

Kajian atas kontrak investasi kolektif sebagai bentuk hukum bagi produk investasi di pasar modal Indonesia pendekatan kasus dana investasi real estat berbentuk kontrak investasi kolektif = Study on collective investment contract as legal form for investment products in Indonesian capital market case approach real estate investment fund under collective investment contract

Maria Wangsalegawa, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20414918&lokasi=lokal>

Abstrak

Kontrak Investasi Kolektif (KIK) dan Dana Investasi Real Estat (DIRE) atau REIT, diperkenalkan di Indonesia melalui peraturan perundang-undangan Pasar Modal yang mengadopsi konsep Collective Investment Scheme yang memiliki karakteristik serupa trust dengan kewajiban fidusia terhadap kepentingan beneficiaries, dan konsep produk Real Estate Investment Trusts suatu model investasi dengan aset dasar penerbitan efek berupa aset real estat. Tujuan penelitian ini adalah untuk memahami peraturan perundang-undangan dan pelaksanaan produk Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif. Metode penelitian yang digunakan untuk menjawab permasalahan tersebut adalah penelitian hukum normatif dengan metode kepustakaan. Transplantasi konsep-konsep dalam produk DIRE berbentuk KIK membentuk DIRE berbeda dengan produk investasi lain di pasar modal Indonesia. DIRE memiliki cakupan aktivitas investasi yang lebih luas, mencakup investasi dalam bentuk efek dan properti fisik, aktivitas dalam lingkup pasar modal dan aktivitas di luar lingkup pasar modal. Di sisi lain, peraturan perundang-undangan Indonesia mempengaruhi DIRE sehingga berbeda dengan produk sejenis di pasar modal lainnya. DIRE sebagai subyek hukum dengan bentuk hukum KIK tidak mengalami hambatan dalam aktivitas pasar modal, namun untuk aktivitas di luar pasar modal, KIK yang bukan merupakan bentuk hukum, menyebabkan mekanisme kegiatan DIRE harus disesuaikan. DIRE dapat menggunakan Special Purpose Company dalam aktivitas investasinya, di samping itu banyak aktivitas DIRE dilakukan oleh Manajer Investasi yang mewakili DIRE di dalam dan di luar pengadilan. Hal tersebut membuka kemungkinan terjadinya benturan kepentingan, karenanya diperlukan perlindungan bagi pemegang unit penyertaan khususnya untuk minority unit holders. Regulasi yang berperan penting dalam menentukan kerangka hukum investasi, diharapkan mencakup aspek-aspek yang diperlukan untuk menjaga kepentingan pelaku jasa keuangan, investor dan dalam skala yang lebih luas, menjaga kepentingan Negara.

<hr><i>Collective Investment Contract (CIC) and Real Estate Investment Fund or Indonesia REIF (I-REIF) were introduced in Indonesia through legislation which have adopted the concept of Collective Investment Scheme that has similar characteristics to ?trust? with fiduciary obligations to the interests of beneficiaries; and the concepts of Real Estate Investment Trusts, an investment model with real estate as underlying asset. The purpose of this study was to understand the legislation and implementation of I-REIF under Collective Investment Contract. The method used to address the problems is a normative legal research. Tranplantation concepts in CIC and I-REIF under CIC creates I-REIF different from other investment products in Indonesian capital market. It has broaden the investment scope from securities to physical properties, includes activity inside and outside capital market. On the other hand, Indonesia legislation affecting I-REIF so different from similar products in other capital markets. I-REIF under CIC as legal subject does not

experience obstacles in capital market activity, but for activities outside the capital market, CIC which is not a legal form, causing the activity of I-REIF should be adjusted, such as use Special Purpose Company in its investment activity. Many activities carried out by the Investment Manager representing I-REIF, inside and outside the court. It opens the possibility of conflict of interest, hence protection for particularly minority unit holders is needed. Regulation which plays an important role in determining legal framework for investment, is expected to cover necessary aspects to safeguard the interests of the financial services companies, investors and in broader scope, safeguard interests of the Country.</i>