

PENGETAHUAN PRODUK DAN KEGIATAN REKSA DANA

[Investalearning.com](https://investalearning.com)

2019

Pengenalan Reksa Dana

Filosofi Logo Reksa Dana



reksa dana

pahami, nikmati!

Logogram mengandung tiga bentuk dasar yang digabung menjadi satu :



Menggambarkan sekelompok orang yang dirangkai sedemikian rupa hingga membentuk gambar bunga yang berarti berkembang dan bertumbuh



Menggambarkan bunga dandelion, seperti filosofi bunga dandelion yang terlepas dari induknya namun kemudian dia akan tumbuh.

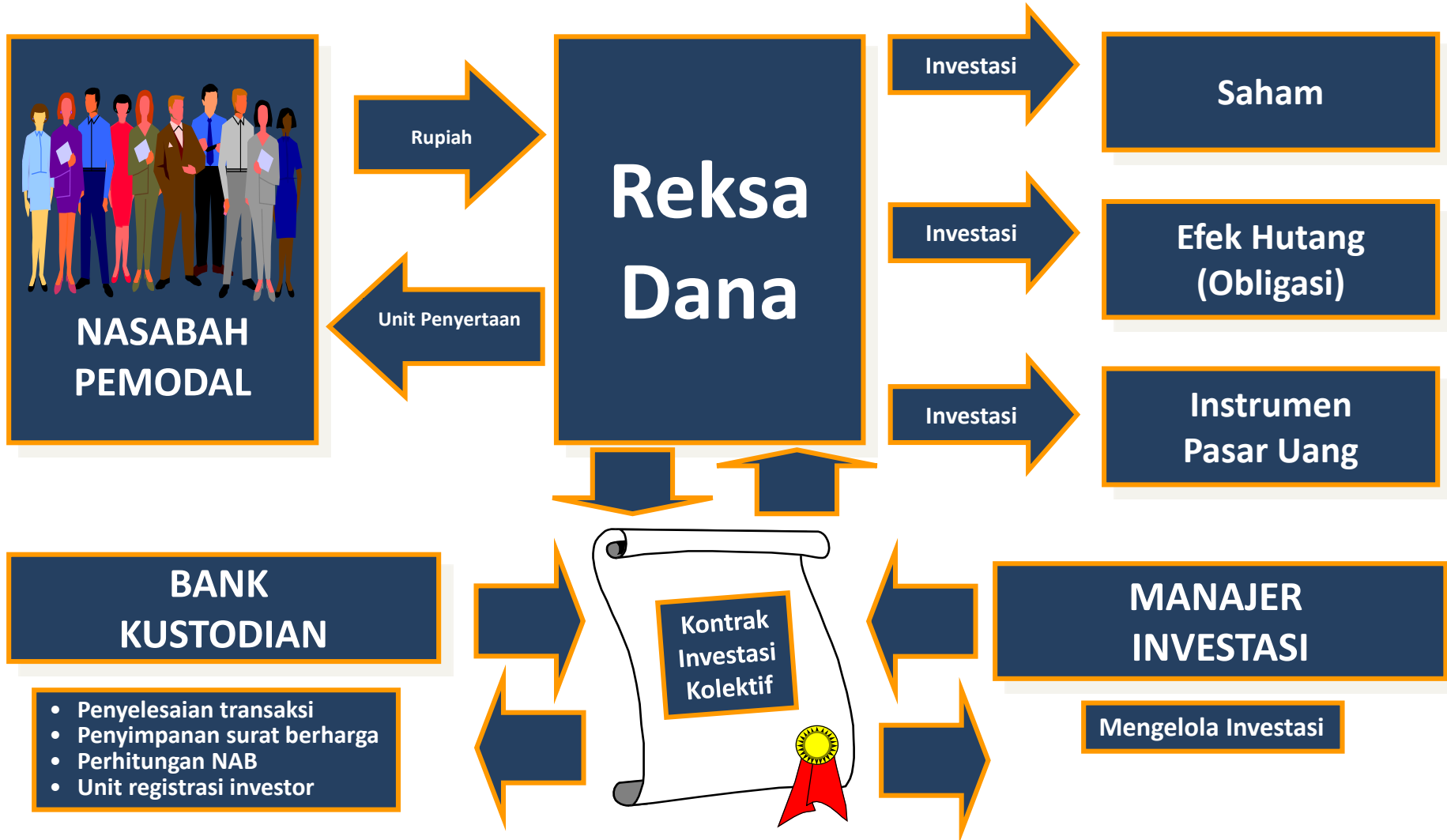


Tiga anak panah ini melambangkan tiga unsur penting dalam pengelolaan Reksa Dana yaitu para penyandang dana, perusahaan manajemen investasi dan masyarakat luas.

"Penulisan Reksa Dana sengaja menggunakan lowercase, mengingat tujuannya untuk mengajak seluruh lapisan masyarakat untuk berinvestasi di Reksa Dana. Dengan lowercase akan tercipta kesan akrab dan tidak arogan sehingga bisa lebih menjangkau seluruh lapisan masyarakat."

"Mengandung makna sebuah proses mengajak untuk memahami, ikut terlibat, dan selanjutnya menikmati hasilnya."

Cara Kerja Reksa Dana



Pihak-Pihak Dalam Reksa Dana

- Manajer Investasi
- Bank Kustodian
- Agen Penjual
 - Bank
 - Perusahaan Sekuritas
 - Perusahaan dalam naungan OJK (Asuransi, Multifinance, Pegadaian dan Dana Pensiun) yang mengajukan izin
 - Perusahaan lain yang mendapat izin sebagai Agen Penjual
- Bank Agen Pembayar
- Dealer Partisipan

Keuntungan dan Risiko Investasi Reksa Dana

Keuntungan

- Dikelola oleh Profesional yang berpengalaman
- Bukan Objek Pajak
- Mudah Dicairkan
- Diversifikasi
- Minimum investasi mulai dari Rp 100.000

Risiko

- Risiko Pasar
- Risiko Likuiditas
- Risiko Wanprestasi
- Risiko Regulasi

Jenis Reksa Dana



Membaca Prospektus dan Fund Fact Sheet

Prospektus

- Prospektus merupakan buku yang memuat ringkasan Kontrak Investasi Kolektif antara Manajer Investasi dengan bank kustodian
- Prospektus versi ringkas bisa dibaca pada halaman muka prospektus yang berisi informasi penting yang perlu diketahui oleh investor
- Setiap tahun, Manajer Investasi wajib melakukan pengkinian data terhadap prospektus yang disebut dengan Prospektus Pembaharuan

Fund Fact Sheet

- Merupakan ringkasan kinerja manajer investasi sebagai salah satu bentuk pertanggung jawaban atas pengelolaan kepada investor
- Ringkasan kinerja umumnya berisi tentang perkembangan dana kelolaan terakhir, 5 atau 10 besar portofolio, kinerja beberapa periode ke belakang dan perbandingannya

Perhitungan NAB Reksa Dana

Mengapa Harga Reksa Dana Bisa Naik atau Turun?

| 1 | 1 Januari 2011 | | 1 Januari 2012 Harga saham tetap | | 1 Januari 2012 Harga saham naik | | 1 Januari 2012 Harga saham turun | |
|------------------------|----------------------------|---------|-------------------------------------|------------------|------------------------------------|------------------|-------------------------------------|------------------|
| | | | | | | | | |
| Saham | @8.000 10.000 lembar | 80 JT | @8.000 10.000 lembar | 80 JT | @10.000 10.000 lembar | 100 JT | @6.000 10.000 lembar | 60 JT |
| Obligasi | Kupon 15% | 10 JT | Kupon 15% | 10 JT +1,5 JT | Kupon 15% | 10 JT +1,5 JT | Kupon 15% | 10 JT +1,5 JT |
| Deposito | Bunga 5% | 10 JT | Bunga 5% | 10 JT +0,5 JT | Bunga 5% | 10 JT +0,5 JT | Bunga 5% | 10 JT +0,5 JT |
| Cash | | - | | - | | - | | - |
| Nilai Aktiva | | 100 JT | | 102 JT | | 122 JT | | 82 JT |
| Biaya + Kewajiban | | 0 % | | 2 JT | | 2 JT | | 2 JT |
| Nilai Aktiva Bersih | | 100 JT | | 100 JT | | 120 JT | | 80 JT |
| Unit Penyertaan | | 100.000 | | 100.000 | | 100.000 | | 100.000 |
| NAB/UP | | 1.000 | | 1.000 | Investor Untung | 1.200 | Investor Rugi | 800 |

Penjelasan

1. “Aset” reksa dana terdiri dari Saham Astra pada harga Rp 8.000 sebanyak 10.000 lembar, Obligasi senilai Rp 10 juta yang memberikan kupon 15% dan Deposito senilai Rp 10 juta yang memberikan bunga 5%. Penjumlahan dari ketiga aset di atas disebut **Nilai Aktiva**
2. Karena reksa dana baru terbentuk, diasumsikan belum ada biaya dan kewajiban. Pengurangan antara Nilai Aktiva dengan Biaya dan Kewajiban disebut **Nilai Aktiva Bersih (NAB) atau sering dikenal Asset Under Management (AUM)** dalam industri reksa dana.
3. Pada saat pembentukan reksa dana pertama kali diasumsikan harga harus Rp 1000 (sesuai peraturan OJK). Supaya harganya menjadi Rp 1000, maka dengan NAB Rp 100 juta maka jumlah unit penyertaan yang ada adalah 100.000 unit. Pembagian antara NAB dengan Unit Penyertaan menghasilkan $NAB/Up = Rp\ 1000$
4. **Skenario I**, dimana 1 tahun kemudian, harga saham Astra tidak berubah, Obligasi memberikan kupon dan Deposito menghasilkan bunga. Nilai Aktiva menjadi Rp 102 juta. Kemudian ada biaya yang timbul (biaya manajemen, biaya kustodian, biaya transaksi dll) sebesar Rp 2 juta. NAB setelah biaya adalah Rp 100 juta.
5. Karena tidak ada aktivitas subscription dan redemption, maka Pembagian antara NAB dengan Unit Penyertaan menghasilkan harga Rp 1000. Sehingga investor yang membeli di harga Rp 1000 sebelumnya tidak untung dan tidak rugi.
6. **Skenario II**, harga Astra naik menjadi Rp 10.000, Obligasi menghasilkan kupon dan deposito menghasilkan bunga. Nilai Aktiva menjadi Rp 122 juta. Dikurangi dengan biaya Rp 2 juta, sehingga dihasilkan NAB Rp 120 juta.
7. Pembagian antara NAB dengan Unit penyertaan menghasilkan NAB/Up Rp 1200. Dalam skenario ini, investor mengalami keuntungan sebesar 20% yaitu ketika harganya naik dari Rp 1000 menjadi Rp 1200
8. **Skenario III**, harga Astra turun menjadi Rp 6.000, Obligasi memberikan Kupon dan Deposito menghasilkan bunga. Hasil perhitungan diperoleh Nilai Aktiva 82 Juta dan NAB Rp 80 juta.
9. Pembagian antara NAB dengan Unit penyertaan menghasilkan NAB/Up Rp 800. Dalam skenario ini, investor mengalami kerugian sebesar 20% dimana harganya turun dari Rp 1000 menjadi Rp 800.

