

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

**SALINAN
KEPUTUSAN KETUA BADAN PENGAWAS PASAR MODAL
DAN LEMBAGA KEUANGAN
NOMOR: KEP- 423 /BL/2007**

TENTANG

**PERNYATAAN PENDAFTARAN DALAM RANGKA PENAWARAN UMUM
OLEH DANA INVESTASI REAL ESTAT BERBENTUK
KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF**

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

- Menimbang : bahwa dalam rangka mendorong investasi di bidang real estat melalui Pasar Modal dan memberikan landasan hukum Pernyataan Pendaftaran dalam Penawaran Umum Efek berbasis real estat, dipandang perlu untuk menetapkan Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan tentang Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Oleh Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
- Mengingat : 1. Undang-undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal (Lembaran Negara Tahun 1995 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3608);
2. Peraturan Pemerintah Nomor 45 Tahun 1995 tentang Penyelenggaraan Kegiatan di Bidang Pasar Modal (Lembaran Negara Tahun 1995 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3617) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2004 (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4372);
3. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 1995 tentang Tata Cara Pemeriksaan di Bidang Pasar Modal (Lembaran Negara Tahun 1995 Nomor 87, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3618);
4. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 45/M Tahun 2006;

MEMUTUSKAN:

- Menetapkan : **KEPUTUSAN KETUA BADAN PENGAWAS PASAR MODAL DAN LEMBAGA KEUANGAN TENTANG PERNYATAAN PENDAFTARAN DALAM RANGKA PENAWARAN UMUM OLEH DANA INVESTASI REAL ESTAT BERBENTUK KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF.**

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

- 2 -

Pasal 1

Ketentuan mengenai Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Oleh Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif, diatur dalam Peraturan Nomor IX.C.15 sebagaimana dimuat dalam Lampiran Keputusan ini.

Pasal 2

Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengumuman Keputusan ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di : Jakarta
pada tanggal : 18 Desember 2007

**Ketua Badan Pengawas Pasar Modal
dan Lembaga Keuangan**

ttd.

A. Fuad Rahmany
NIP 060063058

Salinan sesuai dengan aslinya
Kepala Bagian Umum

Prasetyo Wahyu Adi Suryo
NIP 060076008

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep- 423/BL/2007

Tanggal : 18 Desember 2007

PERATURAN NOMOR IX.C.15 : PERNYATAAN PENDAFTARAN DALAM RANGKA PENAWARAN UMUM OLEH DANA INVESTASI REAL ESTAT BERBENTUK KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF

1. Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif diajukan oleh Manajer Investasi dengan cara sebagai berikut:
 - a. menyampaikan Pernyataan Pendaftaran dengan mengisi Formulir Nomor IX.C.15-1 lampiran 1 peraturan ini;
 - b. Pernyataan Pendaftaran diajukan dalam rangkap 2 (dua);
 - c. paling kurang satu dokumen Pernyataan Pendaftaran dan dokumen lainnya harus ditandatangani secara langsung oleh Pihak yang namanya disebut dalam Pernyataan Pendaftaran dan dibubuhi meterai yang cukup;
 - d. pernyataan bahwa semua Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal yang disebut dalam Pernyataan Pendaftaran bertanggung jawab sepenuhnya atas data yang disajikan relevan dengan fungsi mereka, sesuai dengan peraturan yang berlaku, kode etik, norma, dan standar profesi masing-masing;
 - e. menyertakan dokumen antara lain sebagai berikut:
 - 1) Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif disertai dengan format digitalnya;
 - 2) perjanjian pengelolaan Real Estat;
 - 3) dokumen penilaian Real Estat;
 - 4) perjanjian Agen Penjual Unit penyertaan (jika ada);
 - 5) perjanjian pendahuluan antara Manajer Investasi dengan Bursa Efek jika Unit Penyertaan dicatatkan di Bursa Efek;
 - 6) perjanjian penyimpanan Unit Penyertaan dalam penitipan kolektif antara Manajer Investasi dengan Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian jika Unit Penyertaan dicatatkan di Bursa Efek;
 - 7) pendapat hukum dan laporan Uji Tuntas dari segi hukum;
 - 8) Prospektus (diberi meterai dan ditandatangani para pihak disertai dengan format digitalnya);
 - 9) salinan perjanjian sewa menyewa yang terkait dengan Real Estat;
 - 10) salinan perjanjian jual beli Real Estat;
 - 11) foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan dan Sertifikat Hak atas tanah dan atau bangunan lainnya; dan
 - 12) Dalam hal Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif menggunakan *Special Purpose Company*, wajib menyertakan pula:

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep- 423/BL/2007

Tanggal : 18 Desember 2007

- 2 -

- a) akta pendirian dan perubahan anggaran dasar *Special Purpose Company*;
 - b) ijin usaha dari pihak yang berwenang; dan
 - c) daftar Pihak yang terafiliasi dengan *Special Purpose Company*.
 - f. menyampaikan rencana pemasaran dan operasional Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.
2. Dalam hal Pernyataan Pendaftaran sebagaimana dimaksud pada angka 1 huruf a peraturan ini, tidak memenuhi syarat atau memenuhi syarat, Bapepam dan LK memberikan surat pemberitahuan kepada pemohon yang menyatakan bahwa:
- a. Pernyataan Pendaftaran tidak lengkap dengan menggunakan Formulir Nomor IX.C.15-2 lampiran 2 peraturan ini.
 - b. Pernyataan Pendaftaran yang dinyatakan efektif oleh Bapepam dan LK, menggunakan Formulir Nomor IX.C.15-3 lampiran 3 peraturan ini.
3. Dengan tidak mengurangi ketentuan pidana di bidang Pasar Modal, Bapepam dan LK dapat mengenakan sanksi terhadap setiap Pihak yang melanggar ketentuan peraturan ini termasuk Pihak yang menyebabkan terjadinya pelanggaran tersebut.

Ditetapkan di : Jakarta

pada tanggal : 18 Desember 2007

**Ketua Badan Pengawas Pasar Modal
Dan Lembaga Keuangan**

ttd.

A. Fuad Rahmany

NIP 060063058

Salinan sesuai dengan aslinya
Kepala Bagian Umum

Prasetyo Wahyu Adi Suryo

NIP 060076008

FORMULIR NOMOR: IX.C.15-1

Nomor : Jakarta,..... 20...
 Lampiran :
 Perihal : Pernyataan Pendaftaran KEPADA
 Dalam Rangka Penawaran Yth. Ketua
 Umum Oleh Dana Investasi Badan Pengawas Pasar Modal
 Real Estat Berbentuk Kontrak dan Lembaga Keuangan
 Investasi Kolektif Di Jakarta
 (*nama Dana Investasi Real Estat
 berbentuk Kontrak Investasi
 Kolektif*)

Bersama ini kami mengajukan Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum sejumlah Unit Penyertaan dengan nilai per Unit Penyertaan Rp.....

I. Manajer Investasi

- Nama :
- 1. Alamat :
- 2. Nomor dan tanggal akta pendirian berikut perubahan anggaran dasar :
- 3. Nomor dan tanggal persetujuan atau pemberitahuan Menteri Hukum dan HAM :
- 4. Nomor dan tanggal pengumuman dalam Berita Negara Indonesia :
- 5. Nomor dan tanggal izin usaha dari Bapepam dan LK :
- 6. Nomor Pokok Wajib Pajak perusahaan :
- 7. Anggota direksi dan dewan komisaris :

No.	Nama	Kewarganegaraan	Alamat
a.			
b.			
c.			
d.			
e.			

II. Bank Kustodian

- 1. Nama :
- 2. Alamat :
- 3. Nomor dan tanggal akta :

pendirian berikut perubahan
anggaran dasar

4. Nomor dan tanggal persetujuan :
atau pemberitahuan Menteri
Hukum dan HAM
5. Nomor dan tanggal :
pengumuman dalam Berita
Negara Indonesia
6. Nomor dan tanggal izin usaha :
Dari Bapepam dan LK
7. Nomor Pokok Wajib Pajak :
Perusahaan
8. Anggota Direksi dan Dewan :
Komisaris

No.	Nama	Kewarganegaraan	Alamat
a.			
b.			
c.			
d.			
e.			

