

**DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
BADAN PENGAWAS PASAR MODAL DAN LEMBAGA KEUANGAN**

**SALINAN
KEPUTUSAN KETUA BADAN PENGAWAS PASAR MODAL
DAN LEMBAGA KEUANGAN
NOMOR: KEP- 424/BL/2007**

TENTANG

**PEDOMAN MENGENAI BENTUK DAN ISI PROSPEKTUS DALAM RANGKA
PENAWARAN UMUM OLEH DANA INVESTASI REAL ESTAT BERBENTUK
KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF**

**KETUA BADAN PENGAWAS PASAR MODAL
DAN LEMBAGA KEUANGAN,**

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka Penawaran Umum Efek, perlu diterapkan Prinsip Keterbukaan kepada pemodal sehingga pemodal mempunyai informasi yang lengkap, cukup, dan obyektif sebelum berinvestasi;
- b. bahwa sehubungan dengan hal tersebut dalam huruf a dan dalam rangka memberikan pedoman pemenuhan Prinsip Keterbukaan dalam Penawaran Umum Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estate Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif, dipandang perlu untuk menetapkan Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan tentang Pedoman Mengenai Bentuk Dan Isi Prospektus Dalam Rangka Penawaran Umum Oleh Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
- Mengingat : 1. Undang-undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal (Lembaran Negara Tahun 1995 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3608);
2. Peraturan Pemerintah Nomor 45 Tahun 1995 tentang Penyelenggaraan Kegiatan di Bidang Pasar Modal (Lembaran Negara Tahun 1995 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3617) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2004 (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4372);
3. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 1995 tentang Tata Cara Pemeriksaan di Bidang Pasar Modal (Lembaran Negara Tahun 1995 Nomor 87, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3618);
4. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 45/M Tahun 2006;

MEMUTUSKAN:

- Menetapkan : **KEPUTUSAN KETUA BADAN PENGAWAS PASAR MODAL DAN LEMBAGA KEUANGAN TENTANG PEDOMAN MENGENAI BENTUK DAN ISI PROSPEKTUS**

**DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
BADAN PENGAWAS PASAR MODAL DAN LEMBAGA KEUANGAN**

- 2 -

**DALAM RANGKA PENAWARAN UMUM OLEH DANA
INVESTASI REAL ESTAT BERBENTUK KONTRAK
INVESTASI KOLEKTIF.**

Pasal 1

Ketentuan Pedoman Mengenai Bentuk Dan Isi Prospektus Dalam Rangka Penawaran Umum Oleh Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif, diatur dalam Peraturan Nomor IX.C.16 sebagaimana dimuat dalam Lampiran Keputusan ini.

Pasal 2

Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengumuman Keputusan ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di : Jakarta
pada tanggal : 18 Desember 2007

**Ketua Badan Pengawas Pasar Modal
dan Lembaga Keuangan**

ttd.

A. Fuad Rahmany
NIP 060063058

Salinan sesuai dengan aslinya
Kepala Bagian Umum

Prasetyo Wahyu Adi Suryo
NIP 060076008

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-424/BL/2007

Tanggal : 18 Desember 2007

PERATURAN NOMOR IX.C.16 : PEDOMAN MENGENAI BENTUK DAN ISI PROSPEKTUS DALAM RANGKA PENAWARAN UMUM OLEH DANA INVESTASI REAL ESTAT BERBENTUK KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF

1. Ketentuan Umum

- a. Prospektus wajib mencakup seluruh informasi atau fakta penting dan relevan mengenai peristiwa, kejadian, serta Fakta Material yang dapat mempengaruhi harga Efek pada Bursa Efek dan atau keputusan pemodal, calon pemodal, atau Pihak lain yang berkepentingan atas informasi atau fakta tersebut, yang diketahui atau selayaknya diketahui oleh Manajer Investasi dan atau Bank Kustodian.
- b. Prospektus dilarang memuat informasi yang tidak benar tentang Fakta Material, atau tidak memuat Fakta Material yang dibutuhkan, agar informasi yang termuat dalam Prospektus tersebut tidak memberikan gambaran yang menyesatkan.
- c. Prospektus wajib dibuat sedemikian rupa sehingga memuat informasi yang lengkap, cukup, objektif, jelas, dan mudah dimengerti.
- d. Fakta-fakta dan pertimbangan-pertimbangan yang paling penting wajib dibuat ringkasannya dan diungkapkan pada bagian awal Prospektus. Urutan penyampaian fakta pada Prospektus ditentukan oleh relevansi fakta tersebut terhadap masalah tertentu, bukan urutan sebagaimana dinyatakan pada Peraturan ini.
- e. Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib menjaga agar penyampaian informasi penting tidak dikaburkan dengan informasi yang kurang penting yang mengakibatkan informasi penting tersebut terlepas dari perhatian pembaca.
- f. Pengungkapan Informasi atau Fakta Material, penggunaan foto, diagram, dan atau tabel pada Prospektus dilarang memberikan gambaran yang menyesatkan masyarakat.
- g. Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dapat melakukan penyesuaian atas pengungkapan fakta material tidak terbatas hanya pada fakta material yang telah diatur dalam ketentuan ini. Pengungkapan atas fakta material tersebut harus dilakukan secara jelas dengan penekanan yang sesuai dengan kondisi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif, sehingga Prospektus tidak menyesatkan.
- h. Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif, Manajer Investasi, Bank Kustodian, dan Profesi Penunjang Pasar Modal, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama, bertanggung jawab bahwa semua informasi dalam Prospektus tidak mengandung Informasi atau Fakta Material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan Informasi atau Fakta Material serta diungkapkan sesuai angka 1 huruf b, huruf c, huruf d, huruf e, dan huruf f peraturan ini.

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-424/BL/2007

Tanggal : 18 Desember 2007

- 2 -

- i. Prospektus dapat memuat informasi lebih dari satu Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dalam hal Manajer Investasi yang mengelolanya menawarkan Unit Penyertaan yang diterbitkan oleh lebih dari satu Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.
 - j. Dalam pemasaran Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif tersebut, Prospektus dengan informasi terkini wajib disediakan untuk pemodal.
2. Prospektus Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif paling kurang memuat informasi sebagai berikut:
- a. Informasi yang wajib disajikan (diungkapkan) pada bagian luar kulit muka Prospektus, yang meliputi:
 - 1) nama lengkap Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 - 2) dasar hukum Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 - 3) alamat, logo, nomor telepon/teleks/faksimili dan Kotak Pos alamat kantor Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif (jika ada);
 - 4) tanggal efektif;
 - 5) batas masa penawaran (jika ada);
 - 6) batas minimal dan atau maksimal jumlah Unit Penyertaan yang ditawarkan (jika ada);
 - 7) tanggal akhir penjabatan (jika ada);
 - 8) tanggal pengembalian uang pemesanan (jika ada);
 - 9) nama Bursa Efek dan tanggal pencatatan yang direncanakan (jika ada);
 - 10) penjelasan singkat mengenai kebijakan dasar rencana investasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 - 11) harga penawaran sama dengan Nilai Aktiva Bersih per Unit Penyertaan;
 - 12) nama lengkap Penjamin Emisi Efek (jika ada);
 - 13) nama lengkap Manajer Investasi;
 - 14) nama lengkap Bank Kustodian;
 - 15) tempat dan tanggal Prospektus diterbitkan;
 - 16) kolom perhatian dengan menyebutkan: SEBELUM ANDA MEMUTUSKAN UNTUK MEMBELI UNIT PENYERTAAN INI ANDA HARUS TERLEBIH DAHULU MEMPELAJARI HALAMAN (yang menunjuk pada halaman dalam Prospektus mengenai kebijakan investasi, faktor-faktor risiko dan Manajer Investasi); dan
 - 17) pernyataan berikut dicetak dalam huruf besar:

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-424/BL/2007

Tanggal : 18 Desember 2007

- 3 -

BAPEPAM DAN LK TIDAK MEMBERIKAN PERNYATAAN MENYETUJUI ATAU TIDAK MENYETUJUI EFEK INI, TIDAK JUGA MENYATAKAN KEBENARAN ATAU KECUKUPAN ISI PROSPEKTUS INI. SETIAP PERNYATAAN YANG BERTENTANGAN DENGAN HAL-HAL TERSEBUT ADALAH PERBUATAN MELANGGAR HUKUM;

- b. Informasi yang wajib disajikan (diungkapkan) pada bagian dalam kulit muka Prospektus:

DANA INVESTASI REAL ESTAT BERBENTUK KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF TIDAK TERMASUK INSTRUMEN INVESTASI YANG DIJAMIN OLEH PEMERINTAH, BANK INDONESIA ATAU PIHAK INSTITUSI LAINNYA. SEBELUM MEMBELI UNIT PENYERTAAN, INVESTOR HARUS TERLEBIH DAHULU MEMPELAJARI DAN MEMAHAMI PROSPEKTUS DAN DOKUMEN PENAWARAN LAINNYA. ISI DARI PROSPEKTUS DAN DOKUMEN PENAWARAN LAINNYA BUKANLAH SUATU SARAN BAIK DARI SEGI BISNIS, HUKUM MAUPUN PAJAK;