Impact Transaksi Penjualan Terhadap Harga Reksa Dana

| | 1 Januari 2011 | | 1 Januari 2012 Harga saham naik | | 1 Januari 2012 Jual 50.000 Unit 2 | |
|---------------------|-------------------------|---------|------------------------------------|-------------------|---|-------------------|
| Saham | @8.000 10.000 lembar | 80 JT | @10.000 10.000 lembar | 100 JT | @10.000 10.000 lembar | 100 JT |
| Obligasi | 15% | 10 JT | 15% | 10 JT + 1,5 JT | 15% | 10 JT + 1,5 JT |
| Deposito | 5% | 10 JT | 5% | 10 JT + 0,5 JT | 5% | 10 JT + 0,5 JT |
| Cash | | - | 1 | - | 3 | -60 JT |
| Nilai Aktiva | | 100 JT | | 122 JT | | 62JT |
| Biaya | | 0 % | | 2 JT | | 2 JT |
| Nilai Aktiva Bersih | | 100 JT | | 120 JT | | 60JT |
| Unit Penyertaan | | 100.000 | | 100.000 | 4 | 100.000 – 50.000 |
| NAB/UP | | 1.000 | Investor Untung | 1.200 | | 1.200 |

1. Perhitungan menggunakan **Skenario II** dimana harga naik 20% menjadi Rp 1200
2. Menyadari ada kenaikan investor menjual reksa dana sebanyak 50.000 unit
3. Pada Aset, maka akan dihitung penjualan sebanyak **50.000 unit dikalikan dengan NAB/Up transaksi yaitu Rp 1200 sehingga diperoleh Rp 60 juta**. Untuk bisa membayar tersebut maka Manajer Investasi harus menyiapkan uang cash senilai Rp 60 juta. Karena pembayaran reksa dana adalah maks H+7, maka selama kurun waktu tersebut Manajer Investasi akan berusaha memiliki dana tersebut dengan cara menjual saham, obligasi dan atau depositnya. Sebelum dibayar dibukukan sebagai utang.
4. Nilai Aktiva selanjutnya turun menjadi Rp 62 juta. Dikurangi dengan biaya dan kewajiban Rp 2 juta, maka NAB menjadi Rp 60 juta
5. Unit Penyertaan yang tadinya ada 100.000 unit karena sudah dijual 50.000 unit maka akan berkurang menjadi 50.000 unit. Pembagian antara NAB Rp 60 juta dan Unit Penyertaan 50.000 unit akan menghasilkan NAB/Up 1200.

Dampak Pembelian Terhadap Harga Reksa Dana

| | 1 Januari 2011 | | 1 Januari 2012 Harga saham turun | | 1 Januari 2012 Beli 80 JT 2 | |
|---------------------|-------------------------|---------|-------------------------------------|-------------------|---|---------------------|
| Saham | @8.000 10.000 lembar | 80 JT | @6.000 10.000 lembar | 60 JT | @6.000 10.000 lembar | 60 JT |
| Obligasi | 15% | 10 JT | 15% | 10 JT + 1,5 JT | 15% | 10 JT + 1,5 JT |
| Deposito | 5% | 10 JT | 5% 1 | 10 JT + 0,5 JT | 5% | 10 JT + 0,5 JT |
| Cash | | - | | - | 3 | 80 JT |
| Nilai Aktiva | | 100 JT | | 82 JT | | 162 JT |
| Biaya | | 0 % | | 2 JT | | 2 JT |
| Nilai Aktiva Bersih | | 100 JT | | 80 JT | | 160 JT |
| Unit Penyertaan | | 100.000 | | 100.000 | 4 | 100.000 +100.000 |
| NAB/UP | | 1.000 | Investor Rugi | 800 | | 800 |

1. Menggunakan Skenario III, dimana harga turun dari Rp 1000 menjadi Rp 800.
2. Menyadari ada penurunan harga, investor melakukan pembelian senilai Rp 80 juta.
3. Akibatnya Nilai Aktiva Reksa Dana akan bertambah dari Rp 82 juta menjadi Rp 162 juta
4. Setelah dikurang biaya, maka besarnya NAB adalah Rp 160 juta. Karena ada Subscription, maka Unit Penyertaan reksa dana juga bertambah dari tadinya 100.000 unit menjadi $100.000 + 80 \text{ juta} / 800 = 100.000 + 100.000 = 200.000$ unit. Pembagian antara NAB 160 juta dan Unit Penyertaan 200.000 unit menghasilkan $\text{NAB/Up} = \text{Rp } 800$. Atau tidak berubah.

- Untuk Masyarakat selaku Investor – KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF – Bukan Objek Pajak
 - UU Pajak Penghasilan Pasal 4, Ayat 3, Point I
 - “Yang dikecualikan dari objek pajak adalah (i) bagian laba yang diterima atau diperoleh anggota dari perseroan komanditer yang modalnya tidak terbagi atas saham-saham, persekutuan, perkumpulan, firma, dan kongsi, termasuk pemegang unit penyertaan kontrak investasi kolektif”
 - UU Pasar Modal Nomor 8 Tahun 1995 Pasal 18 ayat 1
 - (1) Reksa Dana dapat berbentuk: a. Perseroan; atau b. Kontrak Investasi Kolektif
- Untuk Manajer Investasi sebagai pengelola – REKSA DANA – Keringanan Pajak Obligasi
 - Peraturan Pemerintah PP No 100 Tahun 2013 Pasal 3 Point D
 - “bunga dan/atau diskonto dari obligasi yang diterima dan/atau diperoleh Wajib Pajak reksadana yang terdaftar pada Otoritas Jasa Keuangan sebesar: 1) Dihapus; 2) 5% (lima persen) untuk tahun 2014 sampai dengan tahun 2020; dan 3) 10% (sepuluh persen) untuk tahun 2021 dan seterusnya.”

Reksa Dana Terstruktur

POJK Nomor 48/POJK.04/2015

Reksa Dana Terstruktur

1. Reksa Dana Terproteksi

- Memberikan proteksi atas investasi awal melalui mekanisme pengelolaan portofolio
- Investasi di efek utang dengan peringkat layak investasi

2. Reksa Dana Penjaminan

- Memberikan jaminan atas nilai investasi awal pada saat jatuh tempo
- Penjaminan bukan oleh MI, tetapi melalui penjaminan pihak ketiga
- Investasi di efek utang dengan peringkat layak investasi sekurang- kurangnya 80% dari NAB

3. Reksa Dana Indeks

- Reksa Dana yang portofolio Efeknya terdiri atas Efek yang terdapat dalam suatu indeks
- Sekurang-kurangnya 80% dari total NAB diinvestasikan pada Efek yang terdapat pada suatu indeks
- Investasi pada Efek dalam indeks wajib berjumlah sekurang- kurangnya 80% dari keseluruhan Efek dalam indeks
- Pembobotan masing- masing Efek antara 80% sampai 120%

**Reksa Dana yang Unit Penyertaannya
diperdagangkan di Bursa / ETF
POJK Nomor 49/POJK.04/2015**

Reksa Dana ETF

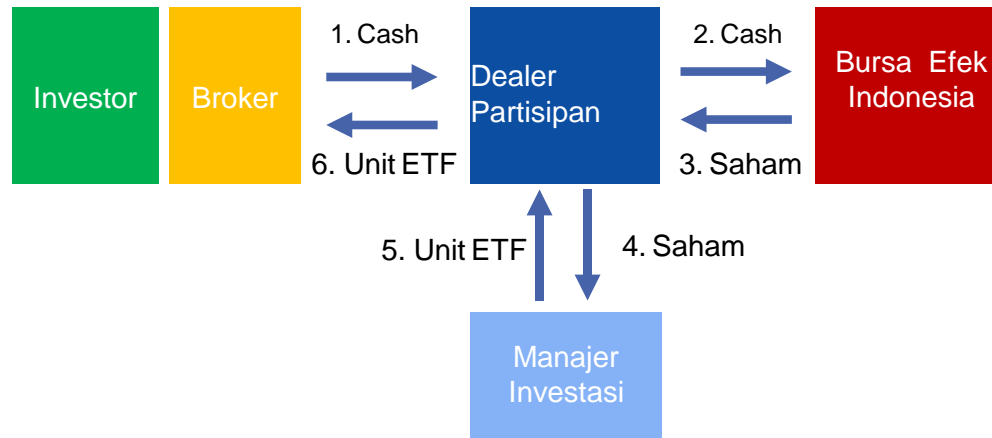
- MI membuat kontrak dengan sponsor (jika ada) dan dealer partisipan
- Redemption hanya dapat dilakukan Sponsor (jika ada) dan Dealer Partisipan maks. 10% dari total unit yang beredar
- Nilai redemption berdasarkan Nilai Pasar Wajar
- Dealer partisipan secara berkala atau terus menerus memasukkan penawaran jual atau beli

Reksa Dana ETF

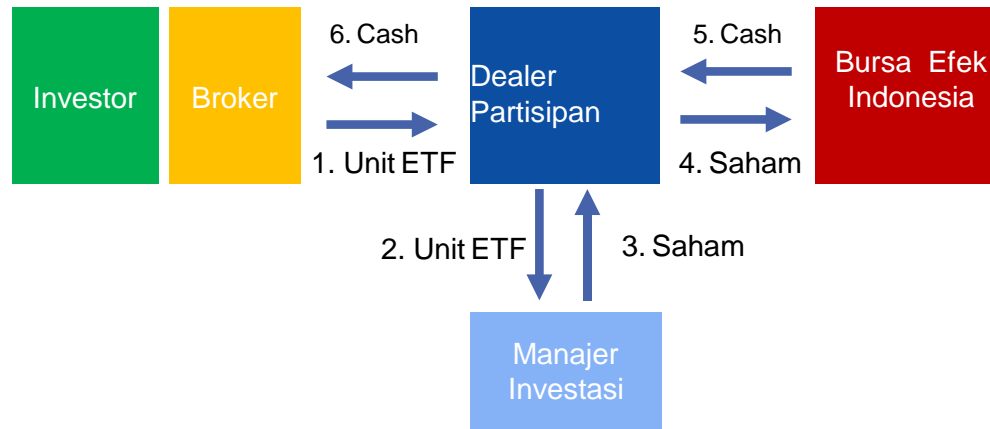
| | Saham | Reksa Dana Saham | ETF |
|--------------------------|-----------------------|---|---|
| Perdagangan | Via Bursa Efek | Via Manajer Investasi | Via Bursa Efek |
| Agan Penjual | Broker | <ul style="list-style-type: none"> • Manajer Investasi • Bank • WAPERD | Broker |
| Minimum Pembelian | 1 lot (100 lembar) | 1 unit | <ul style="list-style-type: none"> • Pasar primer: 1 Creation unit • Pasar sekunder: 1 lot (100 unit) |
| Harga | RealTime | Akhir Hari | RealTime |
| Underlying | TidakAda | Saham | Indeks Saham &/ Saham |
| Market Maker | TidakAda | TidakAda | Ada |

