



TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA R.I

No.5912

KEUANGAN OJK. Investasi. Kolektif. Kontrak. Syariah.
Real Estat. (Penjelasan atas Lembaran Negara Republik
Indonesia Tahun 2016 Nomor 151)

PENJELASAN

ATAS

PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN

NOMOR 30 /POJK.04/2016

TENTANG

DANA INVESTASI REAL ESTAT SYARIAH

BERBENTUK KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF

I. UMUM

Dalam rangka pengembangan Pasar Modal syariah agar dapat tumbuh secara berkelanjutan diperlukan pengembangan infrastruktur yang memadai. Salah satu upaya pengembangan infrastruktur Pasar Modal syariah adalah dengan melakukan diversifikasi produk investasi berbasis syariah di Pasar Modal.

Diversifikasi produk investasi berbasis syariah di Pasar Modal dapat dilakukan dengan cara menciptakan produk baru atau dengan menerapkan prinsip syariah pada produk investasi konvensional. Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif merupakan salah satu produk investasi konvensional yang potensial untuk dikembangkan menjadi salah satu produk investasi berbasis syariah, mengingat Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif merupakan produk investasi yang berkaitan langsung dengan sektor riil, dan memiliki potensi kontribusi yang besar bagi pertumbuhan industri Pasar Modal. Dengan adanya produk Dana Investasi Real Estat Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif, dapat memperkaya alternatif investasi bagi investor, khususnya bagi investor yang akan berinvestasi pada produk syariah di Pasar Modal, untuk memilih alternatif investasi berbasis syariah.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan tentang Dana Investasi Real Estat Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif memberikan acuan kepada Manajer Investasi dan Bank Kustodian dalam penerbitan Dana Investasi Real Estat Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang mencakup ketentuan kesyariahan pada penerbitan tersebut. Adapun beberapa pokok pengaturan terkait kesyariahan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan dimaksud antara lain meliputi: akad, cara pengelolaan, dan aset Real Estat, Aset yang Berkaitan dengan Real Estat dan/atau kas dan setara kas tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah di Pasar Modal.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Yang dimaksud dengan “ketentuan peraturan perundang-undangan di sektor Pasar Modal yang mengatur mengenai Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif” adalah:

- a. Peraturan Nomor IX.C.15 Lampiran Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Nomor: Kep-423/BL/2007 tanggal 18 Desember 2007 tentang Pernyataan Pendaftaran dalam Rangka Penawaran Umum oleh Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
- b. Peraturan Nomor IX.C.16 Lampiran Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Nomor: Kep-424/BL/2007 tanggal 18 Desember 2007 tentang Pedoman Mengenai Bentuk dan Isi Prospektus dalam Rangka Penawaran Umum oleh Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
- c. Peraturan Nomor IX.M.2 Lampiran Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Nomor: Kep-426/BL/2007 tanggal 18 Desember 2007 tentang Pedoman Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif; dan
- d. 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.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Yang dimaksud dengan “ketentuan peraturan perundang-undangan di sektor Pasar Modal yang mengatur mengenai Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif” adalah:

- a. Peraturan Nomor IX.C.15 Lampiran Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Nomor: Kep-423/BL/2007 tanggal 18 Desember 2007 tentang Pernyataan Pendaftaran dalam Rangka Penawaran Umum oleh Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
- b. Peraturan Nomor IX.C.16 Lampiran Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Nomor: Kep-424/BL/2007 tanggal 18 Desember 2007 tentang Pedoman Mengenai Bentuk dan Isi Prospektus dalam Rangka Penawaran Umum oleh Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
- c. Peraturan Nomor IX.M.2 Lampiran Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Nomor: Kep-426/BL/2007 tanggal 18 Desember 2007 tentang Pedoman Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif; dan
- d. 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.

Pasal 5

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “ketentuan peraturan perundang-undangan di sektor Pasar Modal yang mengatur mengenai

Pedoman Bentuk dan Isi Prospektus dalam Rangka Penawaran Umum oleh Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif” adalah Peraturan Nomor IX.C.16 Lampiran Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Nomor: Kep-424/BL/2007 tentang Pedoman Mengenai Bentuk dan Isi Prospektus dalam Rangka Penawaran Umum oleh Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Dalam hal Bank Kustodian merupakan Kantor Cabang Bank Asing, direksi atau pejabat penanggung jawab adalah pimpinan tertinggi pada Kantor Cabang Bank Asing tersebut.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Contoh penanganan pengaduan pemegang Unit Penyertaan antara lain mengenai mekanisme penyelesaian pengaduan.

Huruf e

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

Huruf a

Contoh batasan pendapatan DIRE Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang bertentangan dengan Prinsip Syariah di Pasar Modal yang berasal dari aset Real Estat:

Total pendapatan DIRE Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif mencakup pendapatan dari aset Real Estat, Aset yang Berkaitan dengan Real Estat, dan/atau kas dan setara kas

sebesar Rp2.000.000.000,00 dengan rincian:

1. pendapatan sewa yang berasal dari pengelolaan aset Real Estat sebesar Rp1.000.000.000,00;
2. pendapatan yang berasal dari pengelolaan Aset yang Berkaitan dengan Real Estat sebesar Rp500.000.000,00; dan
3. pendapatan yang berasal dari pengelolaan kas dan setara kas sebesar Rp500.000.000,00,

penghitungan batasan pendapatan DIRE Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang bertentangan dengan Prinsip Syariah di Pasar Modal yang berasal dari aset Real Estat adalah:
 $Rp2.000.000.000,00 \times 10\% = Rp200.000.000,00$.

Huruf b

Contoh batasan luas area DIRE Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang bertentangan dengan Prinsip Syariah di Pasar Modal:

Total luas area yang digunakan oleh DIRE Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif 10.000m² maka penghitungan batasan luas area yang digunakan oleh DIRE Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang bertentangan dengan Prinsip Syariah di Pasar Modal adalah $10.000m^2 \times 10\% = 1.000m^2$.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Yang dimaksud dengan “jasa layanan keuangan yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah” adalah jasa layanan keuangan yang diberikan oleh lembaga keuangan syariah atau lembaga keuangan konvensional sepanjang jasa layanan keuangannya tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15

Yang dimaksud dengan “tindakan tertentu” antara lain memerintahkan Manajer Investasi untuk menghentikan penerbitan Dana Investasi Real Estat Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas.