



OTORITAS JASA KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

SALINAN
PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN
NOMOR 19 /POJK.04/2016
TENTANG
PEDOMAN BAGI MANAJER INVESTASI DAN BANK KUSTODIAN YANG
MELAKUKAN PENGELOLAAN DANA INVESTASI REAL ESTAT BERBENTUK
KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA DEWAN
KOMISIONER OTORITAS JASA KEUANGAN,

Menimbang : a. bahwa untuk mendukung perkembangan dan pertumbuhan Dana Investasi Real Estat serta meningkatkan daya saing industri Dana Investasi Real Estat secara internasional diperlukan penyempurnaan pengaturan pengelolaan Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;

b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, perlu menetapkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan tentang Pedoman Bagi Manajer Investasi Dan Bank Kustodian Yang Melakukan Pengelolaan Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1995 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3608);

2. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan
(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 111,
Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5253);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN TENTANG PEDOMAN BAGI
MANAJER INVESTASI DAN BANK KUSTODIAN YANG
MELAKUKAN PENGELOLAAN DANA INVESTASI REAL ESTAT
BERBENTUK KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini yang dimaksud dengan:

1. Dana Investasi Real Estat adalah wadah yang dipergunakan untuk menghimpun dana dari masyarakat pemodal untuk selanjutnya diinvestasikan pada aset Real Estat, Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat, dan/atau kas dan setara kas.
2. Real Estat adalah tanah secara fisik dan bangunan yang ada di atasnya.
3. Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat adalah Efek Perusahaan Real Estat yang tercatat di Bursa Efek dan/atau diterbitkan oleh Perusahaan Real Estat.
4. Perusahaan Real Estat adalah perusahaan yang kegiatan usaha utamanya di bidang Real Estat.
5. *Special Purpose Company* adalah Perseroan Terbatas yang sahamnya dimiliki oleh Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif paling sedikit 99,9% (sembilan puluh sembilan koma sembilan persen) dari modal disetor.
6. Penilai adalah Pihak yang melakukan penilaian aset/properti dan terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan.

BAB II
PEDOMAN PENGELOLAAN DANA INVESTASI REAL ESTAT
BERBENTUK KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF

Bagian Kesatu

Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat

Pasal 2

- (1) Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib memuat dalam Kontrak Investasi Kolektif dan Prospektus informasi mengenai hak, kewajiban, dan kewenangan Pihak terkait, serta tata kelola pengelolaan dan pengadministrasian investasi dananya.
- (2) Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib memuat ketentuan mengenai Penitipan Kolektif di Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian.

Bagian Kedua

Penawaran Dana Investasi Real Estat

Pasal 3

Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dapat melakukan Penawaran Umum atas Unit Penyertaan-nya kepada masyarakat pemodal.

Pasal 4

Dalam hal Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif tidak melakukan Penawaran Umum, maka Manajer Investasi wajib menyampaikan Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif kepada Otoritas Jasa Keuangan paling lambat 10 (sepuluh) hari sejak tanggal ditandatanganinya Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang dibuat secara notariil dimaksud, dengan melampirkan:

- a. Dokumen yang digunakan untuk melakukan penawaran;

dan

- b. Perjanjian lain yang berkaitan dengan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.

Pasal 5

- (1) Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dapat mencatatkan Unit Penyertaan-nya di Bursa Efek.
- (2) Dalam hal Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif tidak mencatatkan Unit Penyertaan-nya di Bursa Efek, maka Manajer Investasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib membeli Unit Penyertaan apabila pemegang Unit Penyertaan melakukan penjualan kembali.

Bagian Ketiga

Pedoman Investasi Dana Investasi Real Estat

Pasal 6

- (1) Dana Investasi Real Estat dapat menginvestasikan dananya dengan atau tanpa menggunakan *Special Purpose Company*.
- (2) Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dapat menginvestasikan dananya pada Real Estat melalui *Special Purpose Company* yang dibentuk semata-mata untuk kepentingan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.
- (3) Dalam hal Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif menggunakan *Special Purpose Company* untuk melakukan investasi maka *Special Purpose Company* tersebut wajib mendistribusikan seluruh hasil investasi kepada Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dan pihak lain secara proporsional.

Pasal 7

- (1) Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif hanya dapat berinvestasi pada aset Real Estat,

Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat di wilayah Indonesia, dan/atau kas dan setara kas.

- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai investasi pada aset Real Estat, Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat di wilayah Indonesia, dan/atau kas dan setara kas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan.

Pasal 8

Kekayaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif bukan merupakan bagian kekayaan Manajer Investasi dan Bank Kustodian.

Pasal 9

Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dilarang:

- a. berinvestasi di tanah kosong atau berinvestasi di properti yang masih dalam tahap pembangunan, dengan ketentuan kegiatan dalam tahap pembangunan tersebut tidak termasuk dekorasi ulang, perbaikan, dan renovasi;
- b. meminjamkan dan/atau menjaminkan aset Real Estat yang dimilikinya untuk kepentingan Pihak lain;
- c. terlibat dalam penjualan Efek yang belum dimiliki;
- d. terlibat dalam pembelian Efek secara margin; dan/atau
- e. meminjam dana melalui penerbitan Efek bersifat utang namun dapat meminjam dana tanpa penerbitan Efek bersifat utang untuk kepentingan pembelian aset Real Estat dengan total nilai paling banyak 45% (empat puluh lima persen) dari total nilai aset Real Estat yang akan dibeli.

Pasal 10

Manajer Investasi dan Bank Kustodian Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dilarang:

- a. bertindak untuk dan atas namanya sendiri dalam melakukan penjualan dan pembelian aset Real Estat, Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat, dan aset Dana

Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif lainnya; dan/atau

- b. menghentikan pengelolaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif sebelum ditunjuk Manajer Investasi atau Bank Kustodian pengganti, jika yang bersangkutan mengundurkan diri atau mengalihkan kepada Manajer Investasi atau Bank Kustodian lain.

Pasal 11

Manajer Investasi yang mengelola Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif, wajib memastikan bahwa:

- a. Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif berinvestasi pada:
 - 1. Aset Real Estat paling sedikit 50% (lima puluh persen) dari Nilai Aktiva Bersih;
 - 2. Aset Real Estat dan Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat paling sedikit 80% (delapan puluh persen) dari Nilai Aktiva Bersih dengan ketentuan investasi pada aset Real Estat paling sedikit sebagaimana dimaksud pada angka 1; dan/atau
 - 3. kas dan setara kas tidak lebih dari 20% (dua puluh persen) dari Nilai Aktiva Bersih; dan
- b. Aset yang menjadi portofolio Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif memiliki alas hukum yang kuat, sah, dan mudah ditransaksikan.

Bagian Keempat

Pengambilalihan dan Pengalihan Aset Real Estat Dana Investasi Real Estat
Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif

Pasal 12

Pengambilalihan dan kepemilikan Real Estat oleh Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a. Pengambilalihan aset Real Estat oleh Dana Investasi Real

Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif adalah pengambilalihan kepemilikan Real Estat termasuk hak yang melekat di atasnya, kepentingan, dan manfaat yang berkaitan dengan kepemilikan aset dimaksud oleh Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.

- b. Aset Real Estat tidak dapat dialihkan dari portofolio Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif kecuali jika:
 - 1. Manajer Investasi dan Bank Kustodian secara bersama-sama telah saling menyetujui pengalihan; dan
 - 2. telah mendapat penilaian dari Penilai.
- c. Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dilarang mengalihkan aset Real Estat pada harga atau nilai lebih rendah dari 90% (sembilan puluh persen) dari harga atau nilai yang dibuat oleh Penilai, dan tanggal penilaian terakhir dari Penilai tidak lebih dari 6 (enam) bulan sebelum tanggal aset Real Estat tersebut dialihkan.

Pasal 13

Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dilarang mengalihkan aset berupa Real Estat yang dimiliki dalam periode paling singkat 2 (dua) tahun, kecuali:

- a. skema kepemilikannya secara jelas menginformasikan kepada pemegang Unit Penyertaan alasan rasional masa kepemilikan kurang dari 2 (dua) tahun; dan
- b. lebih dari 1/2 (satu per dua) pemegang Unit Penyertaan dari seluruh jumlah Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang beredar telah memberikan persetujuannya dalam Rapat Umum Pemegang Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.