Reksa Dana ETF

Mekanisme Pasar Primer ETF (Pembelian)



Mekanisme Pasar Primer ETF (Penjualan)



**Reksa Dana berbentuk KIK Penyertaan
Terbatas
POJK Nomor 37/POJK.04/2014**

Reksa Dana berbentuk KIK Penyertaan Terbatas

- RDPT adalah wadah yang digunakan untuk menghimpun dana dari pemodal profesional yang selanjutnya diinvestasikan oleh MI pada Portofolio Efek yang berbasis kegiatan sektor riil.
- Kegiatan sektor riil adalah kegiatan baik secara langsung maupun tidak langsung yang berkaitan dengan produksi barang, apenyediaan jasa di sektor riil termasuk tetapi tidak terbatas dalam rangka produksi barang dan/atau modal kerja dari kegiatan tersebut.
- Nilai investasi awal sebesar Rp 5 milyar atau jika menggunakan mata uang asing harus setara dengan Rp 5 milyar
- Portofolio Efek RDPT terdiri dari satu atau lebih Efek yang menjadi asset dasar RDPT guna mendanai satu atau beberapa kegiatan sektor riil
- Jika lebih dari satu Efek harus merupakan Efek sejenis dan setiap penambahan Efek dalam Portofolio Efek harus mendapat persetujuan dari seluruh PUP melalui RUPUP
- Dilarang ditawarkan melalui Penawaran Umum
- Dilarang dimiliki oleh 50 Pihak atau lebih

Reksa Dana berbentuk KIK Penyertaan Terbatas

MI harus memiliki :

- Minimal Rp 5 milyar, jika dana kelolaan RDPT sampai dengan Rp 500 M
- Minimal Rp 10 milyar, jika dana kelolaan RDPT lebih dari Rp 500 M sampai dengan 1T
- Minimal Rp 15 milyar, jika dana kelolaan RDPT lebih dari Rp 1 T

Reksa Dana berbentuk KIK Penyertaan Terbatas

- RDPT hanya dapat berinvestasi pada :
 1. Efek bersifat utang yang ditawarkan tidak melalui penawaran umum; atau
 2. Efek bersifat ekuitas yang diterbitkan oleh perusahaan yang bukan perusahaan terbuka
- 3. Bisa ditempatkan di deposito paling lama 6 (enam) bulan sejak tercatat di OJK dan
 - dibank umum yang tidak terafiliasi dengan MI dengan batasan 10 % perpihak dan
 - wajib disampaikan ke OJK dan PUP RDPT paling lambat 5 hari sebelum penempatan

Reksa Dana berbentuk KIK Penyertaan Terbatas

- MI dapat menetapkan Nilai Pasar Wajar Efek (NPW) berdasar metode yang ditetapkan sendiri
- Penetapan NPW oleh MI wajib disampaikan kepada BK setiap 3 bulan sekali
- Penghitungan NAB oleh BK setiap 3 bulan sekali
- Memiliki modal disetor minimal Rp 25 milyar
- Memiliki pegawai bersertifikat *Chartered Financial Analyst* (CFA) minimal 1 orang atau WMI berpengalaman minimal 5 tahun

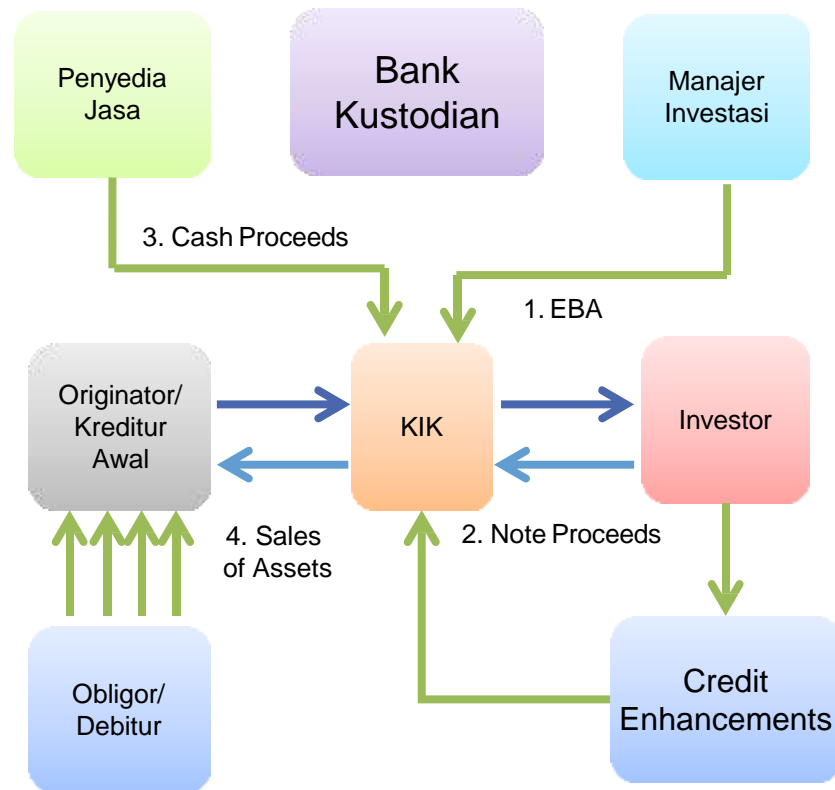
**Reksa Dana KIK Efek Beragun Aset/ KIK EBA
POJK Nomor 65/POJK.04/2017**

Reksa Dana KIK Efek Beragun Aset

EBA adalah Efek yang diterbitkan oleh KIK EBA yang portofolionya terdiri dari aset keuangan berupa tagihan yang timbul dari surat berharga komersial, tagihan kartu kredit, tagihan yang timbul di kemudian hari (*future receivables*), pemberian kredit termasuk kredit pemilikan rumah atau apartemen, Efek bersifat hutang yang dijamin oleh Pemerintah, Sarana Peningkatan Kredit (*Credit Enhancement*)/Arus Kas (*Cash Flow*), serta aset keuangan setara dan aset keuangan lain yang berkaitan dengan aset keuangan tersebut.

Reksa Dana KIK Efek Beragun Aset

Skema KIK EBA



Reksa Dana KIK Efek Beragun Aset

Manfaat KIK EBA :

| Bagi Originator | Bagi Investor | Bagi Industri Pasar Modal | Bagi Ekonomi Negara |
|--|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Transformasi asset kurang likuid menjadi likuid • Sebagai alternatif sumber pembiayaan • Memperbaiki balance sheet, rasio keuangan | <ul style="list-style-type: none"> • Memberikan return yang kompetitif • Cash flow lebih dapat diprediksi • Alternatif investasi | <ul style="list-style-type: none"> • Diversifikasi produk | <ul style="list-style-type: none"> • Membantu pendanaan sektor riil (KPR) • Mengurangi risiko perbankan • Pemasukan Pajak* bagi pemerintah |

Para Pihak & Tanggung Jawab

| Pihak | Tugas dan Tanggung Jawab |
|--------------------|--|
| Originator | Mengalihkan aset keuangan (tagihan dari surat berharga komersial, tagihan kartu kredit, KPR, dll) yang dimiliki kepada KIK-EBA |
| Manajer Investasi | <ul style="list-style-type: none"> - Bertanggung jawab mengelola portofolio - Membeli aset dari Originator |
| Bank Kustodian | <ul style="list-style-type: none"> - Melaksanakan penitipan kolektif dan penyimpanan aset keuangan KIK-EBA - Melakukan pembayaran transaksi atas perintah MI - Melaksanakan pembukuan |
| Investor | Menerima pembayaran dari KIK-EBA |
| Servicer | <ul style="list-style-type: none"> - Memproses dan mengawasi pembayaran yang dilakukan debitur - Memperingatkan, melakukan negosiasi, dan menyelesaikan tuntutan terhadap Debitur yang terlambat/gagal memenuhi kewajibannya |
| Credit Enhancement | Meningkatkan kualitas portofolio |

Reksa Dana KIK Efek Beragun Aset

Sifat KIK EBA:

- EBA Arus Kas Tetap
 - EBA yang memberikan pemegangnya penghasilan tertentu seperti kepada pemegang Efek bersifat hutang
- EBA Arus Kas Tidak Tetap
 - EBA yang memberikan pemegangnya suatu penghasilan tidak tetap seperti kepada pemegang Efek bersifat ekuitas

Pengembalian Investasi KIK EBA:3

- EBA Teramortisasi (*Amortizing ABS*)

Pengembalian pokok dan bunganya dilakukan secara bersamaan dengan tempo yang teratur dalam kurun waktu tertentu

- EBA Tidak-teramortisasi (*Non-amortizing ABS*)

Pembayaran bunga (*investment return*) dilakukan secara periodik, sedangkan pelunasan atas pokoknya dilakukan pada akhir periode

