

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

**SALINAN
KEPUTUSAN KETUA BADAN PENGAWAS PASAR MODAL
DAN LEMBAGA KEUANGAN
NOMOR: KEP-426/BL/2007**

TENTANG

**PEDOMAN KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF DANA INVESTASI REAL
ESTAT BERBENTUK KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF**

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

- Menimbang : bahwa dalam rangka meningkatkan peranan Pasar Modal dan memberikan alternatif investasi pemodal di sektor riil namun dengan tetap memperhatikan perlindungan hukum kepada pemodal, dipandang perlu untuk menetapkan Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan tentang Pedoman Kontrak Investasi Kolektif 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 KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF DANA INVESTASI REAL ESTAT BERBENTUK KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF.**

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

- 2 -

Pasal 1

Ketentuan mengenai Pedoman Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif, diatur dalam Peraturan Nomor IX.M.2 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-426/BL/2007

Tanggal : 18 Desember 2007

PERATURAN NOMOR IX.M.2 : PEDOMAN KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF DANA INVESTASI REAL ESTAT BERBENTUK KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF

1. Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif paling kurang memuat hal-hal sebagai berikut:
 - a. nama dan alamat Manajer Investasi;
 - b. nama dan alamat Bank Kustodian;
 - c. komposisi diversifikasi investasi;
 - d. kebijakan pembentukan dan penggunaan *Special Purpose Company* (jika ada);
 - e. alokasi biaya yang menjadi beban Manajer Investasi, Bank Kustodian dan pemegang Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif (jika ada);
 - f. kebijakan mengenai pembagian hasil secara berkala kepada pemegang Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 - g. tindakan-tindakan yang dilarang dilakukan oleh Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 - h. kewajiban dan tanggung jawab Manajer Investasi;
 - i. kewajiban dan tanggung jawab Bank Kustodian;
 - j. hak pemegang Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 - k. tata cara penjualan dan pembelian kembali (pelunasan) Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif bagi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang tidak mencatatkan Unit Penyertaannya di Bursa Efek;
 - l. Nilai Aktiva Bersih awal Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 - m. penyampaian laporan keuangan tahunan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 - n. ketentuan mengenai tata cara pengunduran diri Manajer Investasi dan atau Bank Kustodian;
 - o. pembubaran dan likuidasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 - p. beban biaya atas Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang dibubarkan dan dilikuidasi; dan
 - q. penitipan Kolektif atas Unit Penyertaan bagi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang tidak mencatatkan Unit Penyertaannya di Bursa Efek.
2. Tindakan-tindakan yang dilarang dilakukan oleh Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif sebagaimana dimaksud dalam angka 1 huruf g peraturan ini, paling kurang memuat:
 - a. larangan terlibat dalam penjualan Efek yang belum dimiliki (*short sale*);

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep- 426/BL/2007

Tanggal : 18 Desember 2007

- 2 -

- b. larangan terlibat dalam pembelian Efek secara margin;
 - c. larangan untuk membeli tanah kosong atau berinvestasi di properti yang masih dalam tahap pembangunan. Kegiatan dalam tahap pembangunan ini tidak termasuk dekorasi ulang, perbaikan (*retrofitting*) dan renovasi;
 - d. larangan untuk meminjamkan dan atau menjaminkan aset Real Estat yang dimilikinya untuk kepentingan Pihak lain;
 - e. larangan berinvestasi pada aset Real Estat dan atau Aset yang berkaitan dengan Real Estat di luar wilayah Indonesia; dan
 - f. larangan melakukan penerbitan Efek bersifat hutang.
3. Kewajiban dan tanggung jawab Manajer Investasi sebagaimana dimaksud dalam angka 1 huruf h peraturan ini, paling kurang memuat:
- a. pelaksanaan tugas dengan itikad baik dan penuh tanggung jawab sebaik mungkin semata-mata untuk kepentingan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 - b. tanggung jawab atas segala kerugian yang timbul karena tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam angka 3 huruf a;
 - c. ketentuan pembukuan dan pelaporan;
 - d. ketentuan mengenai tata cara pengunduran diri Manajer Investasi sebagai Manajer Investasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 - e. pemisahan kekayaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dengan kekayaan Manajer Investasi;
 - f. tata cara penjualan Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 - g. penunjukan Bank Kustodian pengganti bila diperlukan;
 - h. pelaksanaan investasi sesuai dengan komposisi investasi yang telah ditetapkan dalam Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 - i. penyusunan dan penyampaian laporan tahunan dan laporan keuangan tahunan serta laporan lainnya Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif kepada pemegang Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dan Bapepam dan LK; dan
 - j. penerbitan pembaharuan Prospektus yang disertai laporan keuangan tahunan terakhir serta wajib disampaikan kepada Bapepam dan LK oleh Manajer Investasi pada akhir bulan ketiga setelah tanggal laporan keuangan tahunan berakhir.
4. Kewajiban dan tanggung jawab Bank Kustodian sebagaimana dimaksud dalam angka 1 huruf i peraturan ini, paling kurang memuat hal-hal sebagai berikut:
- a. pelaksanaan tugas dengan itikad baik dan penuh tanggung jawab sebaik mungkin semata-mata untuk kepentingan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep- 426/BL/2007

