



UNIVERSITAS INDONESIA

**PERAN NOTARIS DALAM PELAKSANAAN REITs (REAL ESTATE
INVESTMENT TRUST)/DIRE-KIK (DANA INVESTASI REAL
ESTAT – KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF))
DI INDONESIA**

TESIS

**AILEEN LIM, SH
0906 58 22 55**

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS INDONESIA
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
2011**

**PERAN NOTARIS DALAM PELAKSANAAN REITs (REAL ESTATE
INVESTMENT TRUST)/DIRE-KIK (DANA INVESTASI REAL ESTAT)
DI INDONESIA**

TESIS

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan

**AILEEN LIM, SH
0906 58 22 55**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2011**

LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Aileen Lim, S.H.

NPM : 0906582255

Tanda Tangan :



Tanggal : 17 Juli 2011

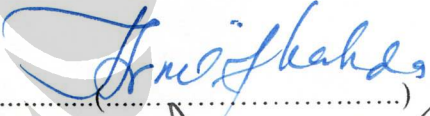
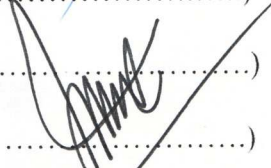
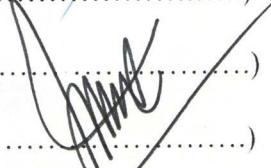

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Aileen Lim
NPM : 0906582255
Program Studi : Kenotariatan
JudulTesis : Peran Notaris dalam Pelaksanaan REITs (Real Estate Investment Trust)/DIRE-KIK (Dana Investasi Real Estat – Kontrak Invesrasi Kolektif) di Indonesia

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Arman Nefi, S.H., M.M. (.....) 
Pembimbing : (.....) 
Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H. (.....) 
Penguji : Wenny Setiawaty, S.H., M.LI (.....) 

Ditetapkan di :

Tanggal :

KATA PENGANTAR

Puji syukur sedalam-dalamnya penulis persembahkan kepada Tuhan Yesus Kristus serta Bunda Maria yang telah memberikan kemurahan berkat yang berlimpah, dan telah membimbing penulis selama ini dalam kasihNya, memberikan kekuatan dan kesabaran untuk menyelesaikan studi serta tesis ini. Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu persyaratan untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan Program Studi Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini masih sangat jauh dikatakan sempurna, akan tetapi penulis sudah berusaha semaksimal mungkin untuk dapat menyelesaikannya. Tesis ini tidaklah mungkin dapat diselesaikan penulis sendiri tanpa bantuan, sumbangan ilmu pengetahuan dan pengalaman serta bimbingan yang diberikan kepada penulis juga dukungan dari berbagai pihak, baik secara moril maupun materiil. Maka dalam hal ini sudah sepantasnya apabila penulis menyampaikan ucapan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

- (1) Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (2) Bapak Arman Nefi, S.H., M.M., selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk mengarahkan penulis dalam penyusunan tesis ini;
- (3) Para Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, yang telah memberikan ilmunya kepada penulis selama menjalankan studi di Magister kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (4) Kepada yang tercinta, Mama Jessy Quantero dan Papa Lim Kiong Beng yang telah banyak memberikan doa dan kasih sayang tiada tara, semangat baik moril maupun materiil serta dengan sabar menunggu untuk keberhasilan studi serta penulisan tesis ini, segala kebaikan Mama dan Papa tidak akan pernah dapat penulis balas, sehingga gelar serta tesis ini penulis persembahkan kepada OrangTua penulis;
- (5) Kepada yang tercinta, Kakak penulis (Alm). Ricky Lim atas doa, serta seluruh kenangan terindah yang menghiasi kehidupan penulis semasa hidupnya, *"You are my life rick, and I've never felt so lonely before in my entire life, I wish we had more time... Hope to see you soon brother, this one is for you! I love you always and always... May you rest in in peace in the arms of the angels"* ;
- (6) Kepada yang tercinta, segenap Keluarga besar Quantero (Prof. Phenny Kwan, Ibu Lisa Meirina, Ibu Rena Kwanwati, Ibu Jenny Quantero, Bpk S. Sing Kwan & *his twin*

brother, Bpk. Chandra Quantero, Ibu Livia Quantero, Bpk. Neil S. Kwan, Bpk. Engki Wibowo, Bpk. Gunawan Gautama, Bpk. Chandra Effendi, Ibu Rosa Chandra Kwan, Ibu Monica M Kwan, dan para sepupu tersayang Kevin Wibowo, Michelle Wibowo, Niken Dayu, Nadia Effendi, Edwin Adiwinata, Nidia Effendi, Gunardi Gautama, Gunadi Gutama, Windy Gautama, Anika Kwan, Llyod Kwan, Halina Kwan, Elmenika Quantero, Elsianika Quantero, Vincent Kwan, yang selalu menyemangati, memberikan hiburan, mendukung serta memberikan dorongan kepada penulis dalam penulisan tesis ini;

- (7) Kepada yang tercinta, segenap Keluarga besar Nursalim (Oma Ida Lauw Nursalim, dan para isteri-isteri lain dari Opa Nursalim, Ibu Sendy Nursalim, Ibu Meyli Nursalim, Ibu Meymey Nursalim, (Alm). Bpk. Robert Nursalim, Bpk. Arief dan para sepupu Aryani Arief, Adelia Arief, Adelina Arief, Johannes Tunggalwidjaja, Stephanie Tunggalwidjaja, Denny, Simon Rivian, Adrian, Giselle Robert dan masih banyak lagi yang tidak dapat penulis tuliskan satu per satu.) yang selalu menyemangati, memberikan hiburan, mendukung serta memberikan dorongan kepada penulis dalam penulisan tesis ini;
- (8) Kepada para malaikat-malaikat kecilku Fluffy, Vodka, Lulu, Danny, dan Kookies yang selalu menyemangati, memberikan hiburan, mendukung serta memberikan dorongan kepada penulis dalam penulisan tesis ini;
- (9) Kepada Narasumber, Mentor penulis, serta pakar dalam bidang Pasar Modal Indonesia, Bapak Yozua Makes, S.H., LL.M, MM dan rekan, yang telah memberikan banyak informasi serta ilmu-ilmu yang berkaitan dalam penyelesaian tesis ini;
- (10) Kepada Narasumber, Mentor penulis, serta notaris terdaftar di BAPEPAM-LK (Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan), Ibu Titik Purbaningsih Adi Warsito, S.H., yang telah memberikan banyak informasi serta gambaran mengenai peran notaris terkait dengan tesis ini;
- (11) Kepada Jimmy B. Sutopo, yang telah memberikan kasih sayang tulus, kesabaran yang dalam, dukungan dan motivasi yang setia, doa, semangat, serta perjuangannya sebagai seorang teman yang tiada habisnya dalam masa tersulit hidup penulis serta membantu penulis dalam menempuh studi ini dan keberhasilan penulisan tesis ini;
- (12) Kepada sahabat-sahabat penulis, Tim Caur: Kiki Goh, Venzka Tahapary, Missi Ananda, Caroline Oline, Rajul, Reinard Ritson, Zunaidi Kurniawan, Bayu Rushadian, Andhika Mayrizal Amir, Ricky, Prisa Eko Pratama, yang selalu memberikan semangat dan dukungan;

- (13) Kepada teman penulis, Ranny Alfianti, Adisola Wardana, Tutut, Ruping Lolo, Yohanes Aples, yang mendukung dan membantu dalam menyelesaikan studi ini;
- (14) Kepada teman-teman penulis, Mikie, Putri S. Wijaya, Amanda Gunawan, Belinda Putri, Fitria Yusuf, Rae Indra Fransiskus, Vicoria Wondy, Agnes Kartika, Jeanete, Johanna Rusli, Vera Salim, yang telah mendukung dan memberikan bantuan dalam menyelesaikan tesis ini serta studi ini;
- (15) Kepada teman penulis, Bapak George Herman, yang telah memberikan dukungan moriil serta menyemangati penulis tanpa henti agar tesis ini terselesaikan;
- (16) Kepada teman penulis, Bapak Andy F. Noya, atas dukungan dan motivasi positif dalam hidup penulis;
- (17) Kepada Marlon Adirangga, *“thank you for your love, endless patience, support, care, attention, and your LIFE... You’ve touched my soul, with your kindness, sacrifices, and endless efforts of trying to fill the pages in my life with happiness and love... You loved me for what I truly am, it was an unconditional love, thank you for saving me and you will awlays have a special place in my heart.”* ;
- (18) Kepada para karyawan penulis, Bapak Djasmin, Mbak Yuni, dan Mbak Atun atas bantuannya serta dedikasi tanpa mengenal waktu guna menyelesaikan tesis ini;
- (19) Seluruh teman-teman Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia khususnya angkatan 2009 yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini dapat membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Depok, 17 Juni 2011

(Aileen Lim, S.H)

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai civitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Aileen Lim, S.H.
NPM : 0906582255
Program Studi : Kenotariatan
Fakultas : Hukum
JenisKarya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Non-eksklusif** (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

PERAN NOTARIS DALAM PELAKSANAAN REITs (REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)/DIRE-KIK (DANA INVESTASI REAL ESTAT-KONTRAK INVESTASI KOLEKTI) DI INDONESIA

Beserta perangkat-perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada Tanggal : 17Juni 2011

Yang menyatakan,



(Aileen Lim, S.H)

ABSTRAK

Nama : Aileen Lim, S.H.
Program Studi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia
Judul : Peran Notaris dalam Pelaksanaan REITs (Real Estate Investment Trust)/DIRE-KIK (Dana Investasi Real Estat-Kontrak Investasi Kolektif) di Indonesia

Dalam pasar modal Indonesia saat ini dikenal Real Estate Investment Trust (REITs) yang merupakan salah satu instrumen pasar modal. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah bersifat yuridis normatif yang bersifat kepustakaan dan jenis data yang digunakan adalah data sekunder. Alat pengumpulan data yang digunakan berupa studi dokumen dan metode analisis data digunakan secara kualitatif. REITs pertama kali ditujukan bagi investor kecil agar mereka mengumpulkan modal yang nantinya akan dipergunakan untuk melakukan investasi didalam properti komersil yang menghasilkan pendapatan dalam skala besar. Pembentukan REITs dalam pasar modal Indonesia dilakukan dalam bentuk Kontrak Investasi Kolektif (KIK) menurut Peraturan Bapepam-LK. Namun dalam pelaksanaan REITs tersebut masih terdapat berbagai kendala diantaranya kendala menyangkut masalah pengenaan pajak berganda dan masalah hukum pertanahan Indonesia yang belum dapat memfasilitasi berkembangnya REITs di Indonesia. Dalam pelaksanaan penawaran umum dana investasi real estat tersebut dibutuhkan peran notaris sebagai profesi penunjang pasar modal yang berperan dalam pembuatan akta-akta pendirian perseroan terbatas yang merupakan special purpose company, akta-akta kontrak investasi kolektif dan akta-akta likuidasi atau pembubarannya.

Katakunci:
REITs, DIRE KIK, Peran Notaris dalam Pasar Modal, Peran Notaris dalam KIK, Pasar Modal

ABSTRACT

Name : Aileen Lim, S.H.
Study Program : Master of Notary
Title : **Role of a Notary in the Implementation of REITs (Real Estate Investment Trust) in Indonesia**

Real Estate Investment Trust (REITs) is currently known in Indonesia's capital market as one of the many capital market instruments. The research method that was adapted for this thesis is a juridical normative approach with literature study characteristics and the data variety used was secondary data. The data appliance applied was literature study, and the analyzing method applied was performed qualitatively. REITs are aimed for the small to medium (limited funds) investors to collectively sum funds, after the fund has been collected to a larger amount later it shall be used to purchase commercial properties which generates yields in a larger scale. According to the regulation issued by BAPEPAM-LK, REITs in Indonesia's capital market is applied in the form of collective investment scheme. However, the implementation of REITs in Indonesia is still facing various obstacles, including double tax issues and Indonesia's land ownership regulations issues, due to the obstacles mentioned above, Indonesia's capital market does not have the capability in facilitating REITs's growth in Indonesia. In the execution of REITs's public offering, the role of notary as the supportive professional in capital market is needed. It is needed to produce deeds of establishment of a limited liability company for the special purpose company, deeds of collective investment scheme and deeds of liquidation or dismissal.

Keywords:

REITs, DIRE KIK, Role of a notary in capital market, Role of notary in collective investment scheme, Capital Market

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vii
ABSTRAK	viii
ABSTRACT.....	ix
DAFTAR ISI	x
 BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Permasalahan	1
1.2. Permasalahan	9
1.3. Metode Penelitian.....	9
1.4. Sistematika Penulisan	11
 BAB II TINJAUAN UMUM TERHADAP REAL ESTATE INVESTMENT TRUSTS (REITs) SEBAGAI SALAH SATU INSTRUMEN PASAR MODAL	
2.1. Tinjauan Umum Terhadap Sejarah Lahirnya Real Estate Investment Trusts (REITs).....	13
A. Lahirnya Konsep Awal <i>Real Estate Investment Trusts</i> (REITs).....	13
B. Real Estate Investment Trusts (REITs) pada tahun 1960-1980.....	14
C. Real Investment Trust (REITs) pada tahun 1990-an	17
2.2. Pengertian Real Estate Investment Trusts (REITs).....	20
2.3. Perkembangan Real Estate Investment Trusts (REITs) di Berbagai Negara.....	27
A. Real Estate Investment Trusts (REITs) di Singapura (S-REITs).....	27

B. Real Estate Investment Trusts di Jepang (J-REITs).....	30
-----------------------------------------------------------	----

**BAB III PELAKSANAAN REITs di INDONESIA SERTA KENDALA-
KENDALA PELAKSANAAN REITs**

3.1. Pendirian Reksa Dana dan Equity REITs di Indonesia.....	36
A. Reksa Dana Perseroan (RDPT).....	36
B. Equity REITs Berbentuk Perseroan Terbatas	42
C. Reksa Dana Kontrak Investasi Kolektif.....	44
D. Equity REITs Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif	46
3.2. Pengaturan Equity REITs oleh Bapepam dan LK.....	49
3.3. Hasil Wawancara	
A. Bpk. Yozua Makes, S.H., LL.M, MM, Konsultan Hukum Pasar Modal.....	53
3.4. Masalah-Masalah Yang Mungkin Timbul Dengan Penerbitan REITs	54

**BAB IV PERANAN NOTARIS SEBAGAI PROFESI PENUNJANG
PASAR MODAL DALAM PENAWARAN REITs
BERBENTUK KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF**

4.1. Kewenangan Notaris	58
A. Kekuatan Pembuktian Lahiriah (Pembuktian Luar)	66
B. Kekuatan Pembuktian Formal.....	67
C. Kekuatan Pembuktian Materiil	67
4.2. Notaris Sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal	68
A. Tanggung jawab Notaris dalam Pembuatan Akta-Akta yang Terkait Dengan Kegiatan di Pasar Modal	69
B. Kedudukan Notaris menurut Peraturan Perundang- undangan di Bidang Pasar Modal	70
4.3. Pedoman Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Invesatsi Kolektif	72