III. Akuntan

1. Nama :
2. Alamat :
3. Nomor Pokok Wajib Pajak :
4. Nomor pendaftaran di :
Bapepam dan LK

IV. Konsultan Hukum

1. Nama :
2. Alamat :
3. Nomor Pokok Wajib Pajak :
4. Nomor pendaftaran di :
Bapepam dan LK

V. Penilai

1. Nama :
2. Alamat :
3. Nomor Pokok Wajib Pajak :
4. Nomor pendaftaran di :
Bapepam dan LK

VI. Jumlah halaman Pernyataan Pendaftaran ini adalah ____ halaman.

VII. Daftar dokumen yang dilampirkan:

1. Prospektus (diberi meterai dan ditandatangani para Pihak);
2. Spesimen Unit Penyertaan (jika ada);
3. Contoh formulir pemesanan pembelian Unit Penyertaan;

4. Foto copy Kontrak Pencetakan Unit Penyertaan (jika ada);
5. Salinan perjanjian yang telah ditandatangani para Pihak:
 - a. Kontrak Investasi Kolektif;
 - b. Perjanjian pengelolaan Real Estat;
 - c. Perjanjian agen penjual Unit Penyertaan (jika ada);
 - d. perjanjian pendahuluan dengan Bursa Efek (jika ada);
 - e. perjanjian Penitipan Kolektif dengan Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian (jika ada);
 - f. Perjanjian hak sewa menyewa;
 - g. Perjanjian jual beli Real Estat;
 - h. Perjanjian-perjanjian lainnya (jika ada);
6. Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan dan Sertifikat Hak atas tanah dan atau bangunan lainnya;
7. Dalam hal Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif menggunakan *Special Purpose Company*, wajib melampirkan pula:
 - a. akta pendirian dan perubahan anggaran dasar *Special Purpose Company*;
 - b. ijin usaha dari pihak yang berwenang; dan
 - c. daftar Pihak yang terafiliasi dengan *Special Purpose Company*;
8. Rencana pemasaran dan operasional Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
9. Laporan uji tuntas hukum (*legal audit*) dan pendapat hukum (*legal opinion*) berdasarkan dokumen-dokumen yang relevan;
10. Dokumen tentang Manajer Investasi:
 - a. foto copy akta pendirian perseroan yang telah disahkan Menteri Hukum dan HAM;
 - b. laporan Keuangan sebagai Manajer Investasi;
 - c. struktur Organisasi;
 - d. foto copy izin usaha sebagai Manajer Investasi;
 - e. pengalaman sebagai Manajer Investasi;
 - f. foto copy izin orang perseorangan sebagai Wakil Manajer Investasi;
 - g. foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau paspor dari masing-masing anggota direksi Manajer Investasi; dan
 - h. riwayat hidup masing-masing anggota direksi;
11. Dokumen Bank Kustodian:
 - a. Foto copy Akta pendirian perseroan yang telah disahkan oleh Menteri Hukum dan HAM;
 - b. Laporan keuangan;
 - c. Foto copy persetujuan dari Bapepam dan LK;
 - d. Pengalaman sebagai Bank Kustodian;
 - e. Penanggung jawab Bank Kustodian; dan
 - f. Struktur organisasi bagian Kustodian;
12. Foto copy Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal:
 - a. Notaris;
 - b. Konsultan Hukum;
 - c. Akuntan;
 - d. Penilai; dan
 - e. Profesi lain (jika ada).
13. Batas jumlah Unit Penyertaan yang akan diterbitkan;
14. Jawaban atas pertanyaan-pertanyaan yang terdapat pada lampiran 1 formulir ini (Daftar Pertanyaan) dan lampiran 2 formulir ini yang terdiri dari daftar Afiliasi direksi dan setiap Pihak yang melakukan pengendalian atas

perusahaan (Daftar A) serta lampiran 3 formulir ini yang memuat penjelasan atas jawaban “ya” (Daftar B).

PERNYATAAN ATAU KETERANGAN YANG DIMUAT DALAM PERNYATAAN PENDAFTARAN ADALAH BENAR DAN TIDAK ADA FAKTA MATERIAL YANG TIDAK DIMUAT DALAM PERNYATAAN PENDAFTARAN YANG DIPERLUKAN AGAR PERNYATAAN PENDAFTARAN TIDAK MENYESATKAN.