Bagian Kelima
Penilaian Aset Dalam Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak
Investasi Kolektif

Pasal 14

Penilaian aset berupa Real Estat dari Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif:

- a. Manajer Investasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib melakukan penilaian atas aset berupa Real Estat milik Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif secara berkala paling sedikit 1 (satu) tahun sekali.
- b. Seluruh penilaian aset berupa Real Estat sebagaimana dimaksud pada huruf a wajib dilakukan oleh Penilai yang ditunjuk oleh Manajer Investasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dan disetujui Bank Kustodian.
- c. Penilai yang melakukan penilaian aset Real Estat sebagaimana dimaksud pada huruf b wajib:
 1. bersikap obyektif, dan independen; dan
 2. tidak terafiliasi dengan:
 - a) Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif, Manajer Investasi, Bank Kustodian dan pemegang Unit Penyertaan pengendali dari Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dimaksud;
 - b) Profesi Penunjang Pasar Modal yang memberikan jasa pada Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 - c) Perusahaan Real Estat yang sedang bertransaksi Real Estat dengan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 - d) Direktur, komisaris, dan semua pegawai Pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a), huruf b), dan huruf c); dan
 - e) pihak lain yang terkait dengan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.

- d. Penilaian atas aset Real Estat dari Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif sebagaimana dimaksud pada huruf a wajib dilaporkan kepada Otoritas Jasa Keuangan serta diumumkan kepada publik paling sedikit dalam 1 (satu) surat kabar yang berperedaran nasional dan Situs Web Manajer Investasi paling lambat akhir bulan ketiga setelah tahun buku Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif berakhir.

Pasal 15

Penilaian aset berupa Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat dari Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib dilakukan oleh Manajer Investasi dengan mengacu pada peraturan perundang-undangan di sektor Pasar Modal yang mengatur mengenai Nilai Pasar Wajar Dari Efek Dalam Portofolio Reksa Dana dan wajib diumumkan kepada publik melalui Situs Web Manajer Investasi paling sedikit 1 (satu) bulan sekali.

Bagian Keenam

Keterbukaan Informasi Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif

Pasal 16

Manajer Investasi dengan itikad baik wajib menyampaikan informasi mengenai Pemegang Unit Penyertaan Pengendali Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif kepada Otoritas Jasa Keuangan.

Pasal 17

Keterbukaan Informasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif:

- a. Manajer Investasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib membuat Situs Web sebagai media penyampaian keterbukaan informasi.
- b. Dalam hal nama Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif mencerminkan aset Real Estat

dan/atau Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat tertentu, maka Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib menginvestasikan paling sedikit 70% (tujuh puluh persen) dari Nilai Aktiva Bersih- nya pada aset Real Estat dan/atau Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat dimaksud.

- c. Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib menyampaikan Prospektus dengan informasi terkini pada saat menawarkan Unit Penyertaan kepada publik.
- d. Dokumen yang digunakan dalam penawaran Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib menjelaskan imbal hasil sewa yang diperoleh dari aset berupa Real Estat dari Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif pada saat laporan penilaian dibuat.
- e. Perkiraan kinerja dari Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif diperbolehkan hanya jika:
 1. asumsi yang mendasari perkiraan dan kalkulasi keuntungan rasional;
 2. ada keterbukaan risiko, termasuk risiko informasi keuangan yang prospektif dan proyeksi imbal hasil yang mungkin tidak tercapai; dan
 3. Keterbukaan yang memuat analisis mengenai perbedaan antara perkiraan kinerja dengan kinerja aktual (jika ada).
- f. Dalam hal terjadi perubahan nilai aset berupa Real Estat dari Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang sifatnya material, maka Manajer Investasi wajib:
 1. menyampaikan perubahan tersebut kepada Otoritas Jasa Keuangan; dan
 2. mengumumkan kepada publik melalui paling sedikit 1 (satu) surat kabar berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional dan Situs Web Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;

yang meliputi besarnya perubahan dan penyebab terjadinya perubahan, paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah terjadinya perubahan dimaksud.

Bagian Ketujuh

Distribusi Keuntungan Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif

Pasal 18

Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib mendistribusikan keuntungan kepada para pemegang Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif setiap tahun dalam jumlah paling sedikit 90% (sembilan puluh persen) dari laba bersih setelah pajak.