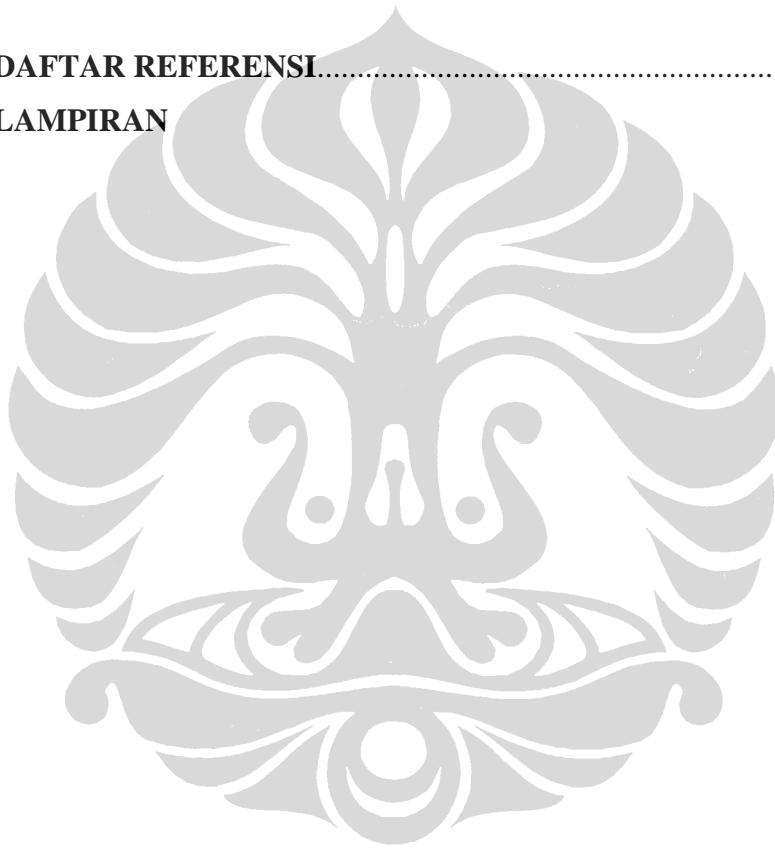
4.4. Peranan Notaris sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal Dalam Penawaran Reksadana Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif	77
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

BAB V PENUTUP

5.1. Kesimpulan	86
5.2. Saran	88

DAFTAR REFERENSI.....

LAMPIRAN



BAB 1 PENDAHULUAN

1. 1. Latar Belakang Permasalahan

Hampir di seluruh penjuru dunia, di setiap negara, pasar modal menjadi bahan pembicaraan. Pasar modal merupakan indikator kemajuan perekonomian suatu negara, yang turut serta menunjang perkembangan ekonomi suatu negara yang bersangkutan. Di dalamnya berputar roda perekonomian suatu negara, sumber dana bagi beroperasinya perusahaan yang merupakan tulang punggung ekonomi suatu negara.¹

Pada umumnya banyak orang tidak memiliki pemahaman yang cukup komprehensif mengenai pasar modal. Orang awam hanya mengetahui bahwa pasar modal adalah suatu pasar saham saja. Bila dilihat lebih dalam, pasar modal ternyata sangatlah kompleks dan pada dasarnya tidak hanya meliputi pasar saham dan pasar (surat) utang saja, melainkan jauh lebih luas. Setiap bentuk efek yang merupakan skema investasi kolektif dapat ditawarkan melalui pasar modal kepada seluruh investor. Produk dan sistem penawaran setiap bentuk efek tidaklah sesederhana seperti apa yang dipikirkan masyarakat awam.

Dari sisi produk yang diperdagangkan, pada awalnya efek yang diperdagangkan hanyalah merupakan efek yang bersifat ekuitas, yang bertumpu pada saham dengan segala macam derivat atau turunannya, seperti opsi, *warran*, *rights*, yang dalam ketentuan perundang-undangan Indonesia disebut dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD).

Selain efek bersifat ekuitas, efek bersifat utang, yang bertumpu pada obligasi (*bond*) juga banyak ditawarkan. Mulai dari utang korporat

¹Robbert Ang, *Buku Pintar Pasar Modal Indonesia, Cet.1*, (Jakarta: Mediasoft, 1997), hlm. 32.

(*corporate bond*), utang pemerintah pusat (*government bond*) hingga utang pemerintah daerah (*municipal bond*) ramai diperdagangkan. Seiring dengan perkembangan zaman dan kebutuhan masyarakat akan alternatif investasi, muncul berbagai produk atau instrumen pasar modal yang memiliki sifat dan tingkat risiko yang berbeda-beda seperti reksa dana (*mutual fund*), efek beragun aset (*asset backed securities*), *Exchange Traded Fund* (ETF), *Real Estate Investment Trust* (REITs) dan kontrak-kontrak lain yang dapat diperdagangkan dengan ketentuan bahwa produk tersebut telah disetujui oleh setiap otoritas pasar modal.²

Di Indonesia banyak aset seperti gedung-gedung hotel, rumah sakit, dan lain sebagainya yang tidak dikelola lagi dan hanya menjadi bangunan yang tidak terpakai. Dana dalam pengelolaan aset sangatlah besar sehingga para pengembang dan pemilik aset umumnya lebih memilih untuk membiarkan aset-aset tersebut tidak dikelola karena kekurangan dana. Tidak hanya dalam hal pengelolaan saja, namun juga dalam hal ekspansi atau pengembangan aset-aset tersebut. Sekuritisasi aset bisa jadi merupakan suatu terobosan yang memungkinkan untuk dikembangkan lebih lanjut untuk menutup investasi swasta yang selama ini telah dibiayai dengan pinjaman luar negeri berjangka pendek yang saat krisis menimbulkan ketidakstabilan dalam neraca pembayaran dan mata uang.³ Salah satu produk yang saat ini sangat menjanjikan adalah *Real Estate Investment Trust* (REITs). Produk ini telah berkembang di Amerika dan saat ini telah berkembang di beberapa negara Asia. Oleh karena itu, sudah seharusnya dunia Pasar Modal Indonesia dapat melihat produk ini sebagai salah satu sumber pendanaan alternatif khususnya aset-aset yang tidak lagi dapat dikelola karena minimnya dana, baik pengelolaan yang dilakukan oleh pihak swasta maupun pemerintah.

² Gunawan Widjaja dan Yongki Angga, *Real Estate Investment Trust (Dana Investasi Real Estat)*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), hal. 2-3.

³ Anonim, Studi Pengembangan Sumber Dana Alternatif untuk Pembiayaan Pembangunan, <http://www.bappenas.go.id.>, diunduh 5 Januari 2011.

Pembentukan *Real Estate Investment Trust* juga dilakukan untuk menghindari beberapa masalah dalam pengembangan properti khususnya di Indonesia. Risiko fluktuasi harga dan pelarian modal di industri properti nasional yang cukup besar sehingga perlu mengadopsi pengembangan REITs agar bisa menurunkan intensitas kedua hal tersebut. Di samping itu, media pasar dana itu juga memiliki manfaat untuk meningkatkan frekuensi dan volume perdagangan aset properti dalam bentuk pengelolaan pasar sekunder.⁴

Selain itu, banyak juga pembangunan infrastruktur di negara-negara Asia yang menarik bagi para investor dan tentu hal tersebut juga merupakan keuntungan bagi Indonesia untuk bisa turut serta di dalamnya. Salah satu contoh suksesnya pembangunan terkini *Real Estate Investment Trust* dapat dilihat dalam pertumbuhan pasar REITs di Singapura dan Hongkong. Masuknya investasi di kawasan regional Asia itu seharusnya juga dapat dimanfaatkan Indonesia sebagai negara tetangga.⁵ Disebutkan juga urgensi pembangunan infrastruktur di Indonesia, yang saat ini merupakan salah satu tantangan pertumbuhan yang dihadapi Indonesia. Pengaplikasian dan pelaksanaan kebijakan infrastruktur yang berhasil akan memberikan pengaruh yang sangat positif bagi kualitas kehidupan orang banyak.⁶

Dari sisi investor, REITs tidaklah jauh berbeda dengan reksa dana. Dalam reksa dana, yang umumnya diperdagangkan mendasari penerbitan reksa dana tersebut dengan produk pasar uang atau pasar modal, sedangkan dalam REITs, aset yang menjadi dasar penerbitan REITs adalah properti atau setiap jenis tanah dan bangunan yang menghasilkan (*income-generating property*).

Instrumen-instrumen tersebut merupakan aset yang dimiliki bersama dalam bentuk investasi kolektif, yang dikelola oleh manajer investasi.

⁴ Budhi S.Gozali, "REITs Cegah Pelarian Modal Properti", www.tribunbatam.com, diunduh 7 Pebruari 2011.

⁵ Anonim, "Bukti Paket Kebijakan Sungguh-Sungguh", www.jawapos.com, diunduh 2 Januari 2011.

⁶ *Ibid.*

Keuntungan yang dihasilkan atau diperoleh dari hasil pengelolaan dan pengurusan aset-aset tersebut diserahkan kembali kepada para pemegang unit penyertaan atau saham dalam suatu reksa dana dan atau REITs, dalam bentuk dividen. Pada umumnya aset-aset yang menjadi dasar penerbitan REITs adalah aset-aset yang dapat memberikan keuntungan permanen, bukan aset-aset yang dijual putus. Seperti dikatakan sebelumnya aset-aset berupa *income-generating property* tersebut kemudian diurus dan dikelola, yang keuntungannya dikembalikan pada para investor. Hal ini tentu banyak menarik minat investor asing, terutama di Indonesia yang masih memiliki lahan yang sangat luas untuk industri termasuk dalam pembangunan infrastruktur, yang merupakan salah satu industri riil yang sangat penting bagi pembangunan ekonomi di Indonesia.

REITs ditengarai sebagai sebuah peluang yang terabaikan. Pernyataan dan data dari beberapa praktisi manajemen properti menunjukkan dan mengungkapkan dengan jelas dan tegas, fakta keunggulan investasi di bidang properti dibandingkan dengan wahana investasi lainnya seperti obligasi pemerintah. Namun demikian, ternyata REITs sebagai salah satu sumber pembiayaan bagi perusahaan properti dan alternatif investasi bagi investor kurang diketahui dan dipahami dengan baik. Banyak hal yang unik dalam penerbitan REITs, seperti minimal 80% saham harus dimiliki masyarakat dan minimum nilai investasi pada real estat yang harus mencapai 75% dari total nilai properti perlu diperbaharui dengan baik.

Di Indonesia, wacana penerapan REITs sebenarnya sudah mulai bergema sejak tahun 2005. Bagi pemodal besar tentu bukan suatu kemustahilan untuk memiliki aset properti berupa apartemen, gedung perkantoran, maupun pusat perbelanjaan. Memiliki properti tersebut memerlukan modal yang sangat besar, sesuatu yang tidak dimiliki pemodal kecil secara individual, namun bukan suatu yang mustahil bagi pemodal kecil jika mereka secara kolektif menghimpun modalnya dalam satu wadah untuk membeli dan memiliki aset properti secara bersama-sama. Skema investasi kolektif semacam ini sudah cukup dikenal di pasar modal

Indonesia, terutama dalam wacana reksa dana di mana kumpulan modal tersebut diinvestasikan dalam portofolio efek oleh manajer investasi.

Di luar negeri secara tradisional, REITs pada umumnya dikenal sebagai reksa dana (tertutup) yang dibentuk secara khusus untuk memiliki aset properti, mortgage atau keduanya. Konsep ini umumnya dipakai di Amerika Serikat, Australia, Hongkong, Jepang, dan Singapura. Di Jepang, misalnya REITs didefinisikan sebagai: “kumpulan uang pemodal yang dikumpulkan oleh perusahaan investasi atau manajer investasi dan diinvestasikan ke dalam aset properti, di mana hasil dari sewa dan hasil penjualan dari aset properti tersebut dikembalikan ke pemodal sebagai dividen.

Selanjutnya, REITs tidak bisa dilepaskan dari konsep pranata hukum *trust*. Bentuk *trust* memang tidak dikenal di negara-negara dengan tradisi hukum Eropa Kontinental, termasuk Indonesia, namun bukan berarti tidak ada pranata serupa atau yang sepadan dengannya. Tranplantasi *trust* dalam Undang-Undang Pasar Modal menunjukkan bahwa bentuk hukum dimaksud adalah Kontark Investasi Kolektif (KIK) yang merupakan bentuk formal dari skema investasi kolektif yang disebutkan di atas.

Reksa dana bukanlah satu-satunya KIK yang dikenal di Indonesia. Indonesia juga mengenal KIK Efek Beragun Aset (EBA), walaupun saat ini belum ada satu pun wahana investasi EBA yang diperdagangkan. Dalam konteks tersebut mungkin sementara akan lebih aman untuk menyebut adaptasi REITs di pasar modal Indonesia sebagai KIK bukannya reksa dana semata-mata dengan mengingat pula bahwa KIK adalah konsepsi *trust* yang dikenal di Indonesia dalam Undang-Undang Pasar Modal.

Sejak awal sejarahnya jelas sekali bahwa perkembangan REITs dipengaruhi oleh perlakuan khusus perpajakan, beberapa perlakuan perpajakan sudah siap menghadang seperti Pajak Pertambahan Nilai, Pajak Penghasilan, dan Bea Perolehan Hak atas Tanah sebagai bentuk pajak ganti nama. Otoritas bursa sendiri pada tahun 2005 pernah mengusulkan kepada Dirjen Pajak tentang keringanan pajak bagi REITs dan pembebasan pajak

dividen untuk pemodal. Insentif sangat penting untuk meningkatkan daya saing dan posisi Indonesia di mata pemodal internasional. Hal yang pasti REITs adalah alternatif sumber dana bagi industri properti yang bersifat padat karya. REITs juga merupakan wahana investasi khusus yang memungkinkan pemodal kecil memiliki aset properti. Dengan demikian sepatutnya ada perlakuan khusus pajak terhadap REITs.

Selain pembentukan REITs dapat dilakukan oleh perusahaan-perusahaan yang bergerak di bidang properti, hal yang sama juga dapat dilakukan oleh perusahaan-perusahaan multibisnis yang memiliki divisi usaha yang bergerak di bidang properti. Pengembangan suatu perusahaan tentu akan diikuti dengan pengembangan aset-aset. Hal tersebut mengakibatkan aset-aset dari perusahaan tersebut tidak lagi dapat dikelola dengan baik karena adanya resiko likuiditas pendanaan yang kecil.

