



OTORITAS JASA KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA

SALINAN
PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN
NOMOR 30 /POJK.04/2016
TENTANG
DANA INVESTASI REAL ESTAT SYARIAH
BERBENTUK KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

DEWAN KOMISIONER OTORITAS JASA KEUANGAN,

Menimbang : bahwa dalam rangka memberikan alternatif produk investasi dan mendorong perkembangan industri Pasar Modal syariah di Indonesia, diperlukan pengaturan mengenai Dana Investasi Real Estat Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dengan menetapkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan tentang Dana Investasi Real Estat Syariah 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 DANA INVESTASI REAL ESTAT SYARIAH BERBENTUK KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini yang dimaksud dengan:

1. Dana Investasi Real Estat Syariah yang selanjutnya disebut DIRE Syariah 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 yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah di Pasar Modal.
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. 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 tentang Penerapan Prinsip Syariah di Pasar Modal dan/atau Peraturan Otoritas Jasa Keuangan lainnya yang didasarkan pada fatwa Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia.
6. Ahli Syariah Pasar Modal yang selanjutnya disingkat ASPM adalah:
 - a. orang perseorangan yang memiliki pengetahuan dan pengalaman di bidang syariah; atau

- b. badan usaha yang pengurus dan pegawainya memiliki pengetahuan dan pengalaman di bidang syariah,
yang memberikan nasihat dan/atau mengawasi pelaksanaan penerapan Prinsip Syariah di Pasar Modal dalam kegiatan usaha perusahaan dan/atau memberikan pernyataan kesesuaian syariah atas produk atau jasa syariah di Pasar Modal.
7. Dewan Pengawas Syariah adalah dewan yang bertanggung jawab memberikan nasihat dan saran serta mengawasi pemenuhan Prinsip Syariah di Pasar Modal terhadap Pihak yang melakukan Kegiatan Syariah di Pasar Modal.
8. Tim Ahli Syariah adalah tim yang bertanggung jawab terhadap kesesuaian syariah atas produk atau jasa syariah di Pasar Modal yang diterbitkan atau dikeluarkan perusahaan.

Pasal 2

Setiap Pihak yang melakukan penerbitan Unit Penyertaan DIRE Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib mematuhi ketentuan Prinsip Syariah di Pasar Modal sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan tentang Penerapan Prinsip Syariah di Pasar Modal, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini, dan peraturan perundang-undangan di sektor Pasar Modal yang mengatur mengenai Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.

Pasal 3

- (1) DIRE Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif memenuhi Prinsip Syariah di Pasar Modal jika:
 - a. akad;
 - b. cara pengelolaan; dan
 - c. aset Real Estat, Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat, dan/atau kas dan setara kas,
tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah di Pasar Modal sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan tentang Penerapan Prinsip Syariah di Pasar

Modal.

- (2) Aset Real Estat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib telah menghasilkan pendapatan.

BAB II

PENERBITAN DANA INVESTASI REAL ESTAT SYARIAH BERBENTUK KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF

Pasal 4

Pihak yang melakukan penerbitan DIRE Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib mengikuti peraturan perundang-undangan di sektor Pasar Modal yang mengatur mengenai Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif, kecuali diatur khusus dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini.

Pasal 5

- (1) Kontrak Investasi Kolektif DIRE Syariah, selain wajib memenuhi ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan di sektor Pasar Modal yang mengatur mengenai Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, wajib pula memuat ketentuan paling sedikit:
 - a. Manajer Investasi dan Bank Kustodian merupakan wakil (*wakiliin*) yang bertindak untuk kepentingan para pemegang Unit Penyertaan DIRE Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif 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. aset Real Estat, Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat, dan/atau kas dan setara kas tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah di Pasar Modal;
 - c. mekanisme pembersihan aset Real Estat, Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat, dan/atau kas dan setara kas dari unsur yang bertentangan dengan

Prinsip Syariah di Pasar Modal;