Bagian Kedelapan

Kewajiban Manajer Investasi Dan Bank Kustodian Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif

Paragraf 1 Kewajiban

Manajer Investasi

Pasal 19

- (1) Manajer Investasi yang mengelola Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib:
 - a. memisahkan kekayaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dari kekayaan Manajer Investasi;
 - b. melakukan pembukuan dan pelaporan termasuk memelihara semua catatan penting yang berkaitan dengan laporan keuangan dan pengelolaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif terpisah dari pembukuan dan pelaporan dari Manajer Investasi itu sendiri, sebagaimana ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan;
 - c. menunjuk Bank Kustodian pengganti bila

diperlukan;

- d. mengelola Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif semata-mata untuk kepentingan pemegang Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta Kontrak Investasi Kolektif, Prospektus, dan kontrak lainnya terkait Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
- e. menyusun dan menyampaikan laporan tahunan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif kepada pemegang Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dan Otoritas Jasa Keuangan;
- f. menerbitkan pembaharuan Prospektus yang disertai laporan keuangan tahunan terakhir Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif serta menyampaikan hal dimaksud kepada Otoritas Jasa Keuangan pada akhir bulan ketiga setelah tanggal laporan keuangan tahunan berakhir;
- g. menyusun tata cara dan memastikan bahwa semua uang para calon pemegang Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif disampaikan kepada Bank Kustodian paling lambat pada akhir hari kerja berikutnya;
- h. memiliki 2 (dua) pegawai yang memiliki keahlian dan pengalaman paling singkat 5 (lima) tahun di bidang manajemen investasi;
- i. menjamin bahwa sistem yang dimilikinya menghasilkan informasi mengenai kegiatan operasional sehari-hari, kondisi keuangan, dan aset yang menjadi dasar Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif; dan
- j. dengan itikad baik dan penuh tanggung jawab menjalankan tugas sebaik mungkin semata-mata untuk kepentingan Dana Investasi Real Estat

berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.

- (2) Dalam hal Manajer Investasi dari Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf j, maka Manajer Investasi dari Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif tersebut wajib bertanggung jawab atas segala kerugian yang timbul karena tindakannya.

Paragraf 2 Kewajiban

Bank Kustodian

Pasal 20

- (1) Bank Kustodian yang mengadministrasikan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib:
- a. memisahkan kekayaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dari kekayaan Bank Kustodian;
 - b. memiliki sistem dan prosedur dalam menjalankan tugas dan kewajibannya;
 - c. melakukan pembukuan dan pelaporan termasuk memelihara semua catatan penting yang berkaitan dengan laporan keuangan dan pengelolaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif terpisah dari pembukuan dan pelaporan dari Bank Kustodian itu sendiri, sebagaimana ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan;
 - d. menghitung Nilai Aktiva Bersih Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif paling sedikit sekali dalam 1 (satu) bulan;
 - e. membukukan semua perubahan aset Real Estat dan Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat, jumlah Unit Penyertaan, pengeluaran, biaya pengelolaan, pendapatan bunga atau pendapatan lain yang sesuai dengan ketentuan Otoritas Jasa Keuangan;
 - f. menyelesaikan transaksi yang dilakukan Dana

Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif sesuai dengan instruksi Manajer Investasi;

- g. membayarkan biaya pengelolaan dan biaya lain yang dikenakan pada aset Real Estat dan Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat sesuai Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
- h. membayarkan 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;
- i. menyimpan catatan secara terpisah yang menunjukkan semua perubahan jumlah Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang dimiliki setiap pemegang Unit Penyertaan, nama, kewarganegaraan, alamat serta identitas lain dari para pemegang Unit Penyertaan;
- j. memastikan bahwa Unit Penyertaan diterbitkan hanya atas penerimaan dana dari calon pemegang Unit Penyertaan;
- k. memberikan jasa Penitipan Kolektif dan Kustodian sehubungan dengan kekayaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
- l. menyusun dan menyampaikan laporan kegiatan kepada Manajer Investasi, Otoritas Jasa Keuangan, serta pemegang Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
- m. menolak instruksi Manajer Investasi secara tertulis dengan tembusan kepada Otoritas Jasa Keuangan apabila instruksi tersebut pada saat diterima oleh Bank Kustodian secara jelas melanggar peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal dan/atau Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif; dan
- n. dengan itikad baik dan penuh tanggung jawab

menjalankan tugas sebaik mungkin semata-mata untuk kepentingan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.

- (2) Dalam hal Bank Kustodian dari Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf n, maka Bank Kustodian dari Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif tersebut wajib bertanggung jawab atas segala kerugian yang timbul karena tindakannya.