Reksa Dana KIK Efek Beragun Aset

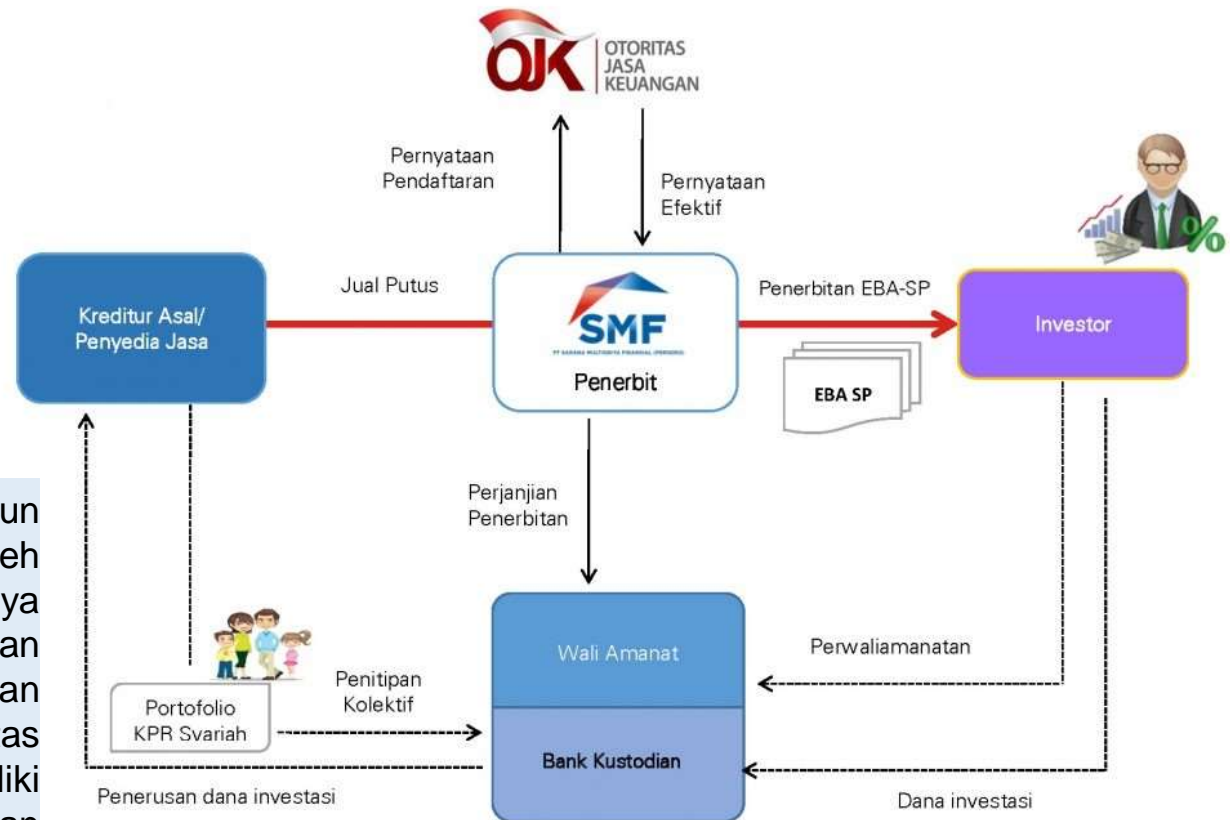
EBA DSMF 1 - KPR BTN

| | |
|--------------------------|-----------------------------------|
| Manajer Investasi Bank | : Danareksa Investment Management |
| Kustodi Efektif | : BRI |
| Tercatat | : 29 Januari 2009 |
| Mekanisme perdagangan | : di Bursa Efek Indonesia |
| Underlying | : Over the Counter |
| Sifat EBA | : 5060 KPR BTN |
| Rating Bunga Nilai Emisi | : ArusKasTetap |
| | : Aaa.id (Moody's) |

EBA DSMF 2 - KPR BTN

| | |
|--------------------------|-----------------------------------|
| Manajer Investasi Bank | : Rp100 M |
| Kustodi Efektif | |
| Tercatat | |
| Mekanisme perdagangan | : Danareksa Investment Management |
| Underlying | : BRI |
| Sifat EBA | : |
| Rating Bunga Nilai Emisi | : di Bursa Efek Indonesia |
| | : Over the Counter |
| | : 15114 KPR BTN |
| | : ArusKasTetap |
| | : id AAA (Pefindo) |
| | : 11% |
| | : EBA Kelas A Rp360M |
| | : EBA Kelas B Rp31,3M |

EBA-SP



EBA-SP adalah efek beragun aset yang diterbitkan oleh penerbit yang portofolionya berupa kumpulan piutang dan merupakan bukti kepemilikan secara proporsional atas kumpulan piutang yang dimiliki bersama oleh sekumpulan pemegang EBA-SP

Dana Investasi Real Estate/ DIRE
POJK Nomor 64/POJK.04/2017

Dana Investasi Real Estate

Definisi : merupakan wadah untuk menghimpun dana masyarakat, yang selanjutnya diinvestasikan pada aset real estat atau aset yang berkaitan dengan Real Estat

Portofolio DIRE :

1. Real Estat adalah tanah secara fisik dan bangunan yang ada di atasnya

2. Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat di wilayah Indonesia yakni Efek Perusahaan Real Estat yang tercatat di Bursa Efek dan atau diterbitkan oleh Perusahaan Real Esta

3. Kas atau setara kas

Larangan :

- Tanah kosong; atau
- Properti yang masih dalam tahap pembangunan (kegiatan dalam tahap pembangunan ini tidak termasuk dekorasi ulang, perbaikan (retrofitting) dan renovasi.

Skema DIRE :

- Direct (tanpa menggunakan Special Purpose Company/SPC)

- Indirect (menggunakan SPC)

- **SPC** adalah PT yang sahamnya dimiliki DIRE KIK paling kurang 99,9% modal disetor

- **Kebijakan Investasi DIRE :**

- Aset Real Estat paling kurang 50% (lima puluh per seratus) dari Nilai Aktiva Bersih;
- Aset Real Estat dan Aset yang berkaitan dengan Real Estat paling kurang 80% (delapan puluh per seratus) dari Nilai Aktiva Bersih dengan ketentuan investasi pada aset Real Estat paling kurang 50%; dan atau
- Kas dan setara kas tidak lebih dari 20% (dua puluh per seratus) dari Nilai Aktiva Bersih

Dana Investasi Real Estate

Ketentuan pajak DIRE PP. 40/2016

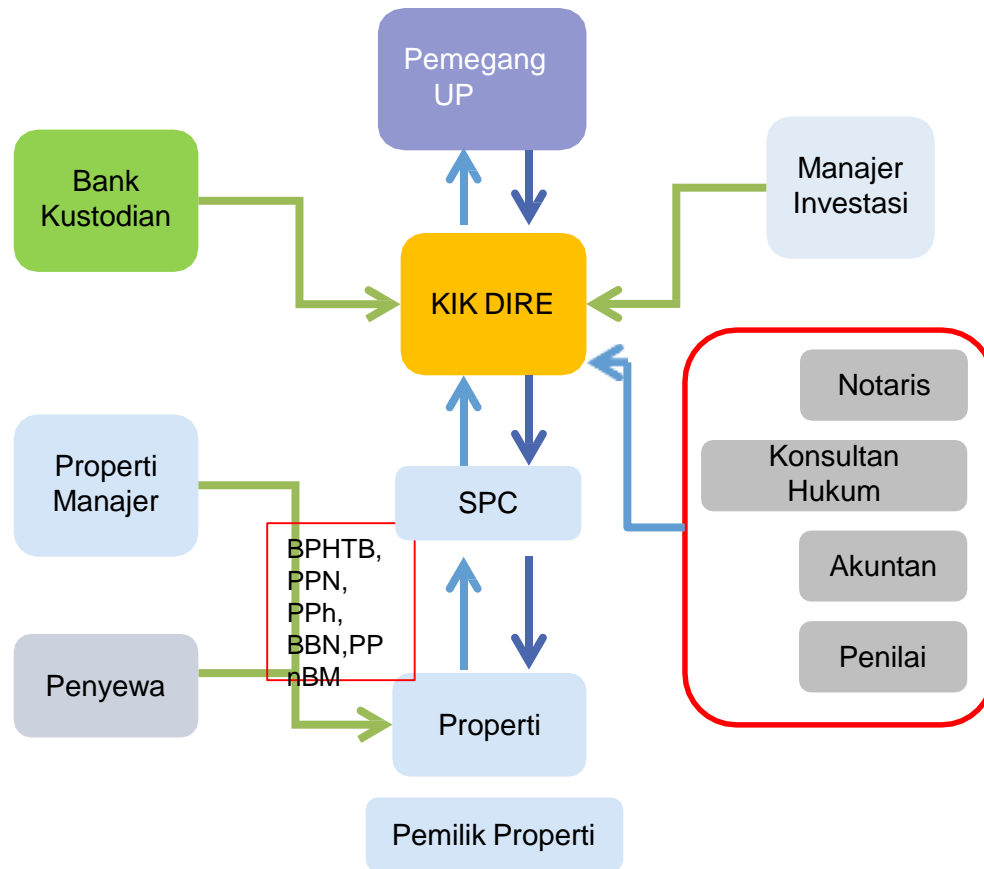
- Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB); Tarif BPHTB sebesar 0,5% dari nilai perolehan obyek pajak
- Pajak Penghasilan (PPh); Pajak yang dibebankan kepada Pihak Penjual Properti dengan tarif 5%
- Pajak Pertambahan Nilai (PPN); Nilai PPN dihitung 10% dari nilai transaksi jual-beli yang terjadi
- Bea Balik Nama (BBN); Pajak BBN adalah 2% dari nilai transaksi

PMK.200/PMK.03/2015

- BPHTB untuk SPC atau KIK DIRE : 0,5 % dari jumlah bruto nilai pengalihan real estate.
- Dividen yang diterima oleh SPC atau KIK DIRE : tidak dikenakan PPh.
- PPN 10 % pengembalian 1 bulan untuk SPC atau KIK DIRE.

Dana Investasi Real Estate

Skema DIRE (Tidak Langsung)



Reksa Dana Syariah
POJK Nomor 19/POJK.04/2015

Reksa Dana Syariah

Merupakan Reksa Dana yang cara pengelolaannya tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip Syariah

Ciri Reksa Dana Syariah

- Berinvestasi pada Efek yang tercantum dalam Daftar Efek Syariah (DES)
- Terdapat mekanisme *cleansing* terhadap Efek non-Syariah
- Tidak tergolong usaha perjudian atau perdagangan yang dilarang
- Diawasi oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS)
- Tidak tergolong usaha lembaga keuangan konvensional (ribawi), perjudian dan permainan yang tergolong judi, jual beli

risiko yang mengandung unsur ketidakpastian (gharar) dan/atau judi (maisir)

- Tidak tergolong usaha yang memproduksi, mendistribusikan, serta memperdagangkan produk haram dan mudharat (merusak moral)
- Rasio total utang ribawi dibandingkan total ekuitas tidak lebih dari 82%
- Pendapatan non syariah dibandingkan Pendapatan tidak lebih 10%
- Memiliki Tenaga Ahli Syariah Pasar Modal

Proses Registrasi Dalam IPO

POJK No 15/POJK.04/2015
tentang Penerapan Prinsip
Syariah di Pasar Modal.

POJK Nomor
16/POJK.04/2015 tentang
Ahli Syariah Pasar Modal.

POJK No 17/POJK.04/2015
tentang Penerbitan dan
Persyaratan Efek Syariah
Berupa Saham oleh Emiten
Syariah atau Perusahaan
Publik Syariah.

POJK No 18/POJK.04/2015
tentang Penerbitan dan
Persyaratan Sukuk.

POJK No 19/POJK.04/2015
tentang Penerbitan dan
Persyaratan Reksa Dana
Syariah.

POJK No 20/POJK.04/2015
tentang Penerbitan dan
Persyaratan Efek Beragun
Aset Syariah.