Tanggal : 18 Desember 2007

- 3 -

- b. tanggung jawab atas segala kerugian yang timbul karena tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam angka 4 huruf a peraturan ini;
- c. ketentuan pembukuan dan pelaporan;
- d. ketentuan mengenai tata cara pengunduran diri Bank Kustodian sebagai Bank Kustodian Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
- e. penghitungan Nilai Aktiva Bersih Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif paling kurang sekali dalam satu bulan;
- f. pembukuan semua perubahan aset berupa Real Estat dan Aset yang berkaitan dengan Real Estat, jumlah Unit Penyertaan, pengeluaran, biaya-biaya pengelolaan, pendapatan bunga atau pendapatan lain-lain yang sesuai dengan ketentuan Bapepam dan LK;
- g. penyelesaian transaksi yang dilakukan oleh Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif sesuai dengan instruksi Manajer Investasi;
- h. pembayaran biaya pengelolaan dan biaya lain yang dikenakan pada aset berupa Real Estat dan Aset yang berkaitan dengan Real Estat sesuai Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
- i. pembayaran kepada pemegang Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif setiap pembagian uang tunai yang berhubungan dengan Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
- j. penyimpanan catatan secara terpisah yang menunjukkan semua perubahan dalam jumlah Unit Penyertaan yang dimiliki setiap pemegang Unit Penyertaan, nama, kewarganegaraan, alamat serta identitas lain dari para pemegang Unit Penyertaan;
- k. kepastian bahwa Unit Penyertaan diterbitkan hanya atas penerimaan dana dari calon pemegang Unit Penyertaan;
- l. pemisahan kekayaan Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dari kekayaan Bank Kustodian;
- m. pemberian jasa Penitipan Kolektif dan Kustodian sehubungan dengan kekayaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
- n. penyusunan dan penyampaian laporan kegiatan kepada Manajer Investasi, Bapepam dan LK, serta pemegang Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif; dan
- o. penolakan instruksi Manajer Investasi secara tertulis dengan tembusan kepada Bapepam dan LK apabila instruksi tersebut pada saat diterima oleh Bank Kustodian secara jelas melanggar peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal dan atau Kontrak Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep- 426/BL/2007

Tanggal : 18 Desember 2007

- 4 -

5. Hak pemegang Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif sebagaimana dimaksud dalam angka 1 huruf j peraturan ini, paling kurang memuat:
 - a. bukti kepemilikan;
 - b. laporan keuangan secara periodik;
 - c. informasi mengenai Nilai Aktiva Bersih Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif; dan
 - d. bagian atas hasil likuidasi.
6. Tahun buku Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dimulai sejak tanggal 1 Januari dan ditutup pada tanggal 31 Desember.
7. Penyampaian laporan keuangan tahunan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif sebagaimana dimaksud dalam angka 1 huruf m peraturan ini, wajib diperiksa oleh Akuntan yang terdaftar di Bapepam dan LK serta wajib disampaikan kepada Bapepam dan LK oleh Manajer Investasi paling lambat pada akhir bulan ketiga setelah tanggal laporan keuangan tahunan berakhir.
8. Pembubaran dan likuidasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif sebagaimana dimaksud dalam angka 1 huruf o peraturan ini, paling kurang memuat hal-hal sebagai berikut:
 - a. Kewajiban Manajer Investasi untuk memberitahukan terlebih dahulu kepada Bapepam dan LK mengenai rencana pembubaran, likuidasi dan pembagian hasil likuidasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dengan melampirkan:
 - 1) kesepakatan pembubaran dan likuidasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif antara Manajer Investasi dengan Bank Kustodian;
 - 2) alasan pembubaran; dan
 - 3) kondisi keuangan terakhir.
 - b. Kewajiban Manajer Investasi untuk mengumumkan rencana pembubaran, likuidasi, dan pembagian hasil likuidasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dalam satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional paling lambat 2 (dua) hari bursa setelah pemberitahuan kepada Bapepam dan LK.
 - c. Pada hari yang sama dengan pengumuman tentang rencana pembubaran, likuidasi dan pembagian hasil likuidasi tersebut, Manajer Investasi wajib memberitahukan secara tertulis kepada Bank Kustodian untuk menghentikan perhitungan Nilai Aktiva Bersih Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.
 - d. Kewajiban Manajer Investasi untuk memastikan bahwa hasil dari likuidasi dibagi secara proporsional menurut komposisi jumlah Unit Penyertaan yang dimiliki oleh masing-masing pemegang Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep- 426/BL/2007

Tanggal : 18 Desember 2007

- 5 -

- e. Kewajiban Manajer Investasi untuk menyampaikan laporan hasil pembubaran, likuidasi dan pembagian hasil likuidasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif kepada Bapepam dan LK paling lambat 2 (dua) bulan setelah tanggal pemberitahuan rencana pembubaran, likuidasi dan pembagian hasil likuidasi tersebut yang diajukan dengan dilengkapi pendapat dari Konsultan Hukum dan Akuntan, serta Akta Pembubaran dan Likuidasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dari Notaris.
9. Dalam hal Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dibubarkan dan dilikuidasi, maka beban biaya pembubaran dan likuidasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif sebagaimana dimaksud dalam angka 1 huruf p peraturan ini termasuk biaya Konsultan Hukum, Akuntan dan beban lain kepada pihak ketiga menjadi tanggung jawab dan wajib dibayar Manajer Investasi kepada Pihak-pihak yang bersangkutan.
10. Kontrak Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib dibuat dalam bentuk akta notariil oleh Notaris yang terdaftar di Bapepam dan LK.
11. Dengan tidak mengurangi ketentuan pidana di bidang Pasar Modal, Bapepam dan LK dapat mengenakan sanksi terhadap setiap Pihak yang melanggar ketentuan peraturan ini termasuk 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