Pembentukan REITs tersebut diharapkan dapat mengamankan aset-aset properti dari kurangnya likuiditas pendaan operasional aset tersebut. Dengan perkembangan yang begitu besar pertumbuhan properti diperkirakan dapat mencapai kapasitas REITs di Asia hingga US\$ 100 miliar menjelang 2010. Menurutnya, separuh dari pertumbuhan rumah dunia berada di Asia dan Cina, India, Vietnam, Thailand, dan Indonesia di mana semuanya memberikan kesempatan berkembang. Wilayah itu menawarkan keuntungan dari proyek real estate, seperti yang dikutip *Thailand Property Report Online* yang menyebutkan bahwa pertumbuhan kapitalisasi REITs di Asia menjadi US\$ 100 miliar itu sangatlah tinggi karena posisi saat ini baru mencapai US\$ 11 miliar. Hal ini menjadikan sebuah perubahan yang signifikan dalam kompetisi lanskap pasar properti di Asia. Pengelolaan property trust di Asia tidak saja akan dipakai oleh pengembang, tetapi juga perusahaan multibisnis yang punya divisi usaha properti, dengan perkiraan mereka bisa mendapat modal hingga US\$ 81 miliar dari REITs.

Pada akhir tahun 2006 yang lalu, Lippo Group melalui suatu entitas yang bernama *First Real Estate Investment Trust (First REITs)* melakukan

penawaran umum perdana (IPO) pada Bursa Efek Singapura. Menurut siaran pers yang dikeluarkan PT. Lippo Karawaci Tbk, IPO ini sangat sukses dengan mendapatkan permintaan rata-rata sebanyak 7,6 kali dari unit yang ditawarkan. Dengan demikian Lippo Group adalah perusahaan pertama di Indonesia yang membentuk REITs dan menawarkannya kepada publik di dalam suatu pasar modal.

Menurut beberapa sumber, *Real Estate Investments Trust* adalah suatu entitas yang melakukan investasi di dalam beberapa bidang real estate atau aset-aset real estate seperti pusat perbelanjaan, gedung perkantoran, hotel, rumah sakit, dan lain-lain dan juga investasi dalam suatu hipotek yang dijamin oleh real estate. Namun untuk dapat diklasifikasikan sebagai REITs, ada beberapa persyaratan yang harus dipenuhi oleh suatu entitas. Persyaratan ini kemungkinan akan berbeda pada tiap-tiap negara. Contohnya seperti di Amerika, persyaratannya adalah perusahaan tersebut harus membayar 90% dari laba bersihnya kepada para pemegang saham. Perusahaan ini juga harus menginvestasikan sekurang-kurangnya 75% dari total asetnya dalam bentuk real estate dan 75% dari pendapatan kotornya juga harus berasal dari transaksi real estate (misalnya sewa, bunga hipotek, atau penjualan property). Selain persyaratan di atas, ada persyaratan-persyaratan lainnya yang sangat ketat untuk diklasifikasikan sebagai REITs. Beberapa persyaratan ini diperlukan karena biasanya REITs ini adalah entitas yang mendapatkan pembebasan pajak atau perlakuan pajak khusus dari pemerintah.

REITs ini pada dasarnya dapat dibagi menjadi 3 jenis yaitu :

1. *Equity REITs* adalah bentuk paling umum dari REITs yang melakukan investasi dan memiliki berbagai asset property. Biasanya pendapatan REITs ini adalah dari penyewaan property mereka.
2. *Mortgage REITs* adalah REITs yang melakukan investasi dalam bentuk hipotek atas suatu property. REITs jenis ini biasanya memberikan pinjaman kepada developer/pemilik dari suatu real estate dengan jaminan real estate itu sendiri (hipotek) atau REITs ini juga bisa

membeli hipotek yang sudah ada di pasar. Pendapatan REITs ini adalah bunga yang didapat dari hipotek dengan penjaminan property tersebut.

3. *Hybrid REITs* adalah kombinasi antara *Equity REITs* dan *Mortgage REITs*.

Seperti layaknya suatu perusahaan, maka untuk sumber pendanaannya, REITs juga bisa melakukan penawaran sahamnya di suatu pasar modal. Namun pada dasarnya, bentuk dari REITs adalah seperti suatu reksa dana yang mengkhususkan investasinya dalam bentuk real estate. Karena berbentuk reksa dana, maka masyarakat bisa membeli unit-unit penyertaan yang ditawarkan oleh REITs. Tujuan dari pembentukan REITs ini pada awalnya adalah agar masyarakat dengan modal yang kecil bisa melakukan investasi dalam bidang property yang dikelola secara profesional. Konsep reksa dana inilah yang umumnya dipakai untuk REITs di Amerika Serikat, Australia, Hong Kong, Jepang, dan Singapura.

Namun pada saat ini, pasar modal Indonesia belum mengenal wahana investasi REITs. Saat ini, otoritas pasar modal Indonesia telah membentuk tim studi REITs terutamanya untuk merumuskan aspek regulasi yang berkaitan dengan REITs, namun ada dua isu utama yang masih mengganjal yaitu bentuk hukum dan perpajakan. Sejatinya, REITs tidak bisa dilepaskan dari konsep bentuk hukum trust namun bentuk itu memang tidak dikenal di Indonesia sehingga harus dicari bentuk yang sepadan. Selain itu, sejak awal sejarahnya jelas sekali bahwa perkembangan REITs dipengaruhi oleh perlakuan khusus perpajakan, namun jika REITs diberlakukan dalam kondisi saat ini di Indonesia, beberapa perlakuan perpajakan sudah siap menghadang seperti pajak penjualan, PPn, PPh, dan lain-lain.

Hal inilah yang akhirnya mungkin mendorong Lippo Group untuk melakukan penawaran umum perdana REITs-nya di Bursa Efek Singapura dan bukan di Bursa Efek Indonesia. Otoritas pasar modal Indonesia pernah mengusulkan kepada Dirjen Pajak tentang keringanan pajak bagi REITs dan pembebasan pajak dividen untuk pemodal. Insentif ini sangat penting untuk

meningkatkan daya saing dan posisi Indonesia di mata pemodal internasional. Diyakini REITs adalah alternatif sumber dana bagi industri properti yang juga bersifat padat karya. Ia pun wahana investasi khusus yang memungkinkan pemodal kecil memiliki aset properti. Maka sepatutnya, ada perlakuan khusus pajak terhadap REITs.

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan di atas, maka Penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: **“Pelaksanaan REITs di Indonesia.”**

1. 2. Permasalahan

Berdasar atas latar belakang permasalahan yang telah dipaparkan sebelumnya maka Penulis memfokuskan penelitian pada pokok permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana proses pelaksanaan REITs di Indonesia?
2. Apa saja kendala-kendala dalam pelaksanaan REITs di Indonesia?
3. Bagaimana peran notaris dalam pelaksanaan REITs di Indonesia?

1. 3. Metode Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah maka tipologi penelitian yang digunakan adalah preskriptif yaitu penelitian yang bertujuan memberikan jalan keluar atau saran untuk mengatasi permasalahan,⁷ kemudian melakukan interpretasi serta analisis terhadap data yang terkumpul guna mencari jawaban dari permasalahan yang diteliti.

Dalam membahas serta menganalisis masalah ini, penulis menggunakan dua jenis penelitian yaitu:

1. Penelitian hukum yuridis normatif yang bersifat kepustakaan

Bahan-bahan yang digunakan untuk membahas permasalahan hukum berasal dari bahan-bahan pustaka dan literatur-literatur yang ada

⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet.1, (Jakarta: Universitas Indonesia Press, 1984), hlm. 52.

(*library research*).⁸ Tujuan digunakannya metode ini adalah untuk mencari kebenaran teoretis tentang masalah yang diteliti. Bahan-bahan hukum yang digunakan terbagi menjadi tiga kelompok sebagai berikut:

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer merupakan bahan-bahan hukum yang bersifat utama dan mengikat. Bahan hukum primer ini terdiri dari peraturan perundang-undangan berupa undang-undang, peraturan pemerintah, dan peraturan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan yang terkait dengan *Real Estate Investment Trust*. Bahan hukum ini diperlukan guna memperoleh dasar atau landasan hukum untuk menjawab permasalahan yang diteliti.

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Tidak mengikat, namun dapat digunakan sebagai penunjang dari yang primer. Bahan hukum sekunder ini seperti buku-buku, artikel pada makalah atau koran, majalah, media-media internet, dan hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum tentang *Real Estate Investment Trust*. Bahan hukum sekunder ini diperlukan guna memperoleh kerangka teoretis dan kerangka konsep dari permasalahan yang diteliti.

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan-bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus bahasa Indonesia dan kamus hukum. Bahan hukum tersier ini dibutuhkan guna mencari pengertian atau definisi suatu istilah untuk menunjang landasan hukum yang diperoleh dari bahan hukum primer dan kerangka teoretis dan kerangka konsep yang diperoleh dari bahan hukum sekunder.

2. Metode Penelitian Lapangan atau Empiris

⁸ *Ibid.*, hlm. 15.

Metode penelitian empiris merupakan suatu usaha pengumpulan data guna memperoleh informasi yang akurat mengenai permasalahan proses pelaksanaan REITs di Indonesia

Melalui metode ini, penulis akan memperoleh data primer melalui wawancara kepada informan yang mengetahui secara praktikal dan konseptual mengenai proses pelaksanaan REITs di Indonesia serta peran notaris dalam pelaksanaan REITs di Indonesia yaitu :

- a. Konsultan Hukum Pasar Modal yaitu Bapak Yozua Makes, S.H., LL.M., MM & Patners;
- b. Notaris Terdaftar di BAPEPAM-LK (Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan) yaitu Ibu Titik Purbaningsih Adi Warsito, S.H., MKn.

Data yang telah diperoleh tersebut kemudian diinterpretasi dan dianalisis oleh penulis. Analisis dilakukan secara kualitatif sesuai dengan sifat data yang diperoleh penulis, hal ini guna membantu penulis menjelaskan fakta dan menjawab permasalahan penelitian.

1. 4. Sistematika Penulisan

Sebuah sistematika penulisan sangat diperlukan dalam suatu penulisan tesis, agar penulisan tesis ini menjadi teratur dan terarah. Sistematika pada penulisan tesis ini dibagi dalam 3 (tiga) bab, yaitu sebagai berikut:

BAB I : Pendahuluan

Dalam bab ini penulis menguraikan mengenai latar belakang yang mendasari tesis ini, permasalahan yang akan dibahas, metode penelitian yang digunakan dalam penyusunan tesis ini, serta mengenai sistematika penulisan.

BAB II : Tinjauan Umum Terhadap Real Estate Investment Trust (REITs) Sebagai Salah Satu Instrumen Pasar Modal

Pada bab II ini, penulis akan menguraikan mengenai konsep REITs dan sejarah REITs serta pengaturan mengenai REITs di beberapa negara seperti Singapura dan Jepang.

BAB III : Pelaksanaan REITs di Indonesia Serta Kendala-Kendala Pelaksanaan REITs

Pada bab ini, penulis akan menguraikan mengenai pelaksanaan REITs menurut ketentuan Bapepam dan LK serta konsep REITs yang diterapkan di Indonesia serta kendala-kendala pelaksanaan REITs

BAB IV : Peran Notaris Sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal Dalam Penawaran REITs Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif

Pada bab ini, penulis menguraikan mengenai kewenangan notaris dan notaris sebagai profesi penunjang pasar modal serta peran notaris dalam penawaran REITs berbentuk Kontrak Investasi Kolektif

BAB V : Penutup

Bab ini merupakan bab terakhir, penulis akan menguraikan penutup dari keseluruhan penulisan tesis ini yang berisi tentang kesimpulan dari bab-bab sebelumnya dan sekaligus merupakan jawaban atas permasalahan yang dikemukakan pada rumusan masalah serta mengemukakan saran-saran yang relevan dengan permasalahan yang penulis kemukakan pada Bab I.

BAB 2

TINJAUAN UMUM TERHADAP REAL ESTATE INVESTMENT TRUST (REITs) SEBAGAI SALAH SATU INSTRUMEN PASAR MODAL

2.1. Tinjauan Umum Terhadap Sejarah Lahirnya Real Estate Investment Trust (REITs)

A. Lahirnya Konsep Awal *Real Estate Investment Trust* (REITs)

Konsep awal lahirnya bentuk *Real Estate Investment Trust* bermula di New England, Amerika Serikat sekitar pertengahan abad ke-19 yang dikenal dengan *Massachusetts Trust*. Ide awal tersebut muncul ketika kekayaan yang diciptakan oleh revolusi industri mengarah pada permintaan akan kesempatan untuk berinvestasi dalam real estat. Ketika itu undang-undang melarang suatu perusahaan untuk memiliki real estat kecuali berupa properti yang merupakan suatu kesatuan dari usahanya.⁹

Massachusetts Trust dirancang sebagai respon atas ketentuan dari undang-undang tersebut yaitu sebagai badan hukum pertama yang diperbolehkan untuk melakukan investasi dalam bidang real estat. Selain itu, *Massachusetts Trust* juga menawarkan keuntungan lain yaitu perlakuan pajak yang menguntungkan. *Massachusetts Trust* tetap menjadi saluran investasi untuk real estat sampai tahun 1935, ketika Mahkamah Agung Amerika Serikat menghapuskan perlakuan khusus pajak terhadap seluruh *trust* sejenis.

Pada tahun 1940-an, *trust-trust* lain yang masih ada kemudian melakukan kompetisi langsung dengan perusahaan investasi yang memiliki

⁹ Su Han Chan, John Erickson, dan Ko Wang, *Real Estate Investment Trust : Structure, Performance, and Investment Opportunities* (New York : Oxford University Press, 2003), hal. 14.

keistimewaan pajak (perusahaan Reksa Dana Tertutup) dan dengan sindikasi real estat untuk mendapatkan modal. Sampai pada tahun 1960 ketika undang-undang perpajakan diamandemen barulah kemudian diberikan status perpajakan yang sama antara *trust* dengan perusahaan Reksa Dana Tertutup.¹⁰ Hal tersebut memberikan investor kecil kesempatan untuk melakukan investasi di bidang real estat melalui suatu sarana yang memberikan keahlian untuk berinvestasi dengan harga yang wajar, risiko yang minim, dan investasi awal yang lebih rendah.

B. Real Estate Investment Trust (REITs) pada tahun 1960-1980

Undang-undang tahun 1960 secara umum mendefinisikan REITs sebagai:

An unincorporated association with multiple trustees as managers and having transferable shares of beneficial interest

Yaitu suatu perusahaan yang tidak berbentuk badan hukum, dengan sejumlah *trustee* sebagai manajer dan memiliki saham yang dapat dialihkan dari pihak yang memiliki kepentingan *beneficial*.

Dalam undang-undang ini, REITs dapat melepaskan sahamnya kepada publik dan nilai dari saham tersebut akan naik ataupun turun dari Nilai Aktiva Bersih (NAB) REITs tersebut.

Pada masa itu sindikasi ataupun perusahaan real estat memperoleh keuntungan dengan melakukan transaksi pembelian dan penjualan secara terus menerus, sedangkan karena REITs dirancang sebagai alat untuk berinvestasi secara pasif, maka REITs dilarang untuk mengalihkan properti atau untuk melakukan pengurusan terhadap suatu properti secara langsung. Sebagai gantinya, REITs diharuskan untuk menggunakan perusahaan pengelola properti atau menyewakan properti yang dimilikinya.