Peraturan Nomor IX.A.14:
tentang Akad-akad yang
Digunakan dalam Penerbitan
Efek Syariah di Pasar Modal

Peraturan Nomor II.K.1:
tentang Kriteria dan
Penerbitan Daftar Efek
Syariah

Peraturan Nomor IX.A.13:
tentang Penerbitan Efek
Syariah

Reksa Dana Syariah

Reksa Dana Syariah berbentuk Perseroan/KIK :

1. Dapat berinvestasi pada Efek Syariah dan/atau instrument pasar uang syariah yang diterbitkan oleh 1 (satu) pihak paling banyak 20 % dari NAB RD

2. Ketentuan diatas tidak berlaku bagi Efek Syariah berupa :

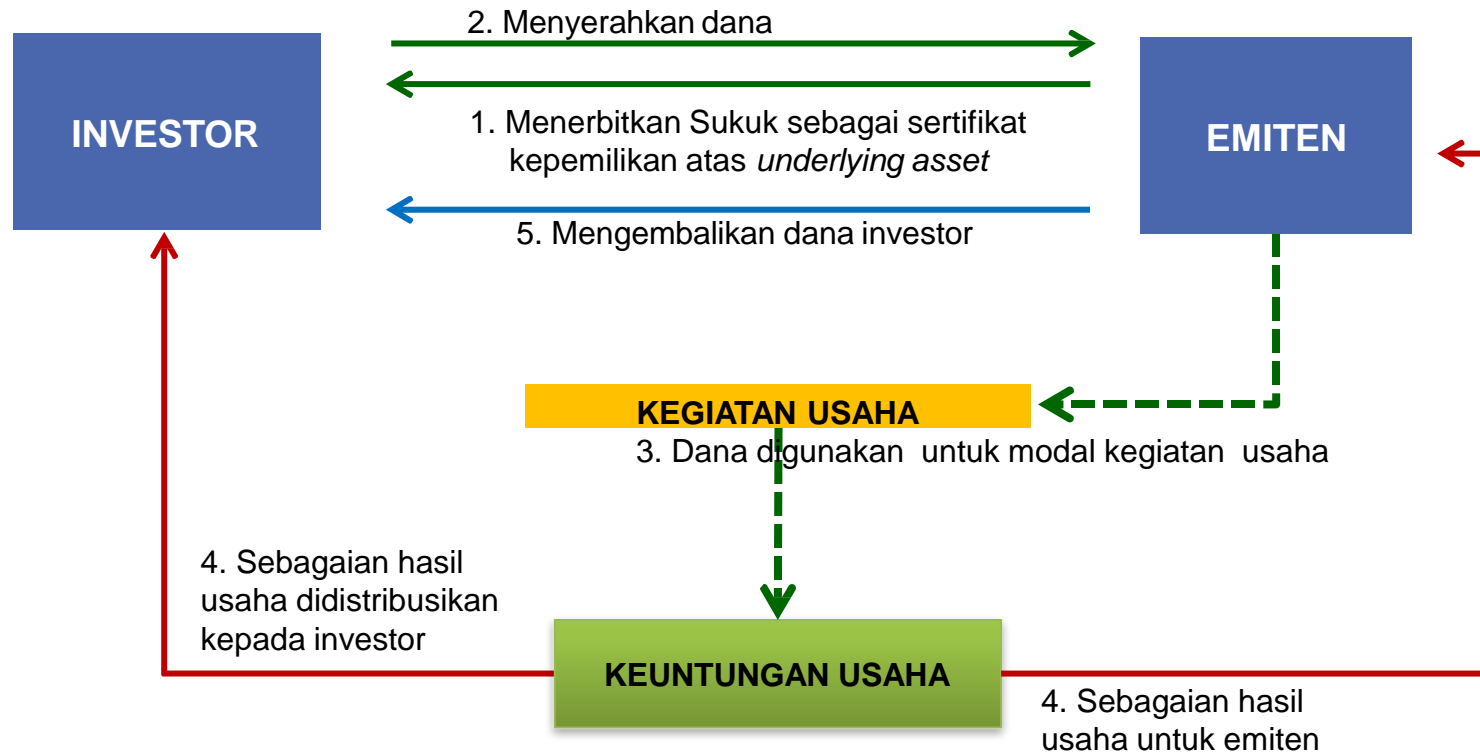
- Sertifikat Bank Indonesia Syariah
- Efek Syariah yang diterbitkan oleh Pemerintah Republik Indonesia dan/atau
- Efek Syariah yang diterbitkan oleh lembaga keuangan internasional dimana Pemerintah Indonesia menjadi salah satu anggotanya.

Reksa Dana Syariah dapat berupa :

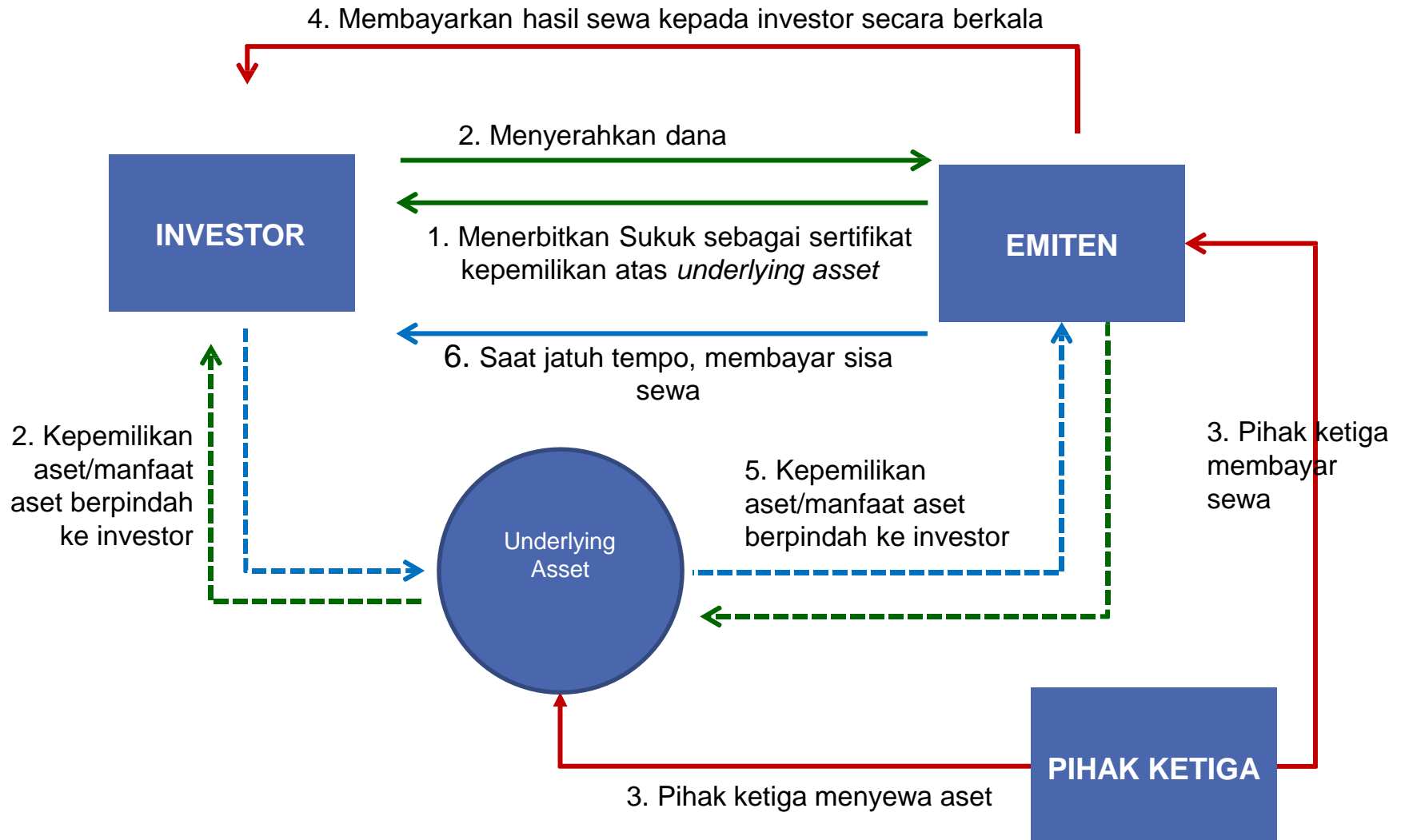
- RDS Pasar Uang
- RDS Pendapatan Tetap
- RDS Saham
- RDS Campuran
- RDS Terproteksi
- RDS Indeks
- **RDS berbasis Efek Syariah Luar Negeri**
- **RDS berbasis Sukuk**
- RDS berbentuk KIK yg UP diperdagangkan di Bursa (ETF)
- RDS berbentuk KIK Pernyataan Terbatas (RDPT)

| Deskripsi | Sukuk | Obligasi | Saham Syariah |
|--------------------------|--|---|--|
| Prinsip Dasar | Bukan merupakan surat utang, melainkan kepemilikan bersama atas suatu aset/proyek /Investasi | Surat pernyataan utang dari <i>issuer</i> | Kepemilikan saham dalam perusahaan |
| Klaim | Klaim kepemilikan didasarkan pada aset/ proyek / investasi yang spesifik | Emiten menyatakan sebagai pihak peminjam | Menyatakan kepemilikan atas perusahaan |
| Jangka Waktu | Tertentu sesuai dengan kesepakatan | Tertentu sesuai dengan perjanjian | Berkelanjutan sampai di likuidasi |
| Penggunaan Dana | Harus digunakan untuk kegiatan usaha yang halal | Dapat digunakan untuk apa saja | Dapat digunakan untuk apa saja |
| Jenis Penghasilan | Imbalan, Bagi Hasil, Margin | Bunga / Kupon, <i>Capital Gain</i> | Dividen / <i>Capital Gain</i> |
| Underlying Asset | Ada | Tidak ada | Ada |
| Kepatuhan Syariah | Ada | Tidak Perlu | Ada |

Sukuk Mudarabah



Sukuk Ijarah



**Pengelolaan Portofolio Efek
Untuk Kepentingan Nasabah Secara Individual/PDNI
POJK Nomor 21/POJK.04/2017**

Proses Registrasi Dalam IPO

- Jasa pengelolaan dana oleh Manajer Investasi untuk satu nasabah
- Jumlah Dana Kelolaan Awal paling kurang Rp 5 Milyar
- **Ketentuan Investasi:**
 - Hanya pada portofolio Efek
 - Dapat melakukan investasi pada Efek Luar Negeri
 - Dapat melakukan investasi pada Efek pasar uang
 - Dapat melakukan investasi pada Unit Penyertaan Reksa Dana
- **Larangan Investasi:**
 - Berinvestasi selain pada Efek
 - Melakukan transaksi di luar Bursa Efek atas Efek yang merupakan Portofolio KIK yang dikelola oleh Manajer Investasi itu sendiri
- Terdapat standar minimal perjanjian
- Dana dan/atau Efek Nasabah wajib disimpan pada Bank Kustodian atau Kustodian Perusahaan Efek yang memenuhi persyaratan khusus.
- **Penilaian Efek:**
 - MI wajib menyampaikan perjanjian kepada Bapepam paling lambat 10 hari kerja setelah penandatanganan
 - yang tercatat di Bursa menggunakan ketentuan Peraturan IV.C.2
 - yang tidak tercatat di Bursa menggunakan metode penilaian yang telah disepakati nasabah dengan MI

PENERAPAN PRINSIP SYARIAH DI PASAR MODAL

POJK Nomor 61/POJK.04/2016

Identifikasi Larangan (antara lain)



Definisi Singkat

- ❑ **Haram** : Suatu perkara yang dilarang/bertentangan dengan hukum syariah.
- ❑ **Riba** : Setiap pengambilan tambahan, baik dalam transaksi jual-beli maupun pinjam-meminjam secara bathil atau bertentangan dengan prinsip muamalat dalam Islam.
- ❑ **Maisyir** : Setiap permainan yang di dalamnya disyaratkan adanya sesuatu (berupa undian) yang diambil dari pihak yang kalah untuk pihak yang menang.
- ❑ **Gharar** : Transaksi pertukaran yang mengandung ketidakpastian bagi kedua pihak (*uncertainty to both parties*).
- ❑ **Tadlis** : Transaksi yang mengandung suatu hal yang tidak diketahui oleh salah satu pihak (*unknown to one party*).