- d. kata “Syariah” pada nama Dana Investasi Real Estat yang diterbitkan;
 - e. Akad Syariah dan skema transaksi syariah yang digunakan dalam penerbitan DIRE Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 - f. ringkasan Akad Syariah yang dilakukan oleh para Pihak;
 - g. besarnya nisbah pembayaran bagi hasil, margin, atau imbal jasa; dan
 - h. rencana jadwal dan tata cara pembagian dan/atau pembayaran bagi hasil, margin, atau imbal jasa.
- (2) Selain dari ketentuan yang diatur dalam 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, Prospektus DIRE Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib pula memuat informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan disertai dengan informasi mengenai:
- a. Dewan Pengawas Syariah dari Manajer Investasi yang meliputi:
 1. keterangan singkat tentang Anggota Dewan Pengawas Syariah; dan
 2. pengalaman Anggota Dewan Pengawas Syariah;
 - b. anggota direksi atau pejabat penanggung jawab atas pelaksanaan kegiatan Kustodian pada Bank Kustodian yang memahami kegiatan yang bertentangan dengan Prinsip Syariah di Pasar Modal;
 - c. uraian bahwa kebijakan investasi yang dilakukan oleh Manajer Investasi tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah di Pasar Modal;
 - d. penanganan pengaduan pemegang Unit Penyertaan; dan
 - e. mekanisme penyelesaian sengketa dapat menggunakan Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Pasal 6

- (1) Manajer Investasi yang mengelola DIRE Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib memiliki Dewan Pengawas Syariah.
- (2) Penerbitan DIRE Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib mendapatkan pernyataan kesesuaian syariah yang diterbitkan oleh Dewan Pengawas Syariah dari Manajer Investasi atau Tim Ahli Syariah.
- (3) Anggota Dewan Pengawas Syariah dan Tim Ahli Syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib memiliki izin ASPM dari Otoritas Jasa Keuangan sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan tentang Ahli Syariah Pasar Modal.
- (4) Dewan Pengawas Syariah dari Manajer Investasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertanggung jawab melakukan pengawasan terhadap DIRE Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dalam rangka pemenuhan Prinsip Syariah di Pasar Modal secara berkelanjutan.
- (5) Biaya yang timbul terkait pelaksanaan tugas Dewan Pengawas Syariah dan Tim Ahli Syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (4) menjadi beban Manajer Investasi.

Pasal 7

- (1) Dewan Pengawas Syariah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (4) wajib menyusun laporan hasil pengawasan tahunan atas pemenuhan kepatuhan terhadap Prinsip Syariah di Pasar Modal atas DIRE Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang diawasi.
- (2) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib disampaikan oleh Dewan Pengawas Syariah kepada Direksi Manajer Investasi yang mengelola DIRE Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.
- (3) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling sedikit memuat:
 - a. pihak yang dituju;

- b. tanggal laporan;
 - c. pernyataan mengenai laporan yang disusun telah sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini;
 - d. pernyataan mengenai rentang waktu dan ruang lingkup pengawasan yang telah dilakukan Dewan Pengawas Syariah;
 - e. opini Dewan Pengawas Syariah atas pengawasan yang telah dilakukan sebagaimana dimaksud pada huruf d; dan
 - f. tanda tangan, nama anggota Dewan Pengawas Syariah, jabatan anggota Dewan Pengawas Syariah, dan nomor izin ASPM.
- (4) Laporan hasil pengawasan tahunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan oleh Manajer Investasi pengelola DIRE Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif kepada Otoritas Jasa Keuangan, dengan batas waktu penyampaian bersamaan dengan penyampaian laporan keuangan tahunan DIRE Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.
- (5) Dalam hal Manajer Investasi menyampaikan laporan hasil pengawasan tahunan melewati batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), penghitungan jumlah hari keterlambatan atas penyampaian laporan tersebut dihitung sejak hari kerja pertama setelah batas akhir waktu penyampaian laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

BAB III

PENGELOLAAN DIRE SYARIAH BERBENTUK KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF

Pasal 8

DIRE Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dilarang memiliki:

- a. pendapatan yang bertentangan dengan Prinsip Syariah di Pasar Modal yang berasal dari aset Real Estat lebih dari 10% (sepuluh persen) dari total pendapatan DIRE Syariah;

dan/atau

- b. luas area yang digunakan yang bertentangan dengan Prinsip Syariah di Pasar Modal lebih dari 10% (sepuluh persen) dari luas area aset Real Estat.

Pasal 9

Manajer Investasi wajib memastikan bahwa pengelolaan kekayaan DIRE Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dan pembiayaan yang diperoleh DIRE Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah di Pasar Modal.