¹⁰ *Ibid.*, hal. 15.

Sebagian besar REITs menggunakan perusahaan konsultasi untuk melaksanakan pengurusan dan melakukan kebijakan investasinya. Pada umumnya perusahaan konsultasi ini kemudian menerima upah berupa prosentasi dari total aset atau jasa yang diberikannya. Situasi yang demikian itu menciptakan potensi timbulnya benturan kepentingan terhadap struktur awal REITs, karena keputusan atas kepemimpinan tidak harus sejalan dengan pemegang saham.

Berbeda dengan pendahulunya, REITs pada masa itu tidak terlalu mendapat perhatian dari masyarakat. Sebagian besar REITs baru pada masa itu lebih memfokuskan diri pada “*mortgage lending*” daripada investasi properti secara langsung. Sehingga hampir seluruh REITs yang terdapat dari tahun 1968 sampai dengan 1970 adalah “mortgage REITs”.¹¹

Sebagai sarana investasi, REITs baru mulai dikenal oleh investor pada akhir tahun 1960-an. Antara tahun 1968 sampai tahun 1970, aset REITs meningkat tiga kali lipat. Peningkatan tersebut terjadi karena beberapa faktor, diantaranya adalah karena pada saat itu pasar sudah mulai mengenal REITs sebagai salah satu instrumen dalam pasar modal mereka. Selain itu, perubahan kondisi kredit dan tingkat suku bunga yang berlaku pada tahun 1968-1970 dan tahun 1973 membuat perusahaan-perusahaan konstruksi dan perusahaan-perusahaan pengembang mengalami kekurangan modal yang cukup signifikan.

Pada masa itu terdapat beberapa larangan terhadap bank, perusahaan asuransi, dan lembaga keuangan sejenis yang diantaranya adalah larangan untuk meningkatkan modal dengan cara menaikkan suku bunga depositonya.¹² Hal ini mengakibatkan banyak nasabah mereka kemudian mencari alternatif lain dan melarikan diri ke pasar uang dan obligasi,

¹¹ *Ibid.*, hal.17.

¹² *Ibid.*

keadaan ini yang kemudian memberikan peluang bagi REITs untuk berkembang.

Namun memasuki tahun 1973, Pemerintah Amerika Serikat kemudian kembali lagi memperketat kebijakan moneter yang ada dengan menaikkan tingkat suku bunga. Kebijakan ini, ditambah dengan embargo minyak pada saat itu menimbulkan resesi nasional secara besar-besaran. Kejadian tersebut tidak hanya membuat *trust* harus melakukan peminjaman dalam bunga tinggi, namun juga membuat pinjaman yang mereka berikan banyak yang tidak terbayarkan.

Perbaikan Undang-Undang Perpajakan (*the Tax Reform Act*) tahun 1986 sekali lagi merubah perekonomian investasi real estat. Dengan adanya undang-undang baru ini, investasi real estat tidak lagi bermotifkan atas penetapan pajak, akan tetapi lebih bermotifkan keuntungan yang didapat.¹³ Walaupun terhadap kebijakan tersebut membuat REITs menjadi menarik bagi pasar, akan tetapi secara umum kebijakan tersebut menimbulkan dampak lain, yaitu kehancuran bagi industri real estat. Karena tingkat persediaan real estat yang besar namun dengan adanya perbaikan Undang-Undang Perpajakan (*the Tax Reform Act*) tahun 1986 membuat jumlah permintaan akan real estat semakin menurun. Pada masa itu industri real estat mengalami resesi terbesar dalam sejarah.

Perusahaan asuransi dan investor asing kemudian banyak yang menarik diri dari bisnis real estat, dan banyak *limited partnership* terutama yang berorientasi kepada pajak dinyatakan pailit. Keadaan ini tentu saja memberikan imbas kepada REITs. Hanya sedikit REITs yang kemudian terbentuk dan peningkatan modal yang sebelumnya terjadi kemudian kembali menurun.

¹³ *Ibid.*, hal. 12.

Akan tetapi walaupun telah terjadi perubahan perspektif akibat adanya Perbaikan Undang-Undang Perpajakan (*the Tax Reform Act*) tahun 1986, pemerintah kemudian memberikan izin bagi sebagian besar REITs untuk melakukan pengembangan dan mengatur properti mereka sendiri. Sebelumnya REITs diharuskan untuk menyerahkan urusan tersebut kepada pihak ketiga. Kebijakan ini menimbulkan perbedaan besar bagi sebagian besar perusahaan real estat privat yang tutup setelah berubah menjadi REITs, karena mereka tidak ada keterkaitan untuk menjadi investor pasif dalam industri ini.

C. Real Investment Trust (REITs) pada tahun 1990-an

Pada tahun 1992, sudah banyak perusahaan real estat yang kemudian memulai dengan serius untuk menjadi perusahaan publik sejalan dengan mulai membaiknya pasar real estat di seluruh negara. Masalah yang terjadi bagi perusahaan milik pribadi adalah tidak terdapatnya akses terhadap modal untuk menghadapi situasi yang unik pada masa tersebut. Oleh karena itu satu-satunya jalan adalah dengan melakukan penawaran umum.

Pada tahun 1993, terdapat 50 perusahaan yang kemudian berubah menjadi REITs.¹⁴ Total modal yang dihasilkan dalam industri tersebut, baik oleh penawaran perdana maupun penawaran sekunder lebih dari \$18,3 miliar. Industri saham REITs kemudian meningkat dari \$15,6 miliar pada tahun 1992 menjadi lebih dari \$45 miliar pada akhir tahun 1994.

Sebelumnya, REITs merupakan investor pasif, dimana mereka akan membeli properti, namun memberikan kepengurusan atas properti tersebut kepada pihak ketiga. Pada saat itu, REITs dibandingkan dengan Reksa Dana karena keduanya berinvestasi dalam aset tertentu dan menyerahkan kepengurusannya kepada pihak lain. Akan tetapi sebagian besar REITs saat

¹⁴ *Ibid.*, hal.13.

ini merupakan perusahaan-perusahaan yang bergabung secara penuh, yang berarti mereka tidak hanya memiliki properti mereka sendiri, akan tetapi mereka juga secara aktif mengaturnya, dan bahkan mereka bisa juga menjadi pihak yang membangunnya.¹⁵

Sekarang ini, industri properti bahkan sudah semakin terspesialisasi. Dulu, perbedaan dipercaya sebagai aspek yang dapat membangun kesuksesan REITs. Pada masa itu, investor melakukan investasi dalam Reksa Dana karena mereka ingin mendapatkan bunga dari diversifikasi portofolio investasi real estat. REITs juga menawarkan hal yang sama.

Sekarang REITs yang sudah secara aktif mengurus propertinya lebih memilih untuk memfokuskan diri pada model properti yang akan mereka investasikan atau kepada wilayah dimana mereka akan berinvestasi. Karena dengan demikian mereka dapat lebih memahami dinamika dari real estat yang mereka beli dan pasar di tempat mereka membelinya. Oleh karena itu REITs secara tradisional merupakan usaha bisnis lokal.

Salah satu alasan mengapa industri ini kemudian menjadi jatuh pada tahun 1980an adalah karena banyak perusahaan pengembang dan pemodalnya yang kemudian menjadi perusahaan nasional sehingga mereka kemudian menjadi tidak terlalu memahami parameter penawaran dan permintaan pasar yang mengakibatkan mereka kemudian membangun properti secara terus menerus.¹⁶

Salah satu aspek dari sebagian besar REITs saat ini yang membedakan dengan REITs sebelumnya adalah dalam struktur REITs itu sendiri. REITs saat ini, sebagian besarnya sudah berbentuk UPREITs. Terminologi UPREITs berarti payung kerjasama atas REITs, secara sederhana dapat diartikan sebagai struktur hukum dimana REITs tidak memiliki properti yang dibelinya secara langsung, akan tetapi melalui suatu

¹⁵ *Ibid.*, hal.14.

¹⁶ *Ibid.*

kerja sama.¹⁷ Hal ini memungkinkan pemilik pribadi suatu real estat untuk membentuk suatu REITs dengan properti yang telah mereka miliki tanpa harus melewati proses perpajakan. Apabila mereka menjual properti mereka kepada REITs secara tunai atau bahkan menukarkan kepemilikannya dengan saham REITs, mereka harus membayar pajak atas keuntungan yang mereka dapat.

Dalam struktur UPREITs, sponsor REITs mentransfer real estat kepada suatu persekutuan sebagai penukaran dari apa yang mereka sebut sebagai unit operasi (*Operating Unit/OP*).¹⁸ Walaupun struktur UPREITs lebih rumit daripada struktur REITs tradisional, bursa saham tetap saja mengesahkan struktur tersebut dengan mengeluarkan aturan bahwa hanya perusahaan yang memiliki pengalaman dan aset real estat yang berkualitas yang dapat melakukan penawaran umum. Bahkan sejak struktur ini diperkenalkan pada tahun 1992, lebih dari 75% REITs baru kemudian berbentuk UPREITs. Jika REITs sponsor tidak memiliki kualifikasi, mereka akan tetap berbentuk privat.

Walaupun demikian terdapat suatu kekurangan dari bentuk UPREITs, yaitu adanya potensi timbulnya benturan kepentingan. Bentuk ini memungkinkan pemilik awal untuk mengurangi pajaknya melalui transfer properti yang dilakukannya, investor publik kemudian membelinya dalam suatu ketentuan pajak yang tinggi. Ketika tiba saatnya dimana penjualan dari properti tersebut perlu dilakukan, maka perbedaan pemberian pajak terhadap kedua belah pihak tersebut rentan menimbulkan benturan kepentingan, terkait dengan tanggung jawab para pihak. Idealnya, susunan direksi yang independen dapat mengatasi masalah ini, namun ini sangat tergantung dari seberapa independen direksi tersebut dapat bertindak.

¹⁷ *Ibid.*, hal.14-15.

¹⁸ *Ibid.*, hal. 15.

2.2. Pengertian Real Estate Investment Trust (REITs)

Sudah menjadi rahasia umum bahwa sektor real estat merupakan salah satu sektor industri yang cukup menguntungkan dan banyak mendapat perhatian dari investor. Real estat merupakan suatu usaha yang membutuhkan pengalaman yang banyak dan dana yang besar. Oleh karena itulah sebagian besar bisnis real estat dikuasai dan dikelola oleh pengusaha-pengusaha besar yang memang sudah lama berkecimpung di bidang ini. Hal tersebut membuat pemodal kecil atau investor individu mejadi sulit untuk turut berinvestasi di bidang ini sehingga banyak investor kecil menghindar untuk menanamkan modal mereka dalam sektor properti.

Melihat kenyataan tersebut, maka peranan pasar modal menjadi tempat alternatif bagi pemodal untuk berinvestasi, termasuk untuk berinvestasi di sektor real estat. Sampai saat ini masih sangat minim pengembang atau pengusaha real estat Indonesia yang mencari sumber dana di luar negeri, padahal real estat sudah lama menjadi investasi yang populer di banyak Negara. Beberapa tahun terakhir ini real estat menjadi perhatian pemodal Asia dan telah pula menjadi sarana investasi yang langsung melalui *Real Estate Investment Trust* (REITs).

Ada beberapa pengertian tentang REITs yang dipakai oleh pelaku pasar di beberapa Negara. Menurut Scott Carnachan dalam tulisannya yang berjudul “Real Estate Investment Trust in Asia”, REITs adalah :

*An investment vehicle that invests in real property, such as office buildings parks, shopping malls, hotels and serviced apartments. It normally distributes all or almost all of its net income to investors on an annual or semi-annual basis.*¹⁹

Yaitu suatu alat investasi dalam bidang properti seperti gedung perkantoran, business parks, pusat perbelanjaan, hotel dan *services apartments*.

¹⁹ Scott Carnachan, “Real Investment Trust in Asia,” <http://www.deacons.com.hk/eng/knowledge/knowledge.htm>, 19 Desember 2010.

Alat investasi tersebut pada umumnya mendistribusikan seluruh atau sebagian besar dari pendapatan bersihnya tiap tahun atau setiap setengah tahun.

Sedangkan berdasarkan Asosiasi REITs di Amerika Serikat yaitu National Association of Real Estate Investment Trust (NAREIT), REITs adalah:

*A company that owns, and in most cases, operates income-producing real estate. Some REITs finance real estate. To be a REIT, a company must distribute at least 90% of its taxable income to shareholders annually in the form of dividends.*²⁰

Yaitu suatu perusahaan yang memiliki dan dalam hal ini sebagian besarnya juga mengoperasikan *income producing real estate*. Beberapa bentuk REITs juga membiayai real estat. Untuk menjadi sebuah REITs, perusahaan haruslah mendistribusikan setidaknya 90% dari pendapatannya yang dapat dikenakan pajak kepada pemegang saham setiap tahunnya dalam bentuk deviden.

Untuk dapat memahami mengenai *Real Estate Investment* (REITs), terlebih dahulu haruslah memahami apa yang dimaksud dengan real estat sebagai *Asset Class*. Kepopuleran berinvestasi di bidang real estat telah membantu untuk memberikan kesempatan memperluas industri real estat dengan dimungkinkannya investor non-institusional untuk dapat terlibat di dalamnya. Karena selama ini real estat digunakan sebagai aset oleh perusahaan-perusahaan besar sebagai salah satu investasi dalam portofionya.

Real Estate Investment Trust atau yang lebih dikenal dengan sebutan REITs bukan merupakan hal yang baru. Apabila dilihat dari sejarahnya, REITs telah dikenal dari tahun 1960 di Amerika Serikat dan di tahun 1990an jumlah REITs bahkan berlipat ganda. REITs pertama kali ditujukan bagi investor kecil agar mereka mengumpulkan modal yang nantinya akan dipergunakan untuk

²⁰ National Association of Real Estate Investment Trust, "The REIT Story," <http://www.nareit.com/index.cfm>>, 26 Maret 2007.

melakukan investasi di dalam properti komersil yang menghasilkan pendapatan dalam skala besar.²¹ REITs menawarkan investor kecil kesempatan untuk mengatur real estat secara professional dalam suatu sarana yang likuid dan efisien dalam masalah perpajakan. REITs juga menemukan jalan untuk memasukkan portofolio institusional investor seperti dana pensiun dan asuransi.

Terhadap suatu perusahaan, REITs menyediakan alternatif untuk memindahkan aset berupa properti dari neraca keuangan dan melepaskan modal mereka guna kepentingan yang efisien.

Salah satu keunggulan dari real estat sebagai suatu *asset class* adalah real estat memiliki konsistensi dan *cash flow* yang relatif stabil. Sehingga dengan berinvestasi dalam real estat memungkinkan investor menjadi lebih percaya diri terkait dengan tanggung jawab yang diembannya di masa yang akan datang. REITs menawarkan kepada investor individu kesempatan untuk membagi portofolionya ke dalam berbagai jenis asset class yang memberikan cakupan keuntungan yang lebih besar dan menawarkan sesuatu yang pada umumnya tidak ditawarkan oleh investasi real estat secara tradisional yaitu likuiditas.