Definisi Singkat

- ❑ **Ikhtikar:** Upaya mengambil keuntungan di atas keuntungan dengan menjual lebih sedikit untuk harga yang lebih tinggi.
- ❑ **Najasy:** Upaya mengambil keuntungan di atas keuntungan normal dengan menciptakan permintaan palsu.
- ❑ **Risywah:** Pemberian yang diberikan kepada seseorang agar mendapatkan kepentingan tertentu.
- ❑ **Zhulm:** Suatu perbuatan yang merugikan, mengambil atau menghalangi hak orang lain yang tidak dibenarkan secara syariah, sehingga dapat dianggap sebagai salah satu bentuk penganiayaan.
- ❑ **Mudharat :** Kegiatan merusak yang dapat merugikan orang lain.

Regulasi dan Fatwa Terkait Pasar Modal Syariah

- ❑ Fatwa DSN-MUI
- ❑ Peraturan Perundangan Pasar Modal
 - Undang-undang
 - Peraturan Pelaksanaan Undang-undang (PP, KMK, Peraturan Bapepam-LK)
- ❑ Acuan Standar Internasional
 - Prinsip-prinsip IOSCO
 - Prinsip-prinsip IFRS
 - Standar Syariah dan Standar Akuntansi AAOIFI
 - Standar Tatakelola IFSB

Regulasi Pasar Modal (terkait Pasar Modal Syariah)

POJK No 15/POJK.04/2015
tentang Penerapan Prinsip
Syariah di Pasar Modal.

POJK Nomor
16/POJK.04/2015 tentang
Ahli Syariah Pasar Modal.

POJK No 17/POJK.04/2015
tentang Penerbitan dan
Persyaratan Efek Syariah
Berupa Saham oleh Emiten
Syariah atau Perusahaan
Publik Syariah.

POJK No 18/POJK.04/2015
tentang Penerbitan dan
Persyaratan Sukuk.

POJK No 19/POJK.04/2015
tentang Penerbitan dan
Persyaratan Reksa Dana
Syariah.

POJK No 20/POJK.04/2015
tentang Penerbitan dan
Persyaratan Efek Beragun
Aset Syariah.

Peraturan Nomor IX.A.14:
tentang Akad-akad yang
Digunakan dalam
Penerbitan Efek Syariah di
Pasar Modal

Peraturan Nomor II.K.1:
tentang
Kriteria dan Penerbitan
Daftar Efek Syariah

Peraturan Nomor IX.A.13:
tentang Penerbitan Efek
Syariah

Penerapan Prinsip Syariah di Pasar Modal

Prinsip Syariah di Pasar Modal adalah prinsip hukum Islam dalam Kegiatan Syariah di Pasar Modal berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia, sepanjang fatwa dimaksud tidak bertentangan dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini dan/atau Peraturan Otoritas Jasa Keuangan lainnya yang didasarkan pada fatwa Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia.

Penerapan Prinsip Syariah di Pasar Modal

Kegiatan dan jenis usaha yang bertentangan dengan Prinsip Syariah di Pasar Modal mencakup antara lain:

- ☐ perjudian dan permainan yang tergolong judi;
- ☐ jasa keuangan ribawi;
- ☐ jual beli risiko yang mengandung unsur ketidakpastian (gharar) dan/atau judi (maisir); dan
- ☐ memproduksi, mendistribusikan, memperdagangkan, dan/atau menyediakan antara lain:
 1. barang atau jasa haram zatnya (haram li- dzatihi);
 2. barang atau jasa haram bukan karena zatnya (haram li-ghairihi) yang ditetapkan oleh Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia; dan/atau
 3. barang atau jasa yang merusak moral dan bersifat mudarat.

Penerapan Prinsip Syariah di Pasar Modal

Transaksi yang bertentangan dengan Prinsip Syariah di Pasar Modal mencakup antara lain:

- perdagangan atau transaksi dengan penawaran dan/atau permintaan palsu;
- perdagangan atau transaksi yang tidak disertai dengan penyerahan barang dan/atau jasa;
- perdagangan atas barang yang belum dimiliki;
- pembelian atau penjualan atas Efek yang menggunakan atau memanfaatkan informasi orang dalam dari Emiten atau Perusahaan Publik;
- transaksi marjin atas Efek Syariah yang mengandung unsur bunga (riba);
- perdagangan atau transaksi dengan tujuan penimbunan (ihtikar);
- melakukan perdagangan atau transaksi yang mengandung unsur suap (risywah); dan transaksi lain yang mengandung spekulasi (gharar), penipuan (tadlis) termasuk menyembunyikan kecacatan (ghisysy), dan upaya untuk mempengaruhi pihak lain yang mengandung kebohongan (taghrir).

Penerapan Prinsip Syariah di Pasar Modal

Efek memenuhi Prinsip Syariah di Pasar Modal sehingga menjadi Efek Syariah apabila:

- kegiatan dan jenis usaha, serta cara pengelolaan usaha dari Pihak yang menerbitkan Efek;
- akad, cara pengelolaan, dan kekayaan Reksa Dana;
- akad, cara pengelolaan, dan aset keuangan yang membentuk portofolio Efek Beragun Aset yang diterbitkan Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset;
- akad, cara pengelolaan, dan kekayaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
- akad dan portofolionya yang berupa Kumpulan Piutang atau pembiayaan pemilikan rumah;
- akad, cara pengelolaan, dan/atau aset yang mendasari Sukuk; atau
- akad, cara pengelolaan, dan/atau aset yang mendasari Efek lain yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan,

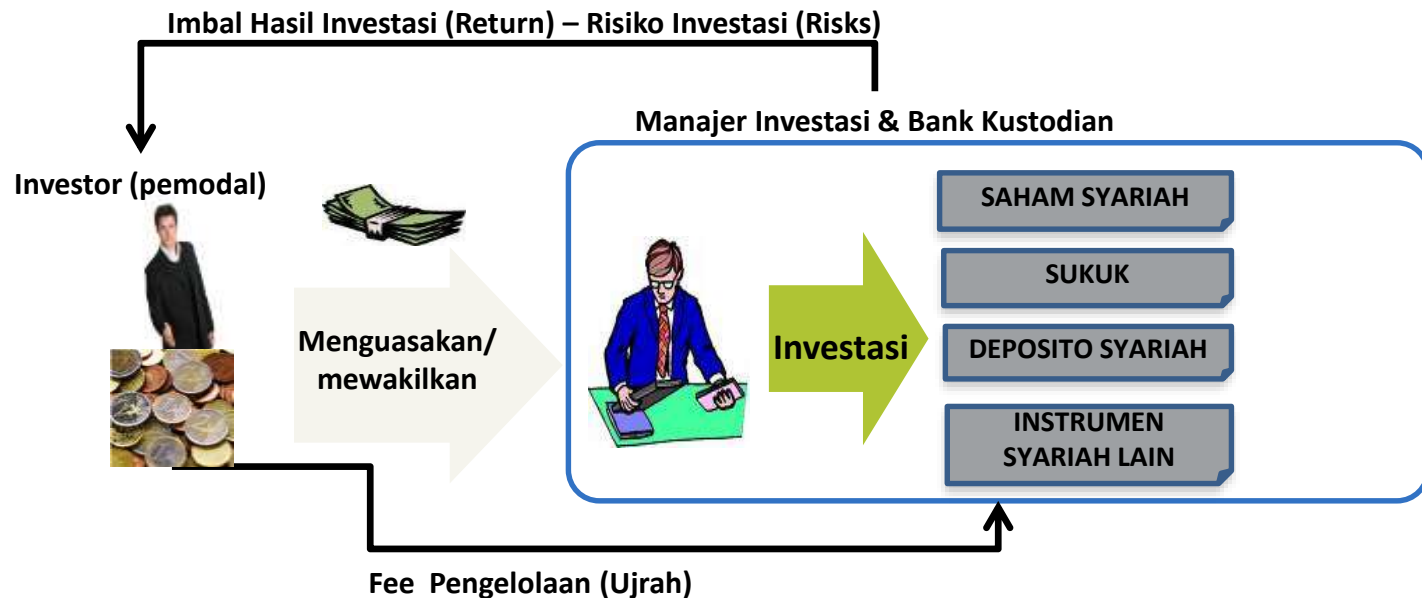
tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah di Pasar Modal.

Akad-akad dalam Penerbitan Efek Syariah

- **Ijarah** adalah perjanjian (*akad*) dimana Pihak yang memiliki barang atau jasa (pemberi sewa atau pemberi jasa) berjanji kepada penyewa atau pengguna jasa untuk menyerahkan hak penggunaan atau pemanfaatan atas suatu barang dan atau memberikan jasa yang dimiliki pemberi sewa atau pemberi jasa dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa dan atau upah (*ujrah*), tanpa diikuti dengan beralihnya hak atas pemilikan barang yang menjadi obyek Ijarah.
- **Kafalah** adalah perjanjian (*akad*) dimana Pihak penjamin (*kafiil/guarantor*) berjanji memberikan jaminan kepada Pihak yang dijamin (*makfuul 'anhu/ashil/debitur*) untuk memenuhi kewajiban Pihak yang dijamin kepada Pihak lain (*makfuul lahu/kreditur*).
- **Mudharabah (*qiradh*)** adalah perjanjian (*akad*) dimana Pihak yang menyediakan dana (*Shahib al-mal*) berjanji kepada pengelola usaha (*mudharib*) untuk menyerahkan modal dan pengelola (*mudharib*) berjanji untuk mengelola modal tersebut.
- **Wakalah** adalah perjanjian (*akad*) dimana Pihak yang memberi kuasa (*muwakkil*) memberikan kuasa kepada Pihak yang menerima kuasa (*wakil*) untuk melakukan tindakan atau perbuatan tertentu.