MANAJER INVESTASI,
Materai

.....
Nama lengkap

DAFTAR PERTANYAAN

I. PETUNJUK DALAM MENJAWAB PERTANYAAN:

1. Semua pertanyaan wajib dijawab oleh setiap anggota direksi dan Pihak yang melakukan pengendalian atas perusahaan.
2. Berilah tanda \surd dalam kotak di depan kata "ya", jika jawaban Saudara "Ya", atau berilah tanda \surd dalam kotak di depan kata "Tidak" jika jawaban atas pertanyaan berikut adalah "tidak".

Untuk setiap jawaban "ya" setiap anggota direksi Manajer Investasi dan Pihak yang melakukan pengendalian atas perusahaan (Manajer Investasi) wajib memberikan jawaban secara rinci dan jelas dalam Daftar B lampiran 3 Formulir Nomor IX.C.15-1 antara lain memuat:

- a. perusahaan dan pihak-pihak yang terkait;
- b. kasus dan tanggal dari tindakan yang dilakukan;
- c. pengadilan atau lembaga yang mengambil tindakan;
- d. tindakan dan sanksi yang dikenakan.

II. INTEGRITAS SETIAP ANGGOTA DIREKSI PERUSAHAAN EFEK YANG BERTINDAK SEBAGAI MANAJER INVESTASI DAN SETIAP PIHAK YANG MELAKUKAN PENGENDALIAN ATAS PERUSAHAAN.

Definisi:

Investasi adalah kegiatan atas Efek, perbankan, asuransi, atau usaha perumahan/real estate, termasuk kegiatan baik langsung atau tidak langsung berhubungan dengan Perusahaan Efek, Penasihat Investasi, dan perusahaan lain yang bergerak di bidang keuangan

Jawablah pertanyaan dibawah ini:

1. Dalam jangka waktu 10 (sepuluh) tahun terakhir, apakah Saudara pernah dihukum atau mengaku bersalah atau tidak membantah atas tuduhan:
 - a. Tindak pidana atau kejahatan melibatkan investasi atau usaha berhubungan dengan investasi, penipuan, pernyataan palsu atau penggelapan, penyuapan, pemalsuan, atau pemerasan?
 ya tidak
 - b. Atau kejahatan lain?
 ya tidak
2. Apakah pengadilan :
 - a. Pernah memutuskan Saudara bangkrut?
 ya tidak
 - b. Dalam 10 (sepuluh) tahun terakhir ini melarang Saudara dalam kegiatan yang berhubungan dengan investasi?
 ya tidak

- c. Pernah memutuskan bahwa Saudara menyebabkan suatu usaha yang berhubungan dengan investasi, izin usahanya atau izin untuk menjalankan usahanya ditolak, dibekukan, dicabut atau dibatasi?
 ya tidak
3. Apakah Bapepam dan LK pernah:
- a. Menemukan Saudara membuat pernyataan palsu atau melakukan kelalaian?
 ya tidak
- b. Menemukan Saudara terlibat dalam pelanggaran peraturan perundang-undangan yang berlaku?
 ya tidak
- c. Menemukan Saudara menyebabkan ditolaknya, dibekukannya, dicabutnya atau dibatasinya izin usaha Saudara atau izin menjalankan usaha Saudara yang berhubungan dengan Investasi?
 ya tidak
- d. Menolak, menghentikan untuk sementara atau mencabut izin usaha Saudara, memberi sanksi dengan membatasi kegiatan Saudara?
 ya tidak
4. Apakah lembaga/instansi lain yang berwenang di Indonesia atau negara lain pernah:
- a. Mendapatkan Saudara membuat pernyataan palsu atau tidak menyatakan fakta yang benar atau tidak jujur, tidak adil atau tidak etis?
 ya tidak
- b. Menemukan Saudara terlibat dalam pelanggaran peraturan Investasi, atau peraturan perundang-undangan yang berlaku?
 ya tidak
5. Apakah suatu Bursa Efek pernah:
- a. Menemukan Saudara membuat pernyataan palsu atau tidak menyatakan fakta yang sebenarnya.
 ya tidak
- b. Menemukan Saudara terlibat dalam pelanggaran peraturan perundang-undangan yang berlaku?
 ya tidak
- c. Menemukan Saudara menyebabkan Izin Usaha atau persetujuan untuk menjalankan usaha suatu Reksa Dana yang berhubungan dengan Investasi yang menyebabkan dibekukan, dicabut atau dibatasi?
 ya tidak
- d. Mengambil tindakan disipliner terhadap Saudara dengan mengeluarkan atau membekukan dari keanggotaan, dengan mencegah atau membekukan hubungannya dengan anggota lain, atau dengan membatasi kegiatannya?
 ya tidak
6. Apakah pengadilan dari negara lain, badan peraturan, atau Bursa Efek memerintahkan diambilnya tindakan terhadap Saudara sehubungan dengan investasi atau penipuan?
 ya tidak