- c. Daftar Isi;

- d. Istilah dan definisi

Istilah dan definisi paling kurang memuat hal-hal sebagai berikut:

- 1) pengertian Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
- 2) bentuk hukum Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
- 3) pengertian Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang sedang ditawarkan (Kontrak Investasi Kolektif tertutup atau terbuka);
- 4) pengertian Manajer Investasi;
- 5) pengertian Bank Kustodian;
- 6) pengertian *Special Purpose Company* (jika ada);
- 7) pengertian Penilai;
- 8) pengertian Aset Real Estat;
- 9) pengertian Aset yang berkaitan dengan Real Estat;
- 10) pengertian bukti kepemilikan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif (Unit Penyertaan);
- 11) pengertian, metode penghitungan dan periode pengumuman Nilai Aktiva Bersih (NAB); dan
- 12) hal-hal lain yang dianggap material untuk dijelaskan;

- e. Informasi mengenai Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif, yang meliputi:

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-424/BL/2007

Tanggal : 18 Desember 2007

- 4 -

- 1) pendirian Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
- 2) penawaran Unit Penyertaan;
- 3) penjelasan imbal hasil sewa (*rental yield*) yang diperoleh dari aset berupa Real Estate dari Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif; dan
- 4) pengelola Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif, yang mencakup antara lain:
 - a) komite investasi; dan
 - b) tim pengelola investasi;
- f. Informasi mengenai Manajer Investasi, yang meliputi:
 - 1) keterangan singkat tentang Manajer Investasi;
 - 2) pengalaman Manajer Investasi; dan
 - 3) Pihak yang terafiliasi dengan Manajer Investasi;
- g. Informasi mengenai Bank Kustodian, yang meliputi:
 - 1) keterangan singkat tentang Bank Kustodian;
 - 2) pengalaman Bank Kustodian; dan
 - 3) Pihak yang terafiliasi dengan Bank Kustodian;
- h. Informasi mengenai *Special Purpose Company* (jika ada), yang meliputi:
 - 1) keterangan singkat tentang *Special Purpose Company* yang meliputi antara lain pendirian, maksud dan tujuan, susunan pemegang saham dan kepemilikan saham pada *Special Purpose Company*, serta susunan anggota Direksi dan Komisaris;
 - 2) ijin usaha dari pihak yang berwenang; dan
 - 3) Pihak yang terafiliasi dengan *Special Purpose Company*;
- i. Informasi mengenai Penilai, yang meliputi:
 - 1) keterangan singkat tentang Penilai;
 - 2) pengalaman Penilai; dan
 - 3) Pihak yang terafiliasi dengan Penilai;
- j. Informasi tentang Profesi Penunjang Pasar Modal lainnya yang berkaitan dengan pembentukan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dan penerbitan Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dimaksud;
- k. Tujuan dan kebijakan investasi, yang mencakup antara lain:
 - 1) uraian tujuan investasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang memuat secara jelas dan spesifik semua detail yang diperlukan calon pemodal dalam membuat keputusan investasi;

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-424/BL/2007

Tanggal : 18 Desember 2007

- 5 -

- 2) uraian kebijakan investasi yang memuat kebijakan umum yang akan diambil oleh Manajer Investasi untuk mencapai tujuan investasi. Uraian ini wajib mencakup kebijakan yang mendasar, termasuk jenis Aset Real Estat dan atau Aset yang berkaitan dengan Real Estat; dan
- 3) uraian kebijakan mengenai pembagian hasil investasi secara berkala kepada pemodal (jika ada);
- l. Metode penilaian Aset Real Estat dan Aset yang berkaitan dengan Real Estat;
- m. Alokasi biaya, yang mencakup antara lain:
 - 1) biaya yang menjadi beban Manajer Investasi;
 - 2) biaya yang menjadi beban Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 - 3) biaya yang menjadi beban pemodal; dan
 - 4) biaya yang menjadi beban Manajer Investasi atau Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
- n. Perpajakan

Uraian status pajak Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif berdasarkan peraturan perpajakan di Indonesia;
- o. Faktor-faktor risiko yang utama, antara lain:
 - 1) risiko yang berkaitan dengan pembayaran sewa dari Real Estat;
 - 2) risiko yang berkaitan dengan kondisi politik, ekonomi dan keamanan;
 - 3) risiko likuiditas Unit Penyertaan bagi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif bersifat terbuka;
 - 4) risiko likuiditas bagi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif bersifat tertutup