Bagian Kesembilan

Rapat Umum Pemegang Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat

Pasal 21

Dalam hal Dana Investasi Real Estat Kontrak Investasi Kolektif melakukan transaksi dengan Pihak yang terlibat dalam pembentukan dan/atau pengelolaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif, maka transaksi tersebut wajib dilakukan secara transparan dan wajar serta wajib terlebih dahulu memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Unit Penyertaan dengan mekanisme sebagai berikut:

- a. Pemberitahuan Rapat Umum Pemegang Unit Penyertaan dilakukan paling lambat 14 (empat belas) hari sebelum pemanggilan dan pemanggilan dilakukan paling lambat 14 (empat belas) hari sebelum Rapat Umum Pemegang Unit Penyertaan melalui paling sedikit 1 (satu) surat kabar berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional;
- b. Panggilan Rapat Umum Pemegang Unit Penyertaan wajib mencantumkan tempat, waktu penyelenggaraan, prosedur serta agenda rapat;
- c. Rapat Umum Pemegang Unit Penyertaan dinyatakan sah apabila dihadiri lebih dari 1/2 (satu per dua) dari seluruh pemegang Unit Penyertaan yang beredar;
- d. Keputusan dalam Rapat Umum Pemegang Unit

Penyertaan dinyatakan sah apabila disetujui lebih dari 1/2 (satu per dua) dari yang hadir;

- e. Sebelum pemberitahuan rencana Rapat Umum Pemegang Unit Penyertaan di surat kabar dilaksanakan, Manajer Investasi wajib menyampaikan terlebih dahulu agenda rapat tersebut secara jelas dan rinci kepada Otoritas Jasa Keuangan paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum pemberitahuan;
- f. Dalam hal Rapat Umum Pemegang Unit Penyertaan pertama gagal diselenggarakan atau gagal mengambil keputusan, maka diselenggarakan Rapat Umum Pemegang Unit Penyertaan kedua;
- g. Panggilan untuk Rapat Umum Pemegang Unit Penyertaan kedua dilakukan paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum Rapat Umum Pemegang Unit Penyertaan kedua dilakukan dengan menyebutkan telah diselenggarakannya Rapat Umum Pemegang Unit Penyertaan pertama tetapi tidak mencapai kuorum atau tidak dapat mengambil keputusan;
- h. Rapat Umum Pemegang Unit Penyertaan kedua diselenggarakan paling cepat 10 (sepuluh) hari dan paling lambat 21 (dua puluh satu) hari dari Rapat Umum Pemegang Unit Penyertaan pertama;
- i. Rapat Umum Pemegang Unit Penyertaan kedua sah dan berhak mengambil keputusan apabila dihadiri oleh pemegang Unit Penyertaan paling sedikit 1/3 (satu per tiga) bagian dari jumlah seluruh Unit Penyertaan yang beredar; dan
- j. Dalam hal Rapat Umum Pemegang Unit Penyertaan kedua gagal diselenggarakan atau gagal mengambil keputusan, maka Manajer Investasi dapat menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang Unit Penyertaan ketiga dengan kuorum kehadiran, kuorum pengambilan keputusan, panggilan, dan waktu penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Unit Penyertaan ketiga yang disetujui oleh Otoritas Jasa Keuangan.

BAB III PELAPORAN

Pasal 22

- (1) Manajer Investasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib menyampaikan laporan tahunan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif paling lambat pada akhir bulan ketiga setelah tanggal laporan keuangan tahunan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif berakhir.
- (2) Laporan tahunan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib paling sedikit memuat:
 - a. laporan keuangan yang telah diaudit oleh Akuntan yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan;
 - b. laporan penilaian dari Penilai;
 - c. laporan penilaian atas Efek yang berkaitan dengan Real Estat dan kas dari Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif; dan
 - d. tabel kinerja Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.

Pasal 23

Dalam hal batas waktu penyampaian kepada Otoritas Jasa Keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, Pasal 14 huruf d, Pasal 19 ayat (1) huruf f, dan Pasal 22 ayat (1) jatuh pada hari libur, maka penyampaian dimaksud wajib dilakukan paling lambat pada 1 (satu) hari kerja berikutnya.