7. Apakah Saudara sedang menghadapi perkara dalam sidang pengadilan?
 ya tidak
8. Apakah suatu perusahaan asuransi pernah menolak membayar kepada atau mencabut pertanggungan Saudara?
 ya tidak
9. Apakah Saudara mempunyai kewajiban atas dasar keputusan pengadilan atau perikatan lain yang dibuatnya dengan pihak lain yang tidak dapat dilaksanakan?
 ya tidak
10. Apakah Saudara pernah menjadi direktur dan atau komisaris Perusahaan Efek, Penasihat Investasi Perorangan atau Pihak yang melakukan pengendalian atas Perusahaan Efek yang dinyatakan bangkrut?
 ya tidak

.....
Yang membuat pernyataan

.....
(nama lengkap)

DAFTAR B

PENJELASAN ATAS JAWABAN "YA"

Daftar pertanyaan nomor 1 sampai dengan 10.

Diisi dengan penjelasan rinci terhadap jawaban "Ya" atas pertanyaan nomor 1 sampai dengan nomor 10.

No	Nomor Pertanyaan/Daftar	Penjelasan
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		
8.		
9.		
10.		

.....
Yang membuat pernyataan

Materai

.....
(nama lengkap)

FORMULIR NOMOR: IX.C.15-2

Nomor : S- /BL/20 Jakarta, 20....
Lampiran :
Perihal : Perubahan dan atau Tambahan KEPADA
Informasi Pernyataan Pendaftaran Yth.....
Dalam Rangka Penawaran Umum di
Oleh Dana Investasi Real Estat
Berbentuk Kontrak Investasi
Kolektif

Menunjuk surat Saudara Nomor : tanggal
perihal, dengan ini diberitahukan bahwa setelah diadakan
penelaahan atas Pernyataan Pendaftaran Dana Investasi Real Estat Berbentuk
Kontrak Investasi Kolektif....., maka Saudara diminta untuk
menyampaikan perubahan dan atau tambahan informasi yang bersangkutan
kepada Bapepam dan LK sebagai berikut :

1. Perubahan yang perlu dilaksanakan adalah :
 - a.
 - b.
2. Tambahan informasi yang wajib disampaikan adalah :
 - a.
 - b.

Sebelum hal-hal di atas dipenuhi, Pernyataan Pendaftaran Saudara belum
dapat dinyatakan menjadi efektif.

Demikian agar Saudara maklum.

BADAN PENGAWAS PASAR MODAL
DAN LEMBAGA KEUANGAN
Ketua,

.....
NIP.

Tembusan Yth :
Kepala Biro Pengelolaan Investasi.

LAMPIRAN : 3
Peraturan Nomor : IX.C.15

FORMULIR NOMOR: IX.C.15-3

Nomor : S- /BL/20 Jakarta, 20...
Lampiran :
Perihal : Pemberitahuan Efektifnya KEPADA
Pernyataan Pendaftaran Yth.
di
.....

Sehubungan dengan Pernyataan Pendaftaran Saudara Nomor, tanggal serta revisi kelengkapan dokumen yang telah disampaikan dengan surat Nomor, tanggal, dan setelah dilakukan penelaahan lebih lanjut, kami tidak memerlukan informasi tambahan dan tidak mempunyai tanggapan lebih lanjut dan Pernyataan Pendaftaran tersebut menjadi efektif.

Pernyataan efektif ini bukan merupakan persetujuan Bapepam dan LK atas kecukupan atau kebenaran keterangan yang tercantum dalam Pernyataan Pendaftaran atau dokumen lampirannya atau menyetujui, mengesahkan, atau meneliti keunggulan investasi pada Efek yang diajukan dalam Pernyataan Pendaftaran tersebut di atas

BADAN PENGAWAS PASAR MODAL
DAN LEMBAGA KEUANGAN
Ketua,

.....
NIP.

Tembusan Yth :
Kepala Biro Pengelolaan Investasi.