Transaksi penjualan Unit Penyertaan oleh pemodal untuk memperoleh uang tunai tergantung pada likuiditas perdagangan Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif tersebut di Bursa Efek; dan
 - 5) risiko berkurangnya nilai Unit Penyertaan yang diterima oleh pemodal;
- p. Hak-hak pemodal, antara lain:
 - 1) hak untuk memperoleh Laporan Tahunan secara periodik;
 - 2) hak untuk memperoleh informasi mengenai Nilai Aktiva Bersih Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif paling kurang satu kali dalam satu bulan;
 - 3) hak untuk menjual Unit Penyertaan di Bursa Efek (jika ada);
 - 4) hak untuk mendapatkan distribusi pendapatan dari Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-424/BL/2007

Tanggal : 18 Desember 2007

- 6 -

- 5) hak suara bagi pemegang Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif; dan
- 6) hak atas hasil likuidasi;
- q. Pendapat hukum (*legal opinion*) dari Konsultan Hukum yang terdaftar di Bapepam dan LK;
- r. Pendapat dari Penilai tentang penilaian Aset Real Estat;
- s. Persyaratan dan tata cara pemesanan atau pembelian Unit Penyertaan, yang meliputi:
 - 1) tata cara pembelian Unit Penyertaan (jika ada);
 - 2) tata cara transaksi pembelian Unit Penyertaan di Bursa Efek (jika ada);
 - 3) batas minimum dan maksimum pembelian Unit Penyertaan;
 - 4) harga pembelian Unit Penyertaan;
 - 5) syarat-syarat pembayaran dan biaya yang menyertainya;
 - 6) biaya dalam rangka pembelian (jika ada);
 - 7) pembatalan pemesanan (jika ada);
 - 8) pengembalian uang pesanan (jika ada);
 - 9) penyerahan Unit Penyertaan (jika ada); dan
 - 10) persyaratan atau hal lain (jika ada);
- t. Informasi mengenai penyebarluasan Prospektus dan formulir pemesanan atau pembelian Unit Penyertaan;
- u. Skema transaksi pembelian atau penjualan Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif di Bursa Efek (jika ada);
- v. Jenis aktivitas bisnis Real Estat yang menjadi tujuan investasi (*underlying*) Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
- w. Struktur Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
- x. Perjanjian-perjanjian yang terkait dengan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
- y. Peraturan perundang-undangan yang terkait Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
- z. Perkiraan dan proyeksi keuntungan dari aset Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
- aa. Rapat Umum Pemegang Unit Penyertaan;
- ab. Hal-hal lain yang material untuk diketahui oleh pemodal, (jika ada); dan
- ac. Pembubaran dan likuidasi, yang mencakup antara lain:
 - 1) hal-hal yang menyebabkan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dapat dibubarkan;

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-424/BL/2007

Tanggal : 18 Desember 2007

- 7 -

- 2) proses pembubaran dan likuidasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 - 3) pembagian hasil likuidasi; dan
 - 4) hal-hal lain mengenai pembubaran dan likuidasi.
3. Pembaharuan Prospektus
- a. Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib menerbitkan pembaharuan Prospektus apabila terdapat perubahan Fakta Material, seperti laporan keuangan, pergantian anggota direksi Manajer Investasi, perubahan biaya-biaya, dan perubahan alamat Manajer Investasi.
 - b. Pembaharuan Prospektus dapat berupa sisipan perubahan terhadap Prospektus dengan mencantumkan pernyataan, "SISIPAN INI MERUPAKAN PEMBAHARUAN DAN BAGIAN YANG TIDAK TERPISAHKAN DARI PROSPEKTUS."
4. Dengan tidak mengurangi ketentuan pidana di bidang Pasar Modal, Bapepam dan LK berwenang mengenakan sanksi terhadap setiap pelanggaran ketentuan peraturan ini, termasuk pihak-pihak yang menyebabkan terjadinya pelanggaran tersebut.

Ditetapkan di : Jakarta

pada tanggal : 18 Desember 2007

**Ketua Badan Pengawas Pasar Modal
Dan Lembaga Keuangan**

ttd.

A. Fuad Rahmany

NIP 060063058

Salinan sesuai dengan aslinya
Kepala Bagian Umum

Prasetyo Wahyu Adi Suryo
NIP 060076008