REITs sebagai entitas usaha menghimpun dana yang diperoleh yang kemudian digunakan untuk membeli dan mengelola real estat atau property.²² Sedangkan bagi investor individu, REITs merupakan salah satu jalan yang paling praktis untuk berinvestasi di dalam real estat yang merupakan salah satu bidang eksklusif dari pengusaha-pengusaha kaya dan perusahaan-perusahaan besar. Sekarang ini, REITs berinvestasi di berbagai macam properti komersil, seperti apartemen, pusat-pusat perbelanjaan, gedung-gedung perkantoran, pusat kesehatan, hotel, motel dan bahkan sampai lapangan golf.

²¹ Shane Trigillis, "An Update on the Regulatory Environment for Real Estate Investment Trust in Singapore," (Makalah disampaikan pada the Real Estate Investment World Asia 2005 4th Annual Conference, Singapore, 27th June 2005), hal.1.

²² Basri Pohan, "REITs dan Kemungkinan Diperkenalkan di Pasar Modal Indonesia," hal.2.

REITs tidak memiliki suatu bentuk baku karena perkembangannya pada saat ini, bentuk REITs di berbagai negara berbeda-beda satu dan yang lain. Ada REITs yang berbentuk perusahaan, berbentuk *Trust*, Assosiasi, dan lain sebagainya. Tapi pada umumnya REITs dapat berbentuk badan hukum atau *trust*. Dalam beberapa tahun terakhir ini, REITs lebih banyak yang berbentuk suatu badan hukum karena peraturan yang mengatur mengenai bentuk suatu badan hukum dinilai lebih seragam dan lebih baku dibandingkan dengan peraturan yang mengatur mengenai *trust*.²³

Perbedaan mendasar antara REITs dengan perusahaan publik lain terletak dari segi perpajakannya karena salah satu keistimewaan dari REITs adalah memiliki keringanan pajak yang besarnya dan pengaturannya di setiap negara dapat berbeda-beda. Pada umumnya REITs tidak terkena pajak baik di tingkat daerah maupun pajak negara. Selain itu pendapatan yang diterima oleh REITs dapat langsung didistribusikan kepada pemegang saham tanpa harus dikenai pajak.²⁴ Sedangkan perusahaan publik biasa umumnya dikenakan pajak terhadap pendapatan yang diterimanya. Setelah itu pendapatan kena pajak mereka akan mereka bagikan dalam bentuk dividen kepada pemegang saham yang nantinya pemegang saham diharuskan untuk membayar sejumlah pajak lagi atas dividen yang mereka terima. Pengaturan ini menimbulkan adanya pajak berganda.

Mengingat bentuk dari REITs yang berbeda-beda pada tiap negara, maka pengaturan mengenai REITs juga tidak seragam, tergantung dari bentuk yang dipakai oleh negara tersebut. Akan tetapi pada umumnya peraturan tersebut memiliki garis pedoman yang mirip satu dan yang lain. Diantaranya adalah peraturan yang mengatur mengenai aset REITs, peraturan mengenai pendapatan yang diterima, pengaturan mengenai pembagian dividen kepada pemegang saham, pengaturan mengenai jumlah minimal pemegang saham, dan

²³ Mullaneu, *loc.cit.*, hal.3-4.

²⁴ *Ibid.*, hal.4.

peraturan-peraturan dasar lainnya. Sebagai contoh adalah Amerika Serikat, sebagai negara pertama dimana REITs lahir mengatur garis pedoman REITs yang diantaranya adalah :²⁵

1. 75% dari aset yang dimiliki oleh REITs harus diinvestasikan di dalam real estat, saham dari REITs lain, efek yang dikeluarkan oleh pemerintah atau tunai;
2. Minimal 75% dari pendapatannya haruslah berasal dari investasi real estat;
3. Setidaknya 90% dari pendapatan kotornya berasal dari dividen, bunga, dan laba dari penjualan aktiva;
4. REITs haruslah mendistribusikan setidaknya 95% dari pendapatan bersihnya kepada pemegang saham setiap tahun;
5. Pendapatan tiap tahun yang diperoleh dari penjualan properti yang dimiliki kurang dari empat tahun tidak boleh lebih dari 30%.

Selain dari adanya keistimewaan dalam hal perpajakan tersebut, REITs pada umumnya terlihat sama dengan perusahaan publik lain. Di Amerika Serikat terdapat tiga jenis REITs yang ada sekarang ini, yaitu: ²⁶

1. *Mortgage* REITs yaitu REITs yang berinvestasi langsung dengan meminjamkan uang kepada pemilik properti secara langsung, pengelola atau memperluas kredit secara tidak langsung melalui akuisisi pinjaman atau efek beragun aset.
2. *Equity* REITs yaitu REITs yang memiliki dan mengelola properti dan turut serta dalam berbagai usaha real estat termasuk sewa, pengembangan dan pengurusan dari property;
3. *Hybrid* REITs yaitu REITs yang berinvestasi di keduanya baik memiliki properti tersebut secara langsung maupun memberikan pinjaman kepada pemilik properti dan pengelola secara langsung.

²⁵ *Ibid.*

²⁶ David Crook, *The Wall Street Journal : Complete Real-Estate Investing Guide Book*, (New York: Three Rivers Press, 2006), hal. 170.

Sebagian besar Pengaturan mengenai REITs yang ada di berbagai negara sekarang ini telah mengizinkan REITs untuk mengelola sendiri dan menyediakan pelayanan kepada penyewa properti yang dimilikinya. Jadi REITs sekarang ini dapat juga disebut sebagai perusahaan pengelola (*Operating Company*).²⁷

Walaupun REITs dapat dikatakan sebagai alternatif bagi investor untuk berinvestasi dalam sektor real estat, tapi yang perlu diperhatikan adalah dengan berinvestasi dalam REITs, maka bukan berarti investor melakukan suatu investasi real estat secara langsung. Dengan demikian membeli saham REITs tidak menjadikan investor tersebut sebagai investor real estat, akan tetapi menjadikan investor tersebut investor saham.²⁸ Hal ini perlu diperhatikan karena terdapat perbedaan antara berinvestasi dalam suatu real estat secara langsung dengan berinvestasi dalam suatu saham real estat.

Salah satu perbedaan mendasar adalah dalam investasi real estat secara langsung, investor memiliki kekuasaan secara materiil untuk mengatur kinerja dari real estat yang dimilikinya sehingga kesuksesan suatu investasi real estat secara langsung dinilai dari partisipasi aktif investor dalam mengelola propertinya, sedangkan investasi dalam saham real estat membutuhkan suatu penelitian dan uji tuntas. Setelah investor membeli saham tersebut, satu-satunya yang bisa dilakukan oleh investor tersebut adalah mengawasi jalannya atau pergerakan dari saham yang dimilikinya. Investor tersebut dapat menambah atau menjual saham tersebut apabila dirasa perlu.

Selain itu terdapat perbedaan antara pasar properti dengan pasar saham. Salah satunya adalah harga dalam pasar saham dapat berubah setiap menitnya, sedangkan harga dalam pasar properti tidak berubah secepat itu. Selain itu kecenderungan perubahan harga pasar saham dapat naik ataupun turun, sedangkan perubahan harga pasar properti walaupun lambat tapi pada

²⁷ Chan, Erickson dan Wang, *loc.cit.*, hal.3.

²⁸ Crokk, *loc.cit.*, hal.167.

umumnya terus meningkat. Dari perbedaan di atas, maka dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa harga REITs tidaklah sama dengan harga properti yang dimilikinya. Jadi merupakan tugas dari pengelola REITs untuk menilai apabila ternyata harga REITs berada di bawah harga propertinya, maka mereka seharusnya menjual property yang dimilikinya dan kemudian menyerahkan hasil penjualan tersebut kepada pemegang saham.

Salah satu contoh kasus dari beberapa harga REITs dengan harga properti terjadi di Amerika Serikat pada bulan Oktober tahun 1987. Pada saat itu harga saham REITs jatuh lebih dari 20%, akan tetapi harga dari properti pada saat itu cenderung untuk normal. Hari itu kemudian dikenal sebagai *Black Monday* (Senin Kelabu).²⁹ Walaupun harga REITs seharusnya mencerminkan harga properti yang dimilikinya, tapi kejadian *Black Monday* pada saat itu memperlihatkan bahwa harga REITs tidak mencerminkan harga properti yang dimilikinya.

Rumitnya permasalahan dalam melakukan penilaian yang melekat pada REITs dan juga uniknya struktur permodalan yang dimiliki oleh REITs, ketentuan yang diberikan terhadap kebijakan perusahaan oleh peraturan perpajakan, dan pemisahan struktur kepemilikan menjadikan REITs menjadi suatu bentuk saham yang unik dibandingkan saham-saham lainnya. Sehingga walaupun REITs diperjualbelikan dalam suatu pasar bursa, tetapi oleh para peneliti, REITs tidak diperlakukan seperti saham pada umumnya karena REITs memiliki perbedaan dengan perusahaan-perusahaan efek lainnya yang ada dalam pasar.

Seperti yang telah disebutkan di atas bahwa harga dari REITs tidak mencerminkan nilai properti yang dimilikinya, maka peran manajer REITs dalam mengelola REITs sangatlah penting. Dalam REITs, struktur pengelolaan atas properti dapat dilakukan baik internal maupun eksternal. Dalam

²⁹ Chan, Erickson, dan Wang, *loc.cit.*, hal.4.

pengelolaan properti yang dilakukan oleh eksternal, penasihat REITs selain memberikan nasihat mengenai investasi dalam REITs dan masalah finansial juga melakukan pelayanan sebagai pihak yang melakukan jual beli atas properti dari REITs tersebut. Sedangkan pengelolaan dari REITs diserahkan kepada pihak lain yang mengurus mengenai kinerja dari saham REITs dan berinteraksi dengan pemegang saham. Pemisahan ini dapat memicu terjadinya benturan kepentingan di antara para pihak.

2.3. Perkembangan Real Estate Investment Trust (REITs) di Berbagai Negara

A. Real Estate Investment Trust (REITs) di Singapura (S-REITs)

Di Singapura, REITs merupakan suatu sarana tidak langsung bagi pengembang yang memproduksi properti komersial yang memiliki portofolio besar dengan pendapatan kecil, untuk melepaskan aset yang dimilikinya dan menambah nilai dari aset yang dimilikinya.³⁰ Konsep ini berbeda dengan konsep REITs di Amerika Serikat di mana REITs di Amerika Serikat diartikan sebagai alternatif bagi investor kecil untuk memperoleh akses secara tidak langsung untuk terlibat dalam investasi real estat yang menghasilkan pendapatan berskala besar.

REITs di Singapura pada umumnya berbentuk properti *trust* yang berstruktur unit *trust* karena bentuk ini lebih menguntungkan dari segi perpajakannya. Namun demikian di Singapura juga dimungkinkan REITs yang berbentuk perusahaan. Di Singapura, sponsor REITs memiliki kontrol terhadap saham dari S-REITs setelah terjadinya penawaran umum, dan terdapat pula pengelola aset independen yang dibentuk oleh sponsor untuk

³⁰ Tien Foo, "Challenges Ahead for Singapore Real Estate Investment Trust (S-REITs)", [http://www.rst.nus.sg/staff/singtien/foo/Challenges%20Ahead%20for%20Singapore%20 REITs.pdf](http://www.rst.nus.sg/staff/singtien/foo/Challenges%20Ahead%20for%20Singapore%20REITs.pdf), 19 Januari 2011.

melaksanakan pengelolaan terhadap REITs, berdasarkan bayaran tertentu (*fee-based*).³¹

S-REITs mengadopsi bentuk pengelolaan eksternal yang di mana dalam bentuk ini pihak ketiga sebagai pengelola aset ditunjuk oleh sponsor untuk menyediakan jasa secara professional dalam melakukan jasa pengelolaan aset. Yang menjadi masalah adalah apabila pihak ketiga yang menjadi pengelola dari REITs tersebut kemudian ternyata melakukan pengelolaan dari beberapa REITs, maka keadaan tersebut akan menimbulkan tekanan untuk terus mempertahankan tingkat transparansi dan independensi yang tinggi.³²

Bentuk yang demikian di Amerika Serikat cenderung menimbulkan terjadinya benturan kepentingan yang terjadi karena dekatnya hubungan antara pengelola (manajer) dengan sponsor. Untuk itu, di Singapura, terdapat peraturan yang menahan dan mekanisme pasar yang diletakkan untuk menanamkan disiplin dan mengurangi potensi terjadinya benturan kepentingan dalam S-REITs. Seperti mekanisme pasar dan peraturan mengenai susunan direksi yang independen, prinsip kehati-hatian, strategi pertumbuhan hasil akuisisi, batasan kredit sebesar 35%, penilai independen, dan prinsip keterbukaan.

Peraturan yang mengatur mengenai REITs di Singapura terdapat dalam *Collective Investment Scheme* (CIS) yang terdapat dalam *Property Fund Guidelines* (*Fund Guidelines*). Dalam peraturan tersebut REITs diharuskan untuk menginvestasikan setidaknya 70% dari seluruh asetnya dalam real estat atau efek yang berkaitan dengan real estat, dan 35% dari deposito dana properti harus diinvestasikan di real estat.³³ Investasi yang

³¹ *Ibid.*

³² *Ibid.*

³³ *The Monetary Authority of Singapore, Code on Collective Investment Scheme about Property Fund*, appendix 2, article 7.1 letter (a)-(b).

dimaksud dapat dilakukan di real estat, *mortgage backed securities*, dan usaha properti lain yang memiliki aset terhadap properti secara langsung.

Selain itu REITs di Singapura juga dilarang untuk melakukan investasi lebih dari 20% di dalam suatu perusahaan properti komersil (*non-residential property*) yang pengembangannya belum selesai.³⁴ Selain itu hanya 5% dari seluruh aset REITs yang dapat digunakan untuk berinvestasi dalam suatu perusahaan properti atau perusahaan lain yang terdaftar dalam bursa atau terdaftar dari *issuer* perorangan.³⁵ Pinjaman terhadap REITs juga dibatasi sampai dengan 35% dari total aset yang dimiliki oleh REITs, kecuali pinjaman tersebut telah mendapat pengakuan dari perusahaan peringkat yang ditetapkan oleh peraturan tersebut sebagai pinjaman yang memiliki peringkat A.³⁶

Yang dimaksud dengan real estat dalam peraturan ini tidak hanya properti yang terdapat di dalam Singapura, tapi dapat juga berupa properti yang terdapat di negara lain. REITs diperbolehkan untuk melakukan investasi baik secara langsung maupun tidak secara langsung dengan melalui kepemilikan saham oleh suatu perusahaan yang mempunyai tujuan khusus untuk memiliki real estat.

REITs di Singapura diharuskan untuk mendistribusikan setidaknya 90% dari pendapatannya kepada pemegang saham dalam bentuk dividen. REITs tidak terkena pajak pada level pendapatan yang diterima oleh *trustee* dan tidak terdapat pajak terhadap penambahan modal. Selain itu terhadap REITs yang berbentuk unit *trust* yang mendistribusikan 90% dari pendapatannya, maka REITs tersebut mendapat kebebasan pajak di level pemegang saham. Sedangkan dividen yang diterima dari REITs di Singapura dibebaskan dari pajak bagi investor individu. Sedangkan bagi

³⁴ Freehills, "Real Estate Investment Trust Global Update : September 2010," hal.4.

³⁵ "The REIT Structures, <<http://www.linklaters.com/pdfs/publication/realestate/REITstructuresASIA.pdf>>., hal.2.

³⁶ *Ibid.*, hal.3.

investor korporasi baik lokal maupun asing terken apajak atas dividen yang diterimanya sebesar 10%.³⁷

Terhadap REITs yang berbentuk perusahaan terdapat ketentuan untuk melakukan pendaftaran terlebih dahulu. Syarat untuk dapat melakukan pendaftaran antara lain adalah memiliki aset minimum S\$ 20 juta, dan sebelum didaftarkan, memiliki paling sedikit 5000 pemegang saham dan 25% diantaranya setidaknya dimiliki oleh 500 pemegang saham publik.

B. Real Estate Investment Trust di Jepang (J-REITs)

Berdasarkan Tokyo Stock Exchange (TSE), REITs adalah :

*Pools of investors money gathered by investment corporations or fund managers and invested in real estate property, the rents and proceed from sales of which are returned to investors as dividends.*³⁸

Yang berarti dana-dana investor yang dikumpulkan oleh suatu perusahaan investasi atau manajer investasi dan diinvestasikan dalam properti real estat, di mana hasil penyewaan dan hasil dari proses penjualan dari properti tersebut dikembalikan kepada investor dalam bentuk dividen.

Berdasarkan definisi di atas, maka *Real Estate Investment Trust* di Jepang diartikan sebagai suatu investasi *trust* yang menjadikan properti sebagai dasar investasinya. Pendapatan dari investasi tersebut didapat dari sewa properti dan hasil penjualan dari properti. Pendapatan ini kemudian didistribusikan dalam bentuk dividen. Untuk itu investor kemudian menerima sertifikat investasi (sertifikat saham), yang dapat diperjualbelikan dalam TSE, seperti halnya saham biasa.

Pemilik real estat (sebagian besar merupakan badan hukum) REITs memberikan tingkat fleksibilitas dan efisiensi yang lebih besar menyangkut masalah keuangan, karena umumnya pemilik real estat hanya dapat

³⁷ Freehills, *Op.Cit.*, hal. 19.

³⁸ Tokyo Stock Exchange, "REIT (Real Estate Investment Trust)," <<http://www.tse.or.jp/english/cash/reit/qal.html#1>>. 27 Maret 2007.

menargetkan masalah keuangan dan permodalannya kepada investor institusional. Akan tetapi dengan adanya REITs memberikan kesempatan bagi pemilik real estat untuk menjadikan investor individu sebagai target investasinya. REITs akan memberikan kontribusi berupa likuiditas dan efisiensi yang lebih besar dalam pasar real estat.

Real estat sampai selama ini masih menjadi suatu pilihan yang tidak realistis bagi investor individu karena besarnya dana dan minimnya likuiditas yang ditawarkan oleh sektor ini. Namun REITs menawarkan investor individu kesempatan untuk berinvestasi dalam real estat dengan harga yang terjangkau dan dalam bentuk yang siap untuk diperdagangkan di pasar bursa, sementara menyerahkan pengelolaan atas properti tersebut kepada profesional. Dividen yang diberikan kepada investor berasal dari pendapatan yang diterimanya dari property tersebut (sewa, penjualan, dan sebagainya). Sumber dividen yang relatif stabil dan tingkat bunga yang cukup tinggi serta kemampuan proteksi terhadap inflasi merupakan keistimewaan utama dari REITs. Selain itu REITs juga memberikan alternatif bagi investor untuk mendiversifikasi aset keuangan yang dimilikinya.

J-REIT dapat berbentuk badan hukum maupun dapat berbentuk *trust*. REITs yang berbentuk badan hukum merupakan bentuk yang paling banyak dipergunakan di Jepang, karena seluruh J-REITs yang terdaftar dalam pasar TSE merupakan REITs yang berbentuk badan hukum adalah berupa perusahaan khusus (*special purpose corporation/SPC*) yang dibentuk dengan tujuan untuk berinvestasi dan mengelola aset berupa real estat, menggunakan uang investor untuk keperluan membeli real estat, dan sebagai gantinya investor tersebut akan menerima sertifikat investasi. Sertifikat investasi ini dapat diperjualbelikan dalam TSE. Selain itu walaupun pada dasarnya perusahaan tersebut bertanggung jawab terhadap kepemilikan dan pengelolaan dari properti yang dimilikinya, akan tetapi

pada kenyataannya fungsi ini dilaksanakan (*sub-contracted*) oleh pihak ketiga.

Bentuk REITs lain yang terdapat di Jepang adalah bentuk *trust* (kontrak). Bentuk ini dibagi menjadi dua, yaitu *Intermediated* dan *Direct*. Bentuk *Intermediated* merupakan bentuk investasi *trust* biasa di mana kontrak REITs tertentu dioperasikan oleh Manajer Investasi/administrator yang kemudian memilih aset atau investasi mana yang bank investasi miliki atau kelola. Investasi jenis ini merupakan investasi yang memenuhi fungsi manajemen langsung. Sedangkan bentuk *direct* merupakan bentuk kontrak di mana bank investasi memiliki dan mengelola aset properti secara langsung tanpa perantara Manajer Investasi/administrator.

Dalam REITs berbentuk badan hukum, terdapat beberapa pihak yang terlibat di dalamnya, diantaranya sebagai berikut:

a. Perusahaan Investasi

Merupakan suatu perusahaan yang memiliki tujuan khusus yang dibentuk untuk memiliki dan mengelola real estat dengan menggunakan dana investor. Seperti layaknya perusahaan pada umumnya, perusahaan ini memiliki dewan direksi dan mempunyai rapat pemegang saham. Kedua fungsi ini penting agar perusahaan tersebut dapat memiliki dan mengelola suatu real estat, yang merupakan satu-satunya aktivitas yang diizinkan terhadap perusahaan tersebut.

b. Investor

Investor mempercayakan dana mereka kepada perusahaan investasi dengan memperoleh sertifikat investasi sebagai gantinya (sama dengan saham). Investor memegang sertifikat tersebut guna mendapatkan dividen pada akhir financial period, seperti layaknya saham biasa.

c. Tokyo Stock Exchange (TSE)

TSE mendaftarkan dan menyediakan tempat untuk pemasaran bagi REITs. Sertifikat REITs dapat diperjualbelikan secara bebas dalam TSE dan REITs merupakan subjek yang sama dalam peraturan pasar modal seperti layaknya saham.

d. Kontraktor Investasi *Trust*

Kontraktor investasi *trust* merupakan pihak yang bertanggung jawab dalam mengelola aset REITs demi kepentingan perusahaan investasi. Dengan kata lain mereka bertindak sebagai Manajer Investasi dan memiliki konsekuensi sebagai pihak yang memiliki peran paling penting. Kontraktor investasi *trust* secara umum terlibat dari pembentukan perusahaan investasi, dan kemudian melakukan pengelolaan atas aset serta penjualan maupun pembelian yang diperlukan untuk menghasilkan keuntungan yang terbaik.

e. Aset Kustodian/ “*Administrative Contractor*”

Aset Kustodian adalah pihak yang memiliki hak menyimpan sertifikat yang dilakukan oleh suatu bank demi kepentingan dari perusahaan investasi. Aset tersebut diletakkan dalam *account* yang terpisah. Tugas administrasi lain seperti pendaftaran pemegang sertifikat investasi dan pengeluaran sertifikat baru dilakukan oleh *investment trust* dan perusahaan efek untuk kepentingan dari perusahaan investasi.

f. Perusahaan manajemen real estat

Perusahaan manajemen real estat mengurus seluruh aspek dari pengelolaan aset real estat secara langsung, termasuk pengelolaan fisik dari aset dan menangani masalah kontrak sewa dan faktur, serta untuk menyediakan keuntungan jangka panjang.

Agar J-REITs dapat didaftarkan dalam TSE, maka J-REITs tersebut harus memenuhi beberapa kriteria, diantaranya:³⁹

³⁹ *Ibid.*

- 1) Real estat harus memiliki setidaknya 70% aset yang dikelola;
- 2) Setidaknya 95% dari total aset yang dikelola terdiri dari real estat, atau yang berhubungan dengan real estat, dan aset yang likuid;
- 3) Jumlah minimum aset adalah 5 juta Yen;
- 4) Setidaknya memiliki 4.000 unit yang terdaftar;
- 5) Setidaknya memiliki 1.000 unit untuk setiap pemegang saham atau investor;
- 6) Pemegang saham utama tidak diizinkan untuk memiliki lebih dari 75% unit yang terdaftar;
- 7) Pihak yang mendaftarkan sertifikat pendaftaran harus memiliki kemampuan untuk memberikan informasi secara terbuka mengenai sertifikat REITs yang dimilikinya.

Untuk kepentingan perlindungan terhadap investor, maka J-REITs diharuskan melakukan keterbukaan, yang diantaranya mengenai sebagai berikut:⁴⁰

1. Perusahaan Investasi

Perusahaan investasi diharuskan untuk melakukan keterbukaan menyangkut pengeluaran dan penjualan dari unit tambahan. Selain itu perusahaan investasi juga harus melakukan keterbukaan dalam hal kebijakan yang diberikan guna memperbaiki kinerja perusahaan dan informasi mengenai kontraktor pengelola dana.

2. Kepengurusan Aset

Terhadap beberapa permasalahan di bawah ini harus dilakukan suatu keterbukaan, yaitu:

- a. Apabila keputusan yang dibuat guna melakukan pemindahan atau penggunaan aset minimal 50 juta yen;

⁴⁰ *Ibid.*

- b. Kerugian yang mencapai lebih dari 3% dari total aset bersih akibat dari bencana alam atau kemunduran;
- c. Penerimaan keuntungan/kerugian atau jumlah dividen dalam suatu periode berbeda dari ramalan awal sebesar 30% atau lebih atau 5% atau lebih masing-masing.

3. Keuangan

Seperti layaknya saham, perusahaan investasi diharuskan untuk mengeluarkan kinerja laporan keuangan. Dalam laporan ini termasuk di dalamnya perkiraan besar dividen dan nilai dari aset yang dimiliki dan dikelola.

4. Laporan struktur pengelolaan aset dan hal-hal lain yang berhubungan dengan sertifikat REITs yang dikeluarkan guna memberikan investor informasi secara berkala mengenai struktur pengelolaan aset serta untuk menetapkan waktu penutupan, tiap periode akuntansi atau periode pelaksanaan, TSE mengharuskan issuers sertifikat REITs untuk membuat laporan mengenai masalah tersebut guna referensi bagi masyarakat.

BAB 3

PELAKSANAAN REITs di INDONESIA SERTA KENDALA-KENDALA PELAKSANAAN REITs

Sebelum membahas mengenai pelaksanaan REITs di Indonesia, Penulis merasa perlu untuk membahas mengenai Reksa Dana yang memiliki bentuk yang sebangun dengan REITs.

3.1 Pendirian Reksa Dana dan *Equity* REITs di Indonesia

Di Indonesia dikenal dua bentuk reksa dana, yakni Reksa Dana Berbentuk Perseroan (RDPT) dan Reksa Dana berbentuk Kontrak Investasi Kolektif (RDKIK). Sejalan dengan hal tersebut, ini berarti serupa reksa dana, secara konseptual REITs dapat mengambil dua cara pembentukan, yaitu dengan mendirikan perseroan terbatas atau dengan membentuk kontrak investasi kolektif (sebagai *trust like institution*).

A. Reksa Dana Perseroan (RDPT)

Penjelasan Pasal 18 ayat (1) huruf a Undang-Undang Pasar Modal (UUPM) mengatakan sebagai berikut:

Reksa dana berbentuk perseroan adalah emiten yang kegiatan usahanya menghimpun dana dengan menjual saham, dan selanjutnya dana dan penjualan saham tersebut diinvestasikan pada berbagai jenis efek yang diperdagangkan di pasar uang dan pasar modal.

Reksa dana berbentuk perseroan dibedakan lagi berdasarkan sifatnya menjadi reksa dana tertutup dan reksa dana terbuka. Reksa dana tertutup adalah reksa dana berbentuk perseroan yang menjual sahamnya kepada investor melalui penawaran umum perdana di bursa efek sehingga apabila investor ingin menjual reksa dana tersebut, mereka dapat menjualnya kembali melalui bursa kepada investor

lainnya, bukan kepada pihak manajer investasi atau penerbitnya.⁴¹ Jadi dengan kata lain, reksa dana tertutup tidak membeli kembali saham-sahamnya yang telah dijual kepada investor. Sementara itu, reksa dana terbuka adalah reksa dana berbentuk perseroan yang menawarkan dan membeli kembali saham-sahamnya dari investor sampai dengan sejumlah modal yang telah dikeluarkan.⁴² Reksa dana berbentuk perseroan ini mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:⁴³

- a. Bentuk hukumnya adalah Perseroan Terbatas (PT);
- b. Pengelolaan kekayaan reksa dana didasarkan pada kontrak antara direksi perusahaan (reksa dana) dengan manajer investasi yang ditunjuk;
- c. Penyimpanan kekayaan reksa dana didasarkan pada kontrak antara direksi perusahaan (reksa dana) dengan Bank Kustodian.

Pasal 18 ayat (3) UUPM menyatakan bahwa reksa dana perseroan merupakan suatu perseroan yang telah memperoleh izin usaha dari Bapepam. Penjelasan Pasal 18 ayat (5) UUPM menyebutkan bahwa persyaratan dan tata cara perizinan dalam pendirian reksa dana perseroan adalah mengenai :

- 1) Izin usaha;
- 2) Ketentuan yang wajib diatur dalam anggaran dasar;
- 3) Kepengurusan;
- 4) Permodalan.

Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 45 Tahun 1995 mengenai Penyelenggaraan Kegiatan di Bidang Pasar Modal mengatakan sebagai berikut:

Permohonan untuk memperoleh izin usaha reksa dana perseroan kepada Bapepam disertai dengan dokumen dan keterangan sebagai berikut:

⁴¹ Sapto Rahardjo, *Panduan Investasi Reksa Dana*, (Jakarta: PT Elex Media Komputindo, 2004), hal. 12.

⁴² Munir Fuadi, *Pasar Modal Modern*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 1996), hal. 107.

⁴³ Tjiptono Darmadji, Hendy M.Fachruddin, *Pasar Modal di Indonesia Pendekatan Tanya Jawab*, (Jakarta: Salemba Empat, 2001), hal, 149.