BAB IV KETENTUAN SANKSI

Pasal 24

- (1) Dengan tidak mengurangi ketentuan pidana di bidang Pasar Modal, Otoritas Jasa Keuangan berwenang mengenakan sanksi administratif terhadap setiap pihak yang melakukan pelanggaran ketentuan Peraturan

Otoritas Jasa Keuangan ini, termasuk pihak yang menyebabkan terjadinya pelanggaran tersebut berupa:

- a. peringatan tertulis;
 - b. denda yaitu kewajiban untuk membayar sejumlah uang tertentu;
 - c. pembatasan kegiatan usaha;
 - d. pembekuan kegiatan usaha;
 - e. pencabutan izin usaha;
 - f. pembatalan persetujuan; dan
 - g. pembatalan pendaftaran.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, huruf c, huruf d, atau huruf e dapat dikenakan dengan atau tanpa didahului pengenaan sanksi administratif berupa peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a.
- (3) Sanksi administratif berupa denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat dikenakan secara tersendiri atau secara bersama-sama dengan pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, huruf d, atau huruf e.

Pasal 25

Selain sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1), Otoritas Jasa Keuangan dapat mengenakan sanksi administratif tambahan dan/atau melakukan tindakan tertentu terhadap setiap pihak yang melakukan pelanggaran ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini.

Pasal 26

Otoritas Jasa Keuangan dapat mengumumkan pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) serta sanksi administratif tambahan dan/atau tindakan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 kepada masyarakat.

BAB VIII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 27

Pada saat Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini mulai berlaku, Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Nomor: KEP-425/BL/2007 tanggal

18 Desember 2007 tentang Pedoman Bagi Manajer Investasi Dan Bank Kustodian Yang Melakukan Pengelolaan Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif beserta Peraturan Nomor IX.M.1 yang merupakan lampirannya, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 28

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.



PT DHERVA INVESTINDO

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 16 Maret 2016

KETUA DEWAN KOMISIONER
OTORITAS JASA KEUANGAN,

ttd

MULIAMAN D. HADAD

Diundangkan di Jakarta pada
tanggal 4 April 2016

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,

ttd

YASONNA H. LAOLY

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2016 NOMOR 61

Salinan sesuai dengan aslinya
Direktur Hukum 1 Departemen
Hukum

ttd

Yuliana

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN
NOMOR 19 /POJK.04/2016
TENTANG
PEDOMAN BAGI MANAJER INVESTASI DAN BANK KUSTODIAN YANG
MELAKUKAN PENGELOLAAN DANA INVESTASI REAL ESTAT BERBENTUK
KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF

I. UMUM

Dana Investasi Real Estat adalah wadah yang dipergunakan untuk menghimpun dana dari masyarakat pemodal untuk selanjutnya diinvestasikan pada aset Real Estat, Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat, dan/atau kas dan setara kas.

Sejak diterbitkannya peraturan yang berkaitan dengan Dana Investasi Real Estat hingga saat ini, perkembangan Dana Investasi Real Estat di Indonesia belum cukup signifikan dan cenderung stagnan. Sehubungan dengan hal tersebut, dalam rangka lebih meningkatkan pertumbuhan Dana Investasi Real Estat sesuai dengan kebutuhan Pasar Modal, maka perlu dilakukan penyempurnaan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal yang mengatur tentang Dana Investasi Real Estat, khususnya Peraturan Nomor IX.M.1 tentang Pedoman Bagi Manajer Investasi Dan Bank Kustodian Yang Melakukan Pengelolaan Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Huruf a

Dalam praktiknya “perbaikan” dimaksud dikenal juga dengan sebutan *retrofitting*.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Dalam praktiknya “penjualan Efek yang belum dimiliki” dimaksud dikenal juga dengan sebutan *short sale*.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15

Pada saat Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini mulai berlaku, peraturan perundang-undangan di sektor Pasar Modal yang mengatur mengenai Nilai Pasar Wajar Dari Efek Dalam Portofolio Reksa Dana yang berlaku adalah Peraturan Nomor IV.C.2, Lampiran Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Nomor: KEP-367/BL/2012 tanggal 9 Juli 2012 tentang Nilai Pasar Wajar Dari Efek Dalam Portofolio Reksa Dana.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Dalam praktiknya “imbal hasil sewa” dimaksud dikenal juga dengan sebutan *rental yield*.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Cukup jelas.

Huruf i

Dalam praktiknya “aset yang menjadi dasar” dimaksud dikenal juga dengan sebutan *underlying asset*.

Huruf j

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Tabel kinerja Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dimaksud meliputi antara lain total Nilai Aktiva Bersih pada setiap akhir tahun dan Nilai Aktiva Bersih per Unit Penyertaan pada setiap akhir tahun.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Cukup jelas.

Pasal 26

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.