Konsep Umum Reksa Dana Syariah

Reksa Dana Syariah adalah wadah yang dipergunakan untuk menghimpun dana dari masyarakat pemodal untuk selanjutnya diinvestasikan dalam Portofolio Efek oleh Manajer Investasi **yang pengelolaannya tidak bertentangan dengan Prinsip-prinsip Syariah di Pasar Modal**. (Fatwa DSN-MUI No.20 dan Peraturan Bapepam-LK No.IX.A.13, POJK No. 19/POJK.4/2015)



Kontrak Investasi Kolektif Reksa Dana Syariah

Kontrak Investasi Kolektif wajib mencantumkan:

- A. Manajer Investasi dan Bank Kustodian merupakan wakil (wakiliin) yang bertindak untuk kepentingan para pemegang Unit Penyertaan sebagai pihak yang diwakili (muwakil) dimana Manajer Investasi diberi wewenang untuk mengelola portofolio investasi kolektif dan Bank Kustodian diberi wewenang untuk melaksanakan Penitipan Kolektif;
- B. Akad, cara pengelolaan, dan portofolio Reksa Dana Syariah Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah di Pasar Modal;
- C. Anggota Dewan Pengawas Syariah Manajer Investasi;
- D. Anggota Dewan Pengawas Syariah, anggota direksi atau penanggung jawab kegiatan yang diberi mandat oleh direksi, yang memiliki pengetahuan yang memadai dan/atau pengalaman di bidang keuangan syariah, beserta tugas dan tanggung jawabnya, bagi Bank Kustodian;
- E. Mekanisme pembersihan kekayaan Reksa Dana Syariah Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dari unsur-unsur yang bertentangan dengan Prinsip Syariah di Pasar Modal;
- F. Kata “Syariah” pada nama Reksa Dana Syariah Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang diterbitkan

Perbedaan Dasar

| Reksadana Syariah | Reksadana Biasa |
|--|--|
| Dikelola sesuai prinsip syariah | Dikelola tanpa memperhatikan prinsip syariah |
| Investasi hanya pada Efek Syariah | Investasi pada Seluruh Efek |
| Terdapat mekanisme pembersihan harta Non-Halal (<i>Cleansing</i>) | Tidak menggunakan konsep pembersihan harta |
| Wajib dikelola oleh profesional yang mengerti kegiatan yang dilarang berdasarkan prinsip syariah | Tidak perlu profesional yang mengerti kegiatan yang dilarang berdasarkan prinsip syariah |

Portofolio Reksa Dana Syariah

Dana Kelolaan Reksa Dana Syariah wajib di investasikan pada:

Saham yang ada
dalam DES

Saham Syariah di
Luar Negeri

Surat Berharga
Komersial Syariah

Sukuk Korporasi
(Obligasi Syariah)

Sukuk
Luar Negeri

Instrumen Pasar
Uang Syariah

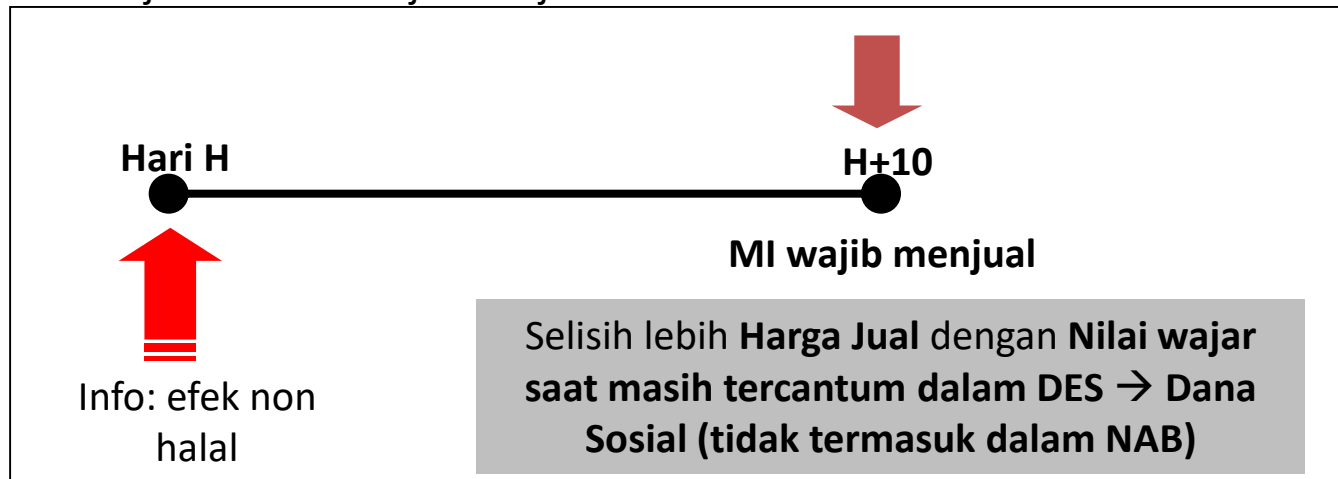
Sukuk Negara
(SBSN)

EBA Syariah

HMETD & WARAN
Syariah

Pembersihan Portofolio Non-Halal

- Portofolio bercampur dengan efek non halal yang bukan disebabkan tindakan MI dan BK, maka:
 - Manajer Investasi wajib menjual Efek non halal

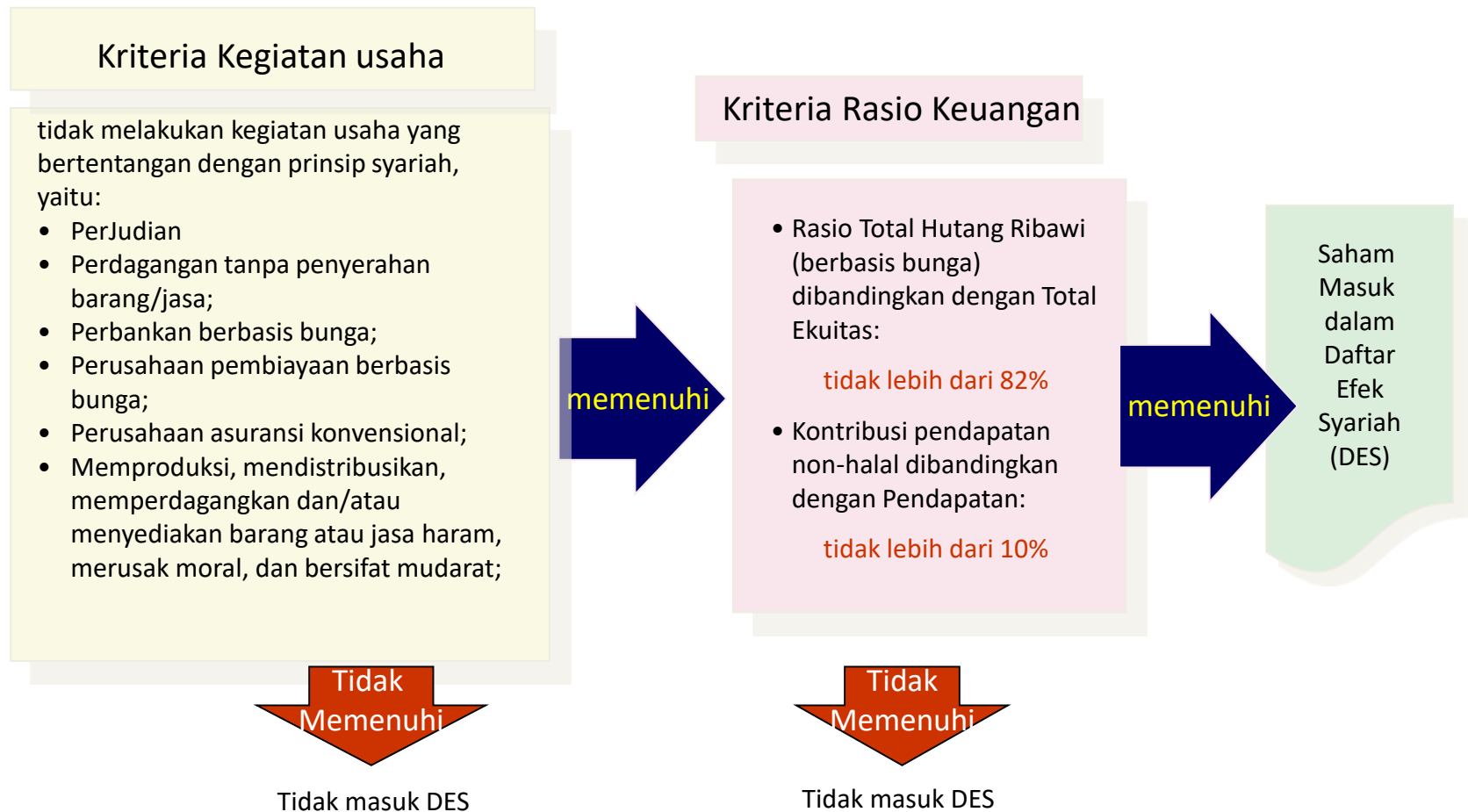


Bank Kustodian wajib menyampaikan kepada Bapepam dan LK serta pemegang Efek Reksa Dana mengenai dana sosial tersebut, selambat-lambatnya hari ke-12 setiap bulan (jika ada)

Pembersihan Portofolio Non-Halal

- ❑ Portfolio bercampur dengan efek non halal yang disebabkan tindakan MI dan BK, maka:
 - MI dan BK dilarang menjual Unit Penyertaan baru;
 - MI dan BK dilarang mengalihkan kekayaan Reksa Dana selain dalam rangka pembersihan dari unsur non halal;
 - MI dan BK wajib secara tanggung renteng untuk membeli efek non halal sesuai dengan harga perolehan
 - MI wajib mengumumkan kepada publik sesegera mungkin paling lambat akhir hari kerja ke-2 (kedua) setelah diterimanya surat Bapepam dan LK
- ❑ Jika MI dan BK melanggar, Bapepam-LK berwenang:
 - mengganti Manajer Investasi dan atau Bank Kustodian; atau
 - membubarkan Reksa Dana tersebut.