- 1) Akta pendirian perseroan yang telah disahkan oleh Menteri Kehakiman;
- 2) Nama dan alamat pendiri reksa dana;
- 3) Nama dan alamat anggota direksi reksa dana;
- 4) Nama dan alamat manajer investasi dan Bank Kustodian;
- 5) Kontrak pengelolaan reksa dana;
- 6) Kontrak mengenai jasa kustodian atas kekayaan reksa dana;
- 7) Penunjukkan profesi penunjang pasar modal; dan
- 8) Dokumen dan keterangan pendukung lain yang berhubungan dengan permohonan izin usaha reksa dana yang ditetapkan lebih lanjut oleh Bapepam.

Selanjutnya ketentuan Pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 45 Tahun 1995 menyatakan bahwa “maksud dan tujuan reksa dana berbentuk perseroan hanya untuk menyelenggarakan kegiatan usaha reksa dana.” Menurut Peraturan Bapepam No. IV.A.1 mengenai Tata Cara Permohonan Izin Usaha Reksa Dana berbentuk perseroan dilakukan dengan cara antara lain :

- 1) Mengisi formulir permohonan izin usaha yang berbentuk dan isinya sesuai dengan Formulir Nomor IV.A.1 Lampiran 1 peraturan ini;
- 2) Menyertakan dokumen yang di antaranya :
 - a) Anggaran dasar reksa dana yang telah mendapat pengesahan dan persetujuan Menteri Kehakiman;
 - b) Kontrak pengelolaan reksa dana;
 - c) Kontrak antara reksa dana dengan Bank Kustodian;
 - d) Penunjukkan konsultan hukum; dan
 - e) Penunjukkan akuntan.
- 3) Menyertakan dokumen tentang anggota direksi reksa dana;
- 4) Menyertakan dokumen tentang manajer investasi;
- 5) Menyertakan dokumen tentang Bank Kustodian;
- 6) Menyertakan neraca pembukuan.

Peraturan Bapepam Nomor IV.A.2 mengenai Pedoman Anggaran Dasar Reksa Dana berbentuk perseroan mengatakan bahwa anggaran dasar reksa dana berbentuk perseroan harus memuat hal-hal antara lain :

- 1) Nama dan tempat kedudukan perseroan;
- 2) Jenis saham yang ditertibkan;
- 3) Jangka waktu pendirian;
- 4) Maksud dan tujuan perseroan hanya sebagai reksa dana;
- 5) Modal disetor sekurang-kurangnya 1% dari modal dasar;

- 6) Tugas dan wewenang direksi;
- 7) Kuorum, hak suara, dan keputusan;
- 8) Direksi reksa dana wajib bertindak sebaik-baiknya untuk kepentingan pemegang saham reksa dana;
- 9) Pembubaran dan likuidasi;
- 10) Keputusan dapat diambil berdasarkan persetujuan sebagian besar direktur reksa dana;
- 11) Dalam hal manajer investasi dan/atau direktur reksa dana berbentuk perseroan melakukan pelanggaran terhadap Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal, peraturan pelaksanaannya, kontrak pengelolaan reksa dana dan/atau anggaran dasar reksa dana, Bapepam berwenang membekukan kegiatan usaha reksa dana, mengamankan kekayaan dan menunjuk manajer investasi lain untuk mengelola kekayaan reksa dana, atau mencabut izin usaha reksa dana dimaksud;
- 12) Anggota direksi reksa dana mempunyai kedudukan yang sederajat;
- 13) Pengeluaran saham baru, pembelian kembali (pelunasan), dan pengalihan saham bagi reksa dana terbuka berbentuk perseroan dapat dilakukan tanpa persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham;
- 14) Reksa dana tidak wajib membuat dana cadangan;
- 15) Dalam hal reksa dana membentuk dana cadangan besarnya dana cadangan wajib mendapat persetujuan dari Bapepam.

Reksa dana PT didirikan seperti PT biasa dengan tujuan untuk menyelenggarakan usaha reksa dana. Namun demikian, seperti telah juga disebutkan dalam Undang-Undang Pasar Modal, perseroan terbatas dengan kegiatan usaha reksa dana memiliki ketentuan yang berbeda dari perseroan biasa. Beberapa hal pokok yang terkait dengan kekhususan perseroan terbatas yang berusaha dalam kegiatan reksa dana adalah sebagai berikut :

- 1) RDPT tidak mensyaratkan perlunya atau keberadaan Dewan Komisaris;
- 2) Direksi tidak melakukan pengelolaan atas harta kekayaan RDPT;
- 3) Saham dalam RDPT dapat diterbitkan tanpa nilai nominal;
- 4) Pengelolaan atau pengurusan harta kekayaan RDPT dilakukan oleh manajer investasi yang ditunjuk secara khusus oleh Direksi RDPT

dan membuat perjanjian pengelolaan dengan Direksi RDPT. Dengan ditandatanganinya perjanjian pengelolaan tersebut, manajer investasi merupakan dan menjadi satu-satunya pihak yang berhak untuk melakukan pengurusan harta kekayaan kolektif pemegang saham RDPT tersebut;

- 5) Penyimpanan dan pendaftaran harta kekayaan RDPT dilaksanakan oleh Bank Kustodian sebagai pemilik terdaftar dari harta kekayaan kolektif. Bank kustodian memperoleh kewenangan tersebut berdasarkan pada perjanjian penitipan kolektif dengan Direksi RDPT. Dengan kewenangan tersebut, seluruh harta kekayaan RDPT berada dalam pemilikan kolektif dan penguasaan oleh Bank Kustodian untuk kepentingan seluruh investor pemegang saham.

Menurut Pasal 28 ayat (1) UUPM, “saham pada reksa dana terbuka berbentuk perseroan diterbitkan tanpa nilai nominal.” Hal tersebut karena investor membeli atau menjual/menebus saham reksa dana sesuai dengan Nilai Aktiva Bersih (NAB) per saham, yang didasarkan pada penilaian pasar. Baik pada pertama kali didirikan maupun setelah beroperasi, harga saham reksa dana selalu sama dengan NAB per saham, hanya saja nilai NAB per saham itu selalu berubah-ubah sesuai dengan perkembangan nilai portofolionya.⁴⁴ Hal ini berbeda dengan reksa dana tertutup. Untuk reksa dana tertutup digunakan aturan dalam Pasal 42 ayat (2) UUPT karena UUPT menyebut secara jelas bahwa “saham tanpa nilai tidak dapat dikeluarkan.”⁴⁵ Jadi, dapat dilihat bahwa reksa dana tertutup mempunyai nilai nominal tertentu.⁴⁶

NAB merupakan alat ukur kinerja reksa dana. NAB berasal dari nilai portofolio reksa dana yang bersangkutan. Aktiva atau kekayaan reksa dana dapat berupa kas, deposito, SBPU, SBI, surat berharga

⁴⁴ *Ibid.*, Penjelasan Pasal 28 ayat (1)

⁴⁵ Tim Exchange Traded Fund, *Laporan Hasil Studi tentang Exchange Traded Funds di Pasar Modal Indonesia*, (Makalah Tanpa Penerbit), Jakarta, 2005, hal. 35.

⁴⁶ *Ibid.*, hal.36.

komersial, saham, obligasi, right, dan efek lainnya. Sementara kewajiban reksa dana berupa fee manajer investasi yang belum dibayar, fee Bank Kustodian yang belum dibayar, fee broker yang belum dibayar serta pembelian efek yang belum dilunasi. NAB merupakan jumlah aktiva setelah dikurangi kewajiban-kewajiban yang ada.⁴⁷

Pasal 28 ayat (3) UUPM mengatakan sebagai berikut :

“Pelaksanaan pembelian kembali saham reksa dana berbentuk perseroan dan pengalihan lebih lanjut saham tersebut dapat dilakukan tanpa mendapat persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS).”

Dengan demikian, karena persetujuan RUPS tidak diperlukan, hal-hal yang berhubungan dengan pembelian kembali saham-saham yang telah dikeluarkan oleh reksa dana dan pengalihan lebih lanjut saham tersebut dapat dilakukan dan terjadi setiap saat dalam hal pemegang saham reksa dana menjual kembali saham dimaksud. Dalam konteks demikian berarti suatu RDPT dapat mengambil bentuk baik reksa dana terbuka (*open-end*) maupun reksa dana tertutup (*close-end*).

Perbedaan reksa dana tertutup dengan reksa dana terbuka mempunyai perbedaan sebagai berikut :

Tabel 3.1. Perbedaan Reksa Dana Tertutup dan Reksa Dana Terbuka

No.	Reksa Dana Tertutup	Reksa Dana Terbuka
1.	Menjual sahamnya pada penawaran umum perdana sampai batas modal dasar, tetapi dapat menerbitkan saham baru melalui right issue	Menjual sahamnya secara terus-menerus sepanjang ada investor yang membeli
2.	Saham reksa dana dicatatkan di bursa efek	Saham reksa dana tidak dicatatkan di bursa efek
3.	Investor tidak dapat menjual kembali saham yang dimilikinya kepada reksa dana, tetapi kepada investor lain melalui bursa	Investor dapat menjual kembali sahamnya kepada reksa dana
4.	Harga jual/beli saham tergantung pada penawaran dan	Harga jual/beli saham antara reksa dana dengan investor didasarkan

⁴⁷ Darmadji, *Op.Cit.*

	permintaan antar investor bursa	pada NAB per saham yang dihitung Bank Kustodian
5.	Saham mempunyai nilai nominal	Saham tidak mempunyai nilai nominal
6.	Harga saham diperdagangkan di bursa efek sesuai harga pasar	Harga saham diperdagangkan sesuai dengan NAB.
7.	NAB awal ditentukan perseroan	NAB awal Rp. 1.000,00
8.	Return on investment diperoleh dari deviden, <i>capital gain</i> dan saham bonus	Return on investment diperoleh dari deviden, <i>capital gain</i> dan perubahan NAB
9.	Transaksi dalam jumlah banyak berpengaruh, karena harga saham ditentukan berdasarkan supply and demand	Transaksi dalam jumlah banyak tidak berpengaruh, karena diperdagangkan sesuai NAB

B. *Equity* REITs Berbentuk Perseroan Terbatas

Pada prinsipnya pendirian *equity* REITs dalam bentuk PT harus memenuhi ketentuan yang disyaratkan dalam UUPT, oleh karena tidak ada ketentuan khusus dalam UUPM yang mengatur mengenai pendirian *equity* REITs ini. Definisi reksa dana yang menyatakan bahwa reksa dana hanya berinvestasi dalam surat berharga Pasar Uang dan Pasar Modal dan oleh karena *equity* REITs berinvestasi dalam bentuk kepemilikan properti real estate, jelas *equity* REITs tidak memenuhi pengertian reksa dana PT. hal ini membawa konsekuensi hukum bahwa *equity* REITs tidak memenuhi pengertian reksa dana PT. hal ini membawa konsekuensi hukum bahwa *equity* REITs yang hendak didirikan dalam bentuk PT tidak memperoleh kekhususan seperti halnya RDPT.

Bagi *equity* REITs, dengan memperhatikan ketentuan UUPT yang tidak memberikan kemungkinan dikeluarkannya saham tanpa nilai nominal seperti halnya reksa dana yang diatur secara khusus dalam UUPM, maka REITs dalam bentuk PT hanya dapat mengambil bentuk tertutup (*close end*).

Terkait dengan persyaratan bagi RDPT yang hanya mewajibkan setoran awal sebesar 1% dari modal dasar bagi pendirian RDPT, hal ini

kiranya tidak mungkin dapat dilakukan pada *equity* REITs. Secara konseptual, berbeda dari RDPT yang berinvestasi pada surat berharga pasar uang dan pasar modal yang likuid dan dapat setiap saat ditambah jumlah atau kuantitasnya berdasarkan pada jumlah modal yang diserahkan oleh investor, *equity* REITs memerlukan sejumlah modal minimum dalam bentuk modal ditempatkan dan modal disetor yang harus dipenuhi agar satu atau lebih properti real estat yang menghasilkan dapat dibeli dan karenanya memberikan manfaat bagi seluruh investor. Tidak terpenuhinya jumlah minimum modal disetor yang dipersyaratkan mengakibatkan *equity* REITs tersebut tidak dapat melaksanakan fungsi dan kegiatannya dan karenanya bagi investor menjadi tidak bermanfaat.

Saham-saham *equity* REITs yang berbentuk perseroan terbatas seperti halnya suatu perseroan terbatas biasa yang menawarkan sahamnya kepada publik, wajib untuk didaftarkan di bursa efek agar dapat diperdagangkan oleh dan antara para investor. Investor yang tertarik dapat membelinya dari investor yang tidak tertarik lagi pada saham *equity* REITs tersebut. Terhadap saham-saham yang dimiliki investor, investor tidak dapat melakukan *redemption* kepada REITs.

Jika memperhatikan kriteria REITs, dapat diketahui bahwa kepemilikan saham atau penyertaan dalam REITs pada umumnya ditujukan secara massal, dengan beberapa batasan, yang salah satunya mewajibkan pemegang saham tidak boleh memiliki lebih dari 10% saham atau penyertaan dalam perusahaan REITs. Dengan demikian, pendirian REITs di Indonesia yang berbentuk perseroan terbatas juga harus memperhatikan batasan kepemilikan investor atas saham-saham REITs.

Dalam kaitannya dengan *equity* REITs berbentuk PT, Peraturan Bapepam tidak mengintroduksi atau memperkenalkan *equity* REITs berbentuk PT. jika dikaitkan dengan aspek perpajakan, selama tidak diberikan aturan khusus, perpajakan bagi *equity* REITs berbentuk PT

ini, pembagian keuntungan dalam bentuk deviden kepada investor sebagai pemegang saham adalah objek pajak.

Jadi dalam hal ini terdapat dua hal pengenaan pajak, yaitu pada tingkat korporat (saat *equity* REITs memperoleh penghasilan) dan pada saat pembagian keuntungan kepada investor, hal ini jelas kurang menguntungkan.

C. Reksa Dana Kontrak Investasi Kolektif

Reksa Dana Kontrak Investasi Kolektif (KIK) adalah reksa dana yang dibentuk berdasarkan kontrak antara manajer investasi dengan Bank Kustodian. Penjelasan pasal 18 (1) huruf b UUPM memberikan pengertian Kontrak Investasi Kolektif (KIK) yaitu:

Kontrak investasi kolektif adalah kontrak antara manajer investasi dan Bank Kustodian yang mengikat pemegang unit penyertaan di mana manajer investasi diberi wewenang untuk mengelola portofolio investasi kolektif dan Bank Kustodian diberi wewenang untuk melaksanakan penitipan kolektif.

Reksa dana KIK menghimpun dana dengan menerbitkan unit penyertaan kepada masyarakat pemodal dan selanjutnya dana tersebut diinvestasikan pada berbagai jenis efek yang diperdagangkan di pasar uang dan di pasar modal.⁴⁸

Dengan demikian, reksa dana KIK merupakan wadah di mana pemodal dapat ikut serta mengadakan investasi dalam suatu portofolio efek milik bersama yang dikelola oleh manajer investasi yang telah mendapat lisensi dari Bapepam, memperoleh jasa penyimpanan dan pencatatan atas harta bersama dari bank umum yang telah mendapat izin usaha sebagai kustodian dari Bapepam serta berhak atas informasi nilai bersih dari harta bersama secara harian.⁴⁹

⁴⁸ Darmadji, *Op.Cit.*

⁴⁹ Iwan P. Pontjowinoto, "Peran Manajer Investasi dalam Reksa Dana", BAPEPAM, *Capital Market Society (CMS), Majalah Uang dan Efek*, Jakarta, 1997.

