plaza Indonesia Jababeka, didirikan berdasarkan Akta No. 6 tanggal 25 Juni 2013, yang dibuat dihadapan Uus Sumirat, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sebagaimana Keputusan Menteri Hukum dan HAM No. AHU-35914.AH.01.01.Tahun 2013 tanggal 3 Juli 2013.

PT Plaza Indonesia Jababeka sedang dalam permulaan tahap pembangunan *mixed used development* (MAYFAIR Estate & Parklands) di Jababeka dengan luas lahan 12 hektar dan di perkirakan selesai tahun 2018. Pembangunan akan dilaksanakan secara bertahap terdiri dari pusat perbelanjaan, hotel, kondominium, apartment, service apartment dan gedung perkantoran.

2.1.5. PT Jababeka Plaza Indonesia

PT Jababeka Plaza Indonesia, didirikan berdasarkan Akta No. 5 tanggal 23 September 2013, yang dibuat dihadapan Uus Sumirat, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sebagaimana Keputusan Menteri Hukum dan HAM No. AHU-52823.AH.01.01.Tahun 2013 tanggal 18 Oktober 2013.

Susunan Direksi dan Dewan Komisaris terakhir termuat dalam Akta No. 19 tanggal 21 Januari 2015, yang dibuat dihadapan Yualita Widyadhari, S.H., MKn. Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sebagaimana Keputusan Menteri Hukum dan HAM No. AHU-0007006.AH.01.01.Tahun 2015 tanggal 3 Februari 2015.

PT Jababeka Plaza Indonesia belum melakukan kegiatan pembangunan maupun operasional.

2.1.6. PT Pembangunan Kota Tua Jakarta

PT Pembangunan Kota Tua Jakarta, didirikan berdasarkan Akta No. 108 tanggal 17 Desember 2013, yang dibuat dihadapan Yualita Widyadhari, S.H., MKn., Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sebagaimana Keputusan Menteri Hukum dan HAM No. AHU-04162.AH.01.01.Tahun 2014 tanggal 30 Januari 2014.

2.2. PT Citra Asri Property (kini PT Plaza Indonesia Urban)

PT Citra Asri Property didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 001 tertanggal 1 Pebruari 2011, dibuat dihadapan Eria Heryanti Poerwandini, S.H., Notaris di Jakarta, akta mana mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Keputusan No. AHU-09669.AH.01.01.Tahun 2011 tertanggal 24 Pebruari 2011. Anggaran Dasar PT Citra Asri Property adalah sesuai dengan Akta Pendirian dan perubahan terakhir dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Citra Asri Property Nomor 001 tertanggal 3 November 2014, dibuat dihadapan Eria Heryanti Poerwandini, S.H., Notaris di Jakarta sebagaimana telah diberitahukan kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Nomor Surat Penerimaan Pemberitahuan AHU-39286.40.22.2014 tertanggal 4 November 2014, dimana didalamnya termasuk perubahan nama PT Citra Asri Property menjadi PT Plaza Indonesia Urban.

PT Citra Asri Property menjadi PT Plaza Indonesia Urban memiliki lahan yang berlokasi di Jl. Raya R.E. Martadinata No.27, Ciputat, Tangerang Selatan. PT Plaza Indonesia Urban mulai melakukan pemasaran apartemen di awal tahun 2015 (rencana pembangunan apartement di atas lahan seluas 1,8ha) dan telah menerima pemesanan unit apartement. Namun kegiatan tersebut dihentikan dan dibatalkan. Dengan demikian rencana usaha (*business plan*) yang ada sebelumnya tidak di lanjutkan lagi. Saat ini Perusahaan berhenti beroperasi dan tidak melakukan kegiatan apapun.

III. ALASAN PENGAMBILALIHAN DAN RENCANA BISNIS PASCA PENGAMBILALIHAN

1.1. Alasan Pengambilalihan

Alasan pengambilalihan adalah untuk melaksanakan ekspansi usaha khususnya pengembangan di bidang properti. PT Plaza Indonesia menerima penawaran dari PT Citra Asri Property untuk melakukan kerjasama investasi serta turut serta dalam proyek pengembangan properti di wilayah Tangerang Selatan.

5.2. Rencana Bisnis Pasca Pengambilalihan

Pada awalnya PT Plaza Indonesia Urban merencanakan untuk melakukan pembangunan Apartemen untuk kalangan menengah di wilayah Ciputat, Tangerang Selatan.

IV. KRITERIA PEMBERITAHUAN

- 6.1. Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Citra Asri Property(kini PT Plaza Indonesia Urban) Nomor 001 tertanggal 3 November 2014, dibuat dihadapan Eria Heryanti Poerwandini, S.H., Notaris di Jakarta sebagaimana telah diberitahukan kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Nomor Surat Penerimaan Pemberitahuan AHU-39286.40.22.2014 tertanggal 4 November 2014, tanggal efektif yuridis pengambilalihan saham tersebut adalah 4 November 2014;
- 6.2. Pengambilalihan saham perusahaan PT. Citra Asri Property(kini PT Plaza Indonesia Urban) oleh PT Plaza Indonesia Realty merupakan transaksi pembelian saham oleh perusahaan yang tidak terafiliasi;
- 6.3. Nilai aset gabungan hasil pengambilalihan saham PT. Citra Asri Property oleh PT Plaza Indonesia Realty memenuhi ketentuan Peraturan Pemerintah (PP) nomor 57/2010.

V. TENTANG PASAR BERSANGKUTAN

7.1. Tentang Pasar Produk

- 7.1.1. Dalam menentukan pasar produk Tim 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").
- 7.1.2. Berdasarkan pedoman tersebut Tim 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.
- 7.1.3. PT Plaza Indonesia Realty bergerak di bidang perhotelan dalam arti luas dengan segala fasilitas penunjangnya. Produk PT Plaza Indonesia Realty, Tbk. adalah:
- a. Sewa Ruang sebagai Pusat Perbelanjaan atau dikenal dengan Plaza Indonesia Shopping Center
 - b. Sewa Ruang sebagai Gedung Perkantoran atau dikenal dengan The Plaza Office Tower
 - c. Jual-beli Apartemen Keraton at The Plaza (Private Residence)
 - d. Perhotelan
 - e. Grand Hyatt Jakarta
 - f. Keraton at The Plaza a Luxury Collection Hotel.
- 7.1.4. PT Citra Asri Property (kini PT Plaza Indonesia Urban) belum melakukan kegiatan usaha apapun. Pada awalnya PT Plaza Indonesia Urban direncanakan untuk melakukan pembangunan Apartemen di Ciputat, Tangerang Selatan.
- 7.1.5. Produk para pihak dapat dirangkum dalam tabel berikut ini:

No	Nama	Jenis/Tipe	Deskripsi Produk	Geografis
1.	Plaza Indonesia Shopping Centre	Pusat Perbelanjaan	Sewa Ruang Pusat Perbelanjaan	Jakarta
2.	Hotel Grand Hyatt Indonesia	Hotel Bintang Lima	Hotel	Jakarta
3.	The Plaza Office Tower	Gedung Perkantoran	Sewa Ruang Gedung Perkantoran	Jakarta
4.	Keraton The Plaza	Apartemen	Jual-beli apartemen	Jakarta
5.	Keraton The Plaza A Luxury Collection Hotel	Hotel Bintang Lima	Hotel	Jakarta

6.	PT. Plaza Indonesia Urban	Tanah Kosong	Berupa tanah seluas 1,8 Ha	Tangerang, Banten
----	---------------------------	--------------	----------------------------	-------------------

- 7.1.6. Berdasarkan hasil survey, diketahui bahwa lokasi tanah yang berada di Jalan Raya R.E. Martadinata No.27 tersebut berada di kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan, Provinsi Banten;
- 7.1.7. Bahwa berdasarkan Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan No.15/2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah kota Tangsel Tahun 2011-2013, maka ijin penggunaan pemanfaatan tanah maupun ijin pendirian bangunan harus memenuhi persyaratan tertentu, salah satunya harus memenuhi rencana Rencana Tata Ruang Wilayah;
- 7.1.8. Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan No.15/2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah kota Tangsel Tahun 2011-2013, maka kecamatan Ciputat peruntukannya diantaranya adalah untuk perumahan kepadatan tinggi kawasan perkantoran pemerintah, perkantoran swasta;
- 7.1.9. Berdasarkan diskusi dengan Dinas Tata Kota, Bangunan dan Permukiman Tangerang Selatan, diketahui bahwa ijin penggunaan lahan dapat dialihkan untuk penggunaan lain selama memenuhi Rencana Tata Ruang Wilayah tersebut. Sehingga lahan dapat digunakan untuk pembangunan perumahan kepadatan tinggi, kawasan perkantoran pemerintah, perkantoran swasta;
- 7.1.10. Mengingat bahwa lokasi tanah masih merupakan lahan kosong dengan potensi pengembangan properti, diantaranya adalah pembangunan perumahan kepadatan tinggi, kawasan perkantoran pemerintah, perkantoran swasta, maka lahan tersebut menjadi substitusi bagi lahan-lahan lainnya yang memiliki potensi pengembangan jenis properti yang sama. Dengan demikian maka tim menyimpulkan bahwa pasar produk dalam notifikasi ini adalah Lahan Kosong untuk Peruntukan Pembangunan Properti (*Land Banking*).

7.2. Tentang Pasar Bersangkutan

Bahwa setelah melakukan analisa tentang kegiatan usaha, Tim menilai bahwa tidak terdapat overlapping antara kegiatan usaha dari kedua perusahaan yang melakukan transaksi akuisisi. Adapun transaksi tersebut menimbulkan adanya new entry yaitu PT Plaza Indonesia Realty Tbk yang memiliki sebidang tanah yang dapat diperuntukkan untuk pembangunan properti (*Land Banking*) di wilayah Jabodetabek.

VI. KESIMPULAN

Berdasarkan Peraturan Komisi No.2 Tahun 2013, setelah dilakukannya pengambilalihan saham perusahaan PT. Citra Asri Property oleh PT. Plaza Indonesia Realty, maka Komisi menyimpulkan tidak terdapat dugaan adanya praktik monopoli atau persaingan usaha tidak sehat yang diakibatkan oleh pengambilalihan saham tersebut dengan pertimbangan sebagai berikut:

- 9.1 Bahwa tidak adanya tumpang tindih (*horizontal overlap*) antara para pihak, maka tidak ada perubahan pada struktur persaingan dalam bidang usaha kedua perusahaan yang melakukan transaksi akuisisi di Indonesia. Transaksi yang terjadi bersifat konglomerasi usaha dimana pasar bersangkutannya cukup luas meliputi wilayah jabodetabek dan merupakan kegiatan usaha yang baru akan dilaksanakan (new entrant) dimasa mendatang.
- 9.2 Bahwa dengan tidak adanya perubahan pangsa pasar dan konsentrasi pasar maka transaksi saham perusahaan PT. Citra Asri Property oleh PT. Plaza Indonesia Realty tidak menimbulkan kekhawatiran adanya praktik monopoli dan persaingan usaha tidak sehat.
- 9.3 Bahwa dengan mempertimbangkan hasil analisa dampak transaksi maka transaksi pengambilalihan saham perusahaan PT. Citra Asri Property oleh PT. Plaza Indonesia Realty tidak menimbulkan kekhawatiran adanya praktik monopoli dan persaingan usaha tidak sehat.
- 9.4 Bahwa pendapat komisi hanya terbatas pada proses pengambilalihan (akuisisi) saham perusahaan PT. Citra Asri Property oleh PT. Plaza Indonesia Realty. 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.

VII. PENDAPAT

Berdasarkan kesimpulan di atas, Komisi berpendapat tidak terdapat kekhawatiran adanya dugaan praktik monopoli atau persaingan usaha tidak sehat yang diakibatkan pengambilalihan (akuisisi) saham perusahaan PT. Citra Asri Property (kini PT Plaza Indonesia Urban) oleh PT Plaza Indonesia Realty Tbk.

Jakarta, 11 April 2017

Komisi Pengawas Persaingan Usaha,

Ketua

ttd

Muhammad Syarkawi Rauf