Proses Seleksi Saham Syariah



Definisi Sukuk

❑ Peraturan IX.A.13 tentang Penerbitan Efek Syariah:

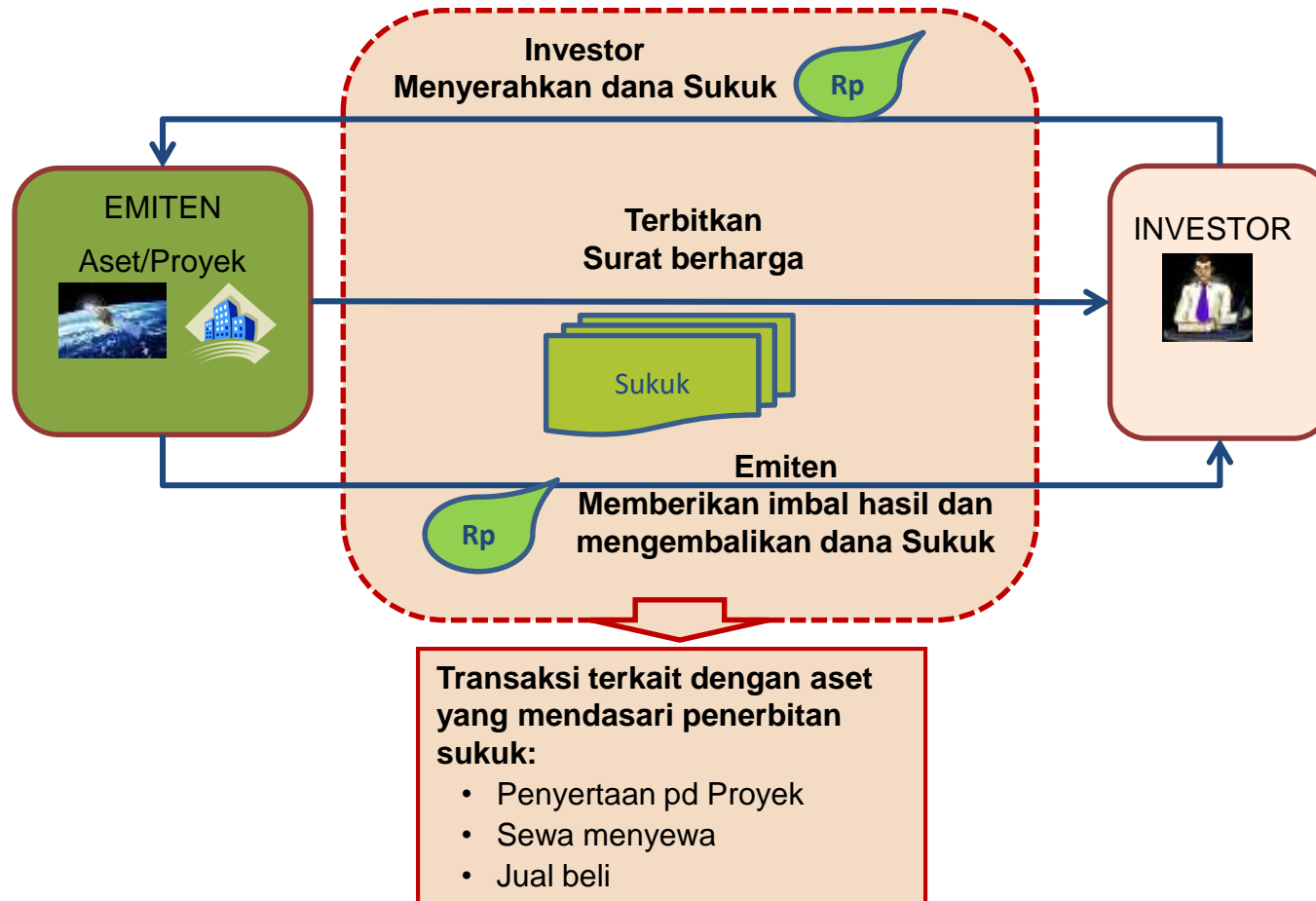
Sukuk adalah Efek Syariah berupa sertifikat atau bukti kepemilikan yang bernilai sama dan mewakili bagian yang tidak tertentu (tidak terpisahkan atau tidak terbagi (*syuyu' /undivided share*)) atas:

- aset berwujud tertentu (*a'yan maujudat*);
- nilai manfaat atas aset berwujud (*manafiul a'yan*) tertentu baik yang sudah ada maupun yang akan ada;
- jasa (*al khadamat*) yang sudah ada maupun yang akan ada;
- aset proyek tertentu (*maujudat masyru' mu'ayyan*); dan/atau
- kegiatan investasi yang telah ditentukan (*nasyath ististmarin khashah*)

(Berdasarkan Pasal 5 huruf p Bapepam memiliki kewenangan menetapkan instrumen lain sebagai Efek)

Diagram Sukuk

Pendanaan/Pembiayaan melalui penerbitan Sukuk di pasar modal:



- ❑ Diukur dengan Nilai Aktiva Bersih (NAB)
- ❑ $NAB = \text{Nilai Pasar Wajar (NPW)} - (\text{Biaya-biaya})$
- ❑
$$NAB/UP = \frac{(NPW) - (Biaya-biaya)}{\sum UP \text{ Beredar}}$$
- ❑ Besarnya NAB/UP berfluktuasi setiap hari

Nama Produk Sesuai POJK

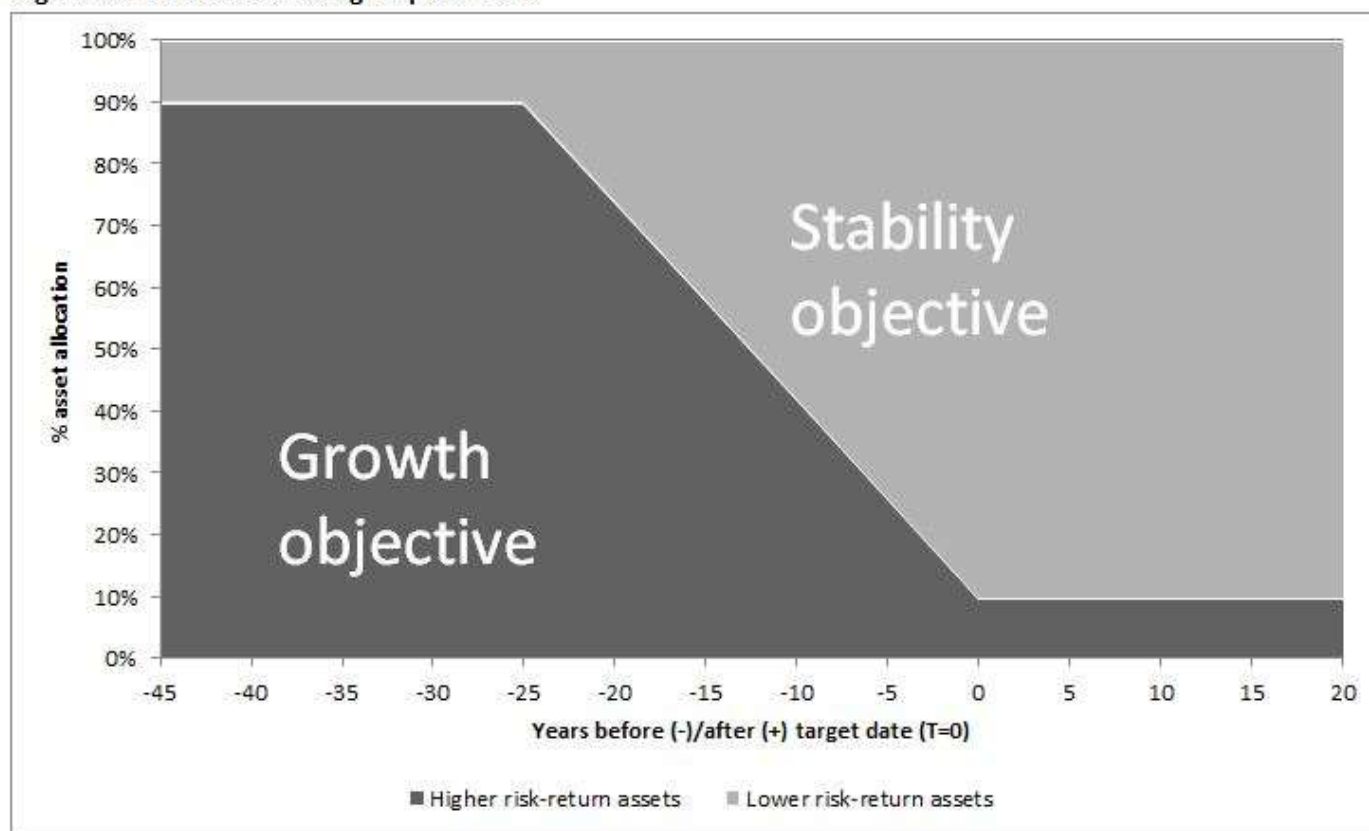
| Peraturan OJK | Keterangan |
|--|---|
| POJK Nomor 52/POJK.04/2017 | POJK tentang Dana Investasi Infrastruktur Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif |
| POJK Nomor 34/POJK.04/2017 | POJK tentang Reksa Dana Target Waktu Pasal 2 Ayat 3 Kontrak investasi kolektif Reksa Dana Target Waktu wajib memuat klausula |
| POJK Nomor 21/POJK.04/2017 | POJK tentang Pedoman Pengelolaan Portofolio Efek untuk Kepentingan Nasabah secara Individual Tidak ada kata KIK ataupun reksa dana sehingga dikenakan pajak sesuai tariff pajak perorangan atau badan |
| POJK Nomor 4/POJK.04/2017 | POJK tentang Dana Investasi Multi Aset Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif |
| POJK Nomor 23/POJK.04/2016 | POJK tentang Reksa Dana Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif . Berlaku untuk reksa dana konvensional (Saham, Campuran, Pendapatan Tetap dan Pasar Uang) |
| POJK Nomor 19/POJK.04/2016 | POJK Pedoman Bagi Manajer Investasi Dan Bank Kustodian Yang Melakukan Pengelolaan Dana Investasi Real Estat Kontrak Investasi Kolektif |
| POJK Nomor 49/POJK.04/2015 | POJK tentang Reksa Dana Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif Yang Unit Penyertaannya Diperdagangkan Di Bursa Efek (ETF) |
| POJK Nomor 48/POJK.04/2015 | POJK tentang Pedoman Pengelolaan Reksa Dana Terproteksi, Reksa Dana Dengan Penjaminan, dan Reksa Dana Indeks Pasal 3, disebutkan dapat berbentuk Perseroan atau Kontrak Investasi Kolektif |

Perkembangan dan studi kasus reksa dana dinamis target waktu – Belum ada produk

- Reksa Dana Dinamis Target Waktu adalah Reksa Dana yang memiliki jangka waktu tertentu dan kebijakan investasi yang menyesuaikan dengan jangka waktu tersebut
- Di luar negeri, reksa dana ini dikenal dengan nama Target Date Fund
- Konsep yang digunakan adalah pengelolaan lebih agresif pada awal investasi dan menjadi semakin konservatif ketika semakin mendekati tujuan investor

Pengelolaan Reksa Dana Target Waktu

A generic illustration of how glidepaths work



Source: www.targetdatefunds.co.uk

TERIMA KASIH