Peraturan BAPEPAM No. IV.B.2 tentang Pedoman Kontrak Reksa Dana Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif mengatakan bahwa :

- 1) Nama dan alamat manajer investasi;
- 2) Nama dan alamat Bank Kustodian;
- 3) Komposisi diversifikasi portofolio di pasar uang dan pasar modal;
- 4) Alokasi biaya yang menjadi beban manajer investasi, Bank Kustodian dan pemodal, jika ada;
- 5) Kebijakan mengenai pembagian hasil secara berkala kepada pemegang unit penyertaan;
- 6) Keadaan-keadaan yang memperbolehkan manajer investasi menolak pembelian kembali (pelunasan);
- 7) Tindakan-tindakan yang dilarang bagi reksa dana;
- 8) Kewajiban dan tanggung jawab manajer investasi;
- 9) Kewajiban dan tanggung jawab Bank Kustodian;
- 10) Hak pemegang unit penyertaan;
- 11) Tata cara penjualan kembali (pelunasan) unit penyertaan;
- 12) Nilai aktiva bersih awal reksa dana;
- 13) Penyampaian laporan keuangan tahunan reksa dana;
- 14) Pembubaran dan likuidasi reksa dana; dan
- 15) Beban biaya atas reksa dana yang dibubarkan dan dilikuidasi.

Reksa dana KIK melahirkan suatu bentuk kumpulan harta kekayaan bersama, yang mengambil bentuk hukum suatu persekutuan khusus, yang pengelolaan dan penyimpanan harta kekayaannya diserahkan kepada pihak ketiga (manajer investasi bersama dengan Bank Kustodian). Reksa dana KIK bukanlah suatu badan hukum, meskipun ia memiliki harta bersama, yang merupakan milik bersama dari seluruh pemegang Unit Penyertaan Reksa Dana tersebut.⁵⁰

Reksa dana KIK didirikan berdasarkan suatu perjanjian yang dinamakan kontrak investasi kolektif antara manajer investasi dan Bank Kustodian. Untuk dapat melakukan pengelolaan harta reksa dana KIK, manajer investasi terlebih dahulu harus mengajukan pernyataan

⁵⁰ Gunawan Widjaja, "Reksa Dana Kontrak Investasi Kolektif sebagai Bentuk Hukum dan Bisnis Modern dari Persekutuan," PPH Newsletter No.58, September, 2004.

pendaftaran dan memperoleh pernyataan efektif dari Bapepam. Kemudian, manajer investasi akan melakukan penawaran umum pertama kali dan selanjutnya penjualan terus-menerus unit penyertaan kepada investor. Investor yang berminat membeli unit penyertaan kepada manajer investasi dan membayarkan dana pembelian kepada Bank Kustodian. Dana hasil penawaran umum dan penjualan terus-menerus akan dikelola oleh manajer investasi dan diinvestasikan dalam pasar uang maupun pasar modal melalui perantara pedagang efek. Sebagaimana suatu reksa dana terbuka, dalam reksa dana KIK investor dapat melakukan redemption atau penjualan kembali unit penyertaan kepada manajer investasi dengan cara melakukan permohonan penjualan kembali kepada manajer investasi. Selanjutnya, manajer investasi akan menginstruksikan Bank Kustodian untuk melakukan pembayaran atas penjualan kembali tersebut kepada investor.⁵¹

D. *Equity* REITs Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif

Dalam konteks pembentukan REITs yang tidak berbadan hukum, konstruksi pembentukan RDKIK ini dapat dipergunakan sebagai pedoman dengan menerapkan asas-asas yang berlaku perjanjian dan aturan-aturan hukum lainnya, yaitu :

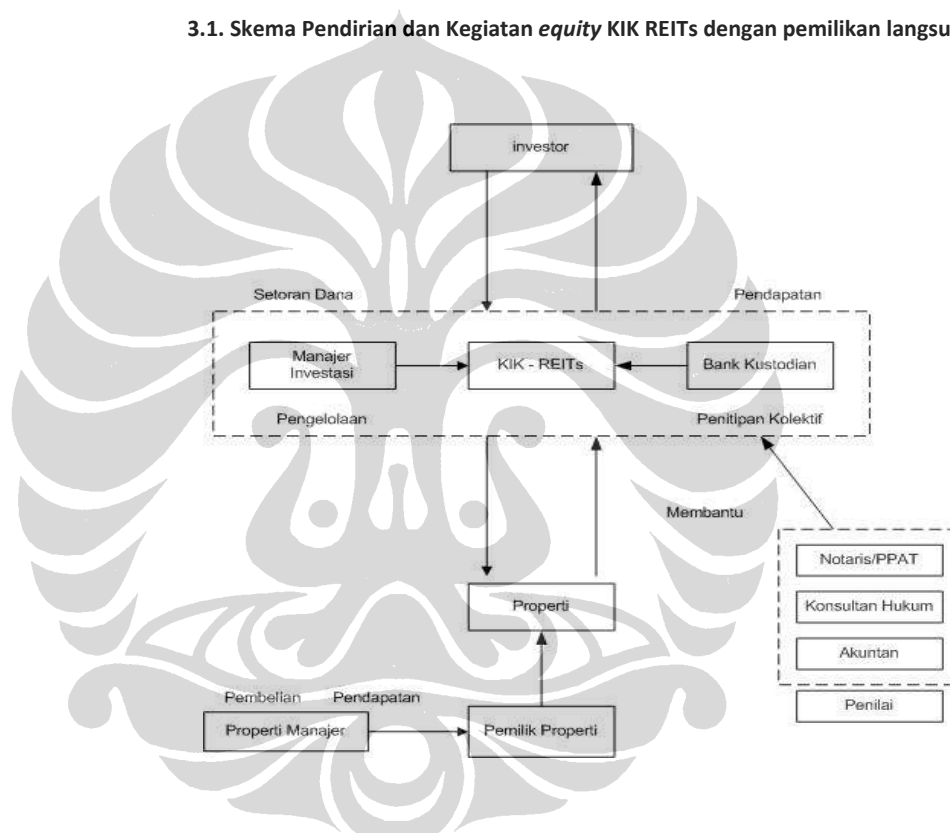
- a. Janji untuk kepentingan pihak ketiga sebagaimana diatur dalam Pasal 1317 KUHPerdara;
- b. Asas konsesualitas yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata;
- c. Pedoman yang diatur dalam Peraturan Bapepam dan regulasi oleh SRO-SRO dalam bidang pasar modal lainnya;
- d. Ketentuan mengenai *redemption-close end*;
- e. Aturan dalam hukum pertanahan yang berlaku.

Secara konseptual, tidak jauh berbeda dengan REITs berbentuk perseroan terbatas, REITs yang berbentuk KIK ini juga memerlukan sejumlah modal minimum dalam bentuk modal ditempatkan dan modal

⁵¹ Gunawan Widjaya, Almira Prajna Ramaniya, *Op.Cit.*, hal. 76.

disetor yang harus dipenuhi agar satu atau lebih properti real estate yang menghasilkan dapat dibeli sehingga memberikan manfaat bagi seluruh investor. Selain karena alasan tersebut, pembentukan REITs dalam bentuk KIK jauh lebih mudah dibandingkan REITs berbentuk PT karena pembentukan PT menurut UUPT memerlukan banyak formalitas dibandingkan suatu KIK yang merupakan persekutuan perdata khusus.

3.1. Skema Pendirian dan Kegiatan *equity* KIK REITs dengan pemilikan langsung⁵²



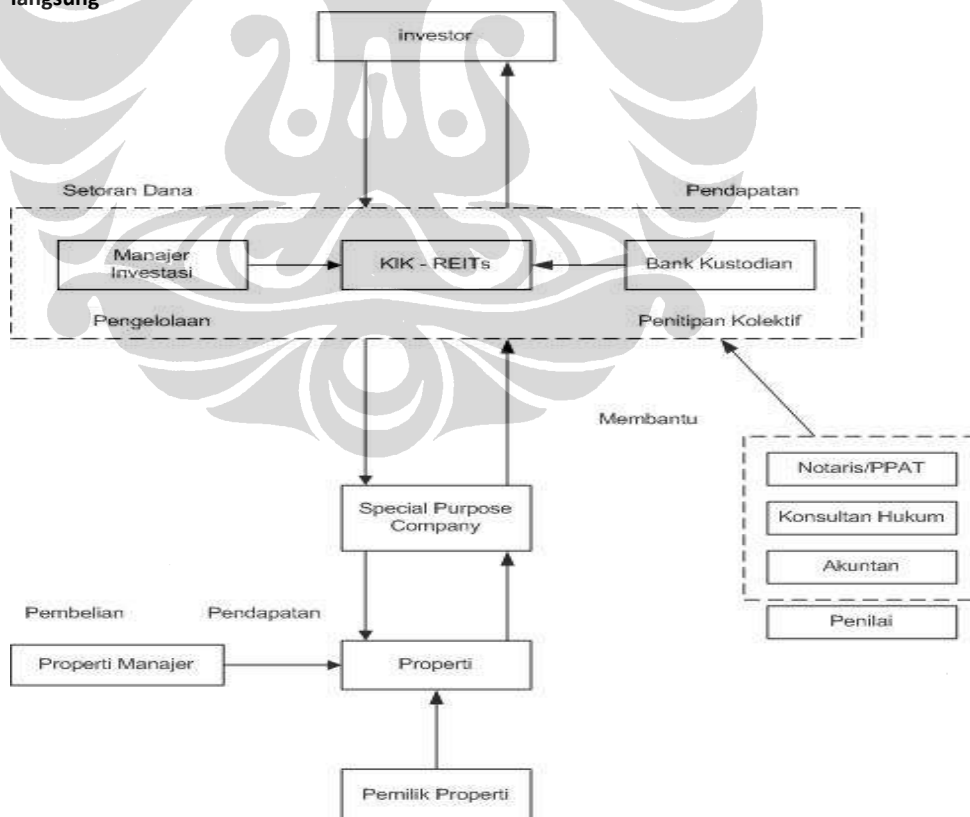
Selain itu, perlu diperhatikan bahwa berbeda dengan RD KIK yang senantiasa mengambil bentuk open-end, yang memberikan hak untuk melakukan *redemption* kepada para investornya, REITs berbentuk KIK ini justru disarankan untuk tidak memberikan hak kepada investor untuk melakukan redemption. Jadi, REITs jenis KIK ini disarankan untuk mengambil bentuk *close-end*. Investor yang sudah tidak tertarik lagi dengan investasi ini dapat menjualnya melalui bursa

⁵² Gunawan Widjaja, Yongki Angga, *Real Estate Investment Trust Dana Investasi Real Estat*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2008), hal, 169.

di mana efek REITs tersebut dicatatkan. Dalam konteks demikian, berarti registrasi di bursa dapat menjadi suatu keharusan agar lebih memberikan kesempatan dan kemudahan bagi investor untuk berinvestasi.

Dalam konteks kepemilikan tidak langsung ini, *Special Purpose Vehicle* (SPV) adalah perusahaan yang memang sengaja didirikan khusus sebagai atau menjadi pemilik dari properti real estate yang karena satu atau lain hal tidak dimungkinkan untuk dimiliki secara langsung oleh kontrak investasi kolektif tersebut. Dalam hal yang demikian, harus ada ketentuan khusus mengenai perseroan terbatas yang demikian, yang tidak tunduk pada ketentuan UUPT dan ketentuan perpajakan yang umum.

3.2. Skema Pendirian dan Kegiatan *equity* KIK REITs dengan kepemilikan tak langsung⁵³



⁵³ *Ibid.*, hal. 170

Dengan memperhatikan batasan pemilikan investor atas saham-saham REITs berbentuk perseroan terbatas, yang tidak boleh lebih dari 10% bagi seorang investor, selayaknya jugalah jika dalam REITs berbentuk KIK ini tidak boleh ada pemegang unit penyertaan individual yang memiliki lebih dari 10% unit penyertaan dalam perusahaan REITs.

Seperti telah disinggung sebelumnya, eksistensi perseroan terbatas sebagai pemilik langsung *equity* REITs, dari sisi perpajakan kurang menguntungkan karena akan dikenakan dua kali pajak, yaitu pajak pada tingkat korporat maupun pada saat pendistribusian keuntungan kepada pemegang saham.

4.2. Pengaturan *Equity* REITs oleh Bapepam dan LK

BAPEPAM-LK sebagai pembina, pengatur dan pengawas kegiatan pasar modal kemudian membentuk suatu tim studi untuk mempelajari mengenai REITs dalam rangka kemungkinan penerapan REITs dalam pasar modal Indonesia. Untuk menerapkan REITs di pasar modal Indonesia, yang pertama harus dilakukan adalah menentukan bentuk investasi yang sesuai REITs dalam pasar modal Indonesia. Seperti yang telah disebutkan dalam bab-bab sebelumnya bahwa bentuk REITs di setiap negara tidak selalu sama, ada REITs yang berbentuk *Trust*, Perusahaan dan Asosiasi. Untuk itulah maka adalah menjadi tugas dari BAPEPAM-LK sebagai otoritas pasar modal di Indonesia untuk menentukan bentuk investasi apa yang paling sesuai untuk REITs agar dapat terbit di Indonesia.

Salah satu pertimbangan utama dalam menentukan bentuk yang tepat untuk menerapkan REITs di Indonesia adalah masyarakat. Apabila ditinjau dari segi sejarahnya, maka sangatlah penting agar REITs dibuat dalam suatu bentuk yang memang sudah dikenal baik oleh masyarakat baik investor maupun pelaku usaha sehingga dengan demikian dapat diharapkan

sosialisasi mengenai REITs sendiripun menjadi tidak akan terlalu sulit. Pertimbangan lainnya adalah ketentuan hukum. Sangatlah penting agar ketentuan hukum mengenai bentuk REITs diatur secara tegas, menarik dan tidak berubah-ubah. Menarik dalam arti bahwa ketentuan hukum mengenai REITs memiliki daya jual baik kepada investor maupun bagi pelaku usaha. Selain itu yang perlu diperhatikan adalah peraturan mengenai REITs haruslah jelas dan cukup melindungi investor maupun pelaku usaha. Selain itu yang perlu diperhatikan adalah peraturan mengenai REITs yang akan dibuat haruslah jelas dan cukup dianggap melindungi baik dari segi investor maupun pelaku usaha. Hal ini penting agar penerapan REITs dapat berjalan dengan baik dan dapat berkembang sesuai harapan.

Seperti yang disebutkan sebelumnya, bentuk REITs yang umumnya dipakai adalah *Trust* dan perusahaan. Konsep trust dalam REITs merupakan unsur terpenting, