



# LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA

No.61, 2016

KEUANGAN OJK. Investasi Kolektif. Real Estat. Bank Kustodian. Manajer Investasi. Pedoman. (Penjelasan Dalam Tambahan Lembaran Negara Nomor 5867)

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 dalam 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 Penyertaannya 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 Penyertaannya di Bursa Efek.
- (2) Dalam hal Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif tidak mencatatkan Unit Penyertaannya 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 marjin; 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 dalam 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 dalam 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 dalam 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 dalam 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 ketentuan 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 Bersihnya 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 ketentuan peraturan perundang-undangan 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 1 (satu) kali 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 ketentuan 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.

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