Pasal 10

Dalam hal DIRE Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif menggunakan jasa layanan keuangan, DIRE Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib menggunakan jasa layanan keuangan yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

Pasal 11

- (1) Dalam hal DIRE Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif memiliki pendapatan dari pengelolaan aset Real Estat DIRE Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang bertentangan dengan Prinsip Syariah di Pasar Modal yang bukan disebabkan oleh tindakan Manajer Investasi dan Bank Kustodian, maka:
 - a. Manajer Investasi wajib melakukan penyesuaian sesegera mungkin atas komposisi pendapatan yang bertentangan dengan Prinsip Syariah di Pasar Modal lebih dari 10% (sepuluh persen) dari total pendapatan DIRE Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 8 paling lambat 1 (satu) tahun sejak pendapatan yang bertentangan dengan Prinsip Syariah di Pasar Modal yang berasal dari aset Real Estat DIRE Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif lebih dari 10% (sepuluh persen) dari total pendapatan DIRE Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.

- b. Pendapatan yang berasal dari aset Real Estat yang bertentangan dengan Prinsip Syariah di Pasar Modal dapat diperhitungkan dalam Nilai Aktiva Bersih DIRE Syariah.
- (2) Dalam hal DIRE Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif memiliki Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat yang bertentangan dengan Prinsip Syariah di Pasar Modal yang bukan disebabkan oleh tindakan Manajer Investasi dan Bank Kustodian, Manajer Investasi wajib menjual sesegera mungkin paling lambat 10 (sepuluh) hari kerja sejak:
- a. Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat berupa saham tidak lagi tercantum dalam Daftar Efek Syariah dengan ketentuan selisih lebih harga jual dari Nilai Pasar Wajar pada saat masih tercantum dalam Daftar Efek Syariah dapat diperhitungkan dalam Nilai Aktiva Bersih DIRE Syariah; dan/atau
 - b. Efek selain saham dan/atau instrumen pasar uang tidak memenuhi Prinsip Syariah, dengan ketentuan selisih lebih harga jual dari Nilai Pasar Wajar pada saat masih memenuhi Prinsip Syariah di Pasar Modal, dapat diperhitungkan dalam Nilai Aktiva DIRE Syariah.

Pasal 12

- (1) Dalam hal tindakan Manajer Investasi dan Bank Kustodian mengakibatkan DIRE Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif memiliki pendapatan dari pengelolaan aset Real Estat DIRE Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang bertentangan dengan Prinsip Syariah di Pasar Modal, Otoritas Jasa Keuangan berwenang:
- a. mewajibkan Manajer Investasi melakukan penyesuaian sesegera mungkin atas komposisi pendapatan yang bertentangan dengan Prinsip Syariah di Pasar Modal lebih dari 10% (sepuluh persen) dari

- total pendapatan DIRE Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 8 paling lambat 90 (sembilan puluh) hari sejak pendapatan yang bertentangan dengan Prinsip Syariah di Pasar Modal yang berasal dari aset Real Estat DIRE Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif lebih dari 10% (sepuluh persen) dari total pendapatan DIRE Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
- b. mewajibkan Manajer Investasi melakukan pembersihan pendapatan yang bertentangan dengan Prinsip Syariah di Pasar Modal dari pengelolaan aset Real Estat DIRE Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif, dengan tidak memperhitungkan pendapatan tersebut dalam perhitungan Nilai Aktiva Bersih DIRE Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dan memperlakukannya sebagai dana sosial;
 - c. mewajibkan Manajer Investasi dan Bank Kustodian secara tanggung renteng mengganti unsur kekayaan DIRE Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif sebagai akibat dari selisih harga jual dari Nilai Pasar Wajar terakhir pada saat masih memenuhi Prinsip Syariah di Pasar Modal; dan/atau
 - d. mewajibkan Manajer Investasi mengumumkan kepada publik kewajiban yang ditetapkan Otoritas Jasa Keuangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b paling lambat pada akhir hari kerja ke-2 (kedua) setelah diterimanya surat Otoritas Jasa Keuangan, dalam 2 (dua) surat kabar harian berbahasa Indonesia dan berperedaran nasional atas biaya Manajer Investasi dan Bank Kustodian.
- (2) Dalam hal tindakan Manajer Investasi dan Bank Kustodian mengakibatkan DIRE Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif memiliki pendapatan dari Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat dan/atau kas dan setara kas yang bertentangan dengan Prinsip Syariah di Pasar Modal, Otoritas Jasa Keuangan berwenang:

- a. melarang Manajer Investasi dan Bank Kustodian untuk mengalihkan kekayaan DIRE Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif selain dalam rangka pembersihan kekayaan DIRE Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dari unsur yang bertentangan dengan Prinsip Syariah di Pasar Modal;
- b. mewajibkan Manajer Investasi atas nama DIRE Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif menjual atau mengalihkan unsur kekayaan DIRE Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dari unsur kekayaan yang bertentangan dengan Prinsip Syariah di Pasar Modal, dengan ketentuan:
 1. Manajer Investasi dan Bank Kustodian secara tanggung renteng wajib mengganti unsur kekayaan DIRE Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif sebagai akibat dari selisih harga jual dari Nilai Pasar Wajar terakhir pada saat masih memenuhi Prinsip Syariah di Pasar Modal; dan
 2. dalam hal terdapat selisih lebih harga jual dari Nilai Pasar Wajar terakhir pada saat masih memenuhi Prinsip Syariah di Pasar Modal, selisih tersebut dipisahkan dari perhitungan Nilai Aktiva Bersih DIRE Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dan diperlakukan sebagai dana sosial;
- c. mewajibkan Manajer Investasi dan Bank Kustodian secara tanggung renteng untuk membeli portofolio DIRE Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dengan harga perolehan atau membersihkan dana DIRE Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang bertentangan dengan Prinsip Syariah di Pasar Modal dalam jangka waktu yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan; dan/atau
- d. mengumumkan kepada publik larangan dan/atau kewajiban yang ditetapkan Otoritas Jasa Keuangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, dan

huruf c paling lambat akhir hari kerja ke-2 (kedua) setelah diterimanya surat Otoritas Jasa Keuangan, dalam 2 (dua) surat kabar harian berbahasa Indonesia dan berperedaran nasional atas biaya Manajer Investasi dan Bank Kustodian.

- (3) Bank Kustodian wajib menyampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan serta pemegang DIRE Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif informasi tentang perolehan selisih harga jual dari Nilai Pasar Wajar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan ayat (2) huruf b angka 1 serta informasi tentang penggunaannya sebagai dana sosial sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b angka 2 paling lambat pada hari ke-12 (dua belas) setiap bulan berikutnya (jika ada).
- (4) Dalam hal hari ke-12 (dua belas) jatuh pada hari libur, informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib disampaikan paling lambat pada 1 (satu) hari kerja berikutnya.

Pasal 13

- (1) Dalam hal Manajer Investasi dan Bank Kustodian tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, Otoritas Jasa Keuangan berwenang untuk mengganti Manajer Investasi, Bank Kustodian, atau memerintahkan pembubaran DIRE Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif tersebut.
- (2) Dalam hal Manajer Investasi dan Bank Kustodian tidak membubarkan DIRE Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Otoritas Jasa Keuangan berwenang membubarkan DIRE Syariah berbentuk Kontrak Investasi Kolektif tersebut.

BAB IV

KETENTUAN SANKSI

Pasal 14

- (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, huruf e, huruf f, atau huruf g 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, huruf e, huruf f, atau huruf g.

Pasal 15

Selain sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1), Otoritas Jasa Keuangan dapat melakukan tindakan tertentu terhadap setiap pihak yang melakukan pelanggaran ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini.

Pasal 16

Otoritas Jasa Keuangan dapat mengumumkan pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) dan tindakan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 kepada masyarakat.

BAB V
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 17

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 29 Juli 2016

KETUA DEWAN KOMISIONER
OTORITAS JASA KEUANGAN,

ttd

MULIAMAN D. HADAD

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 29 Juli 2016

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,

ttd

YASONNA H. LAOLY

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2016 NOMOR 151

Salinan sesuai dengan aslinya
Direktur Hukum 1
Departemen Hukum

ttd

Yuliana

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

Pada saat Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini mulai berlaku, peraturan perundang-undangan di sektor Pasar Modal yang mengatur mengenai Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang berlaku 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

Pada saat peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini mulai berlaku, peraturan perundang-undangan di sektor Pasar Modal yang mengatur mengenai Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang berlaku 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)

Pada saat peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini mulai berlaku, 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 yang berlaku adalah 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.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Dalam hal Bank Kustodian merupakan Kantor Cabang Bank Asing, yang dimaksud dengan “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.
3. pendapatan yang berasal dari pengelolaan kas dan setara kas sebesar Rp500.000.000,00.

maka 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 $10.000m^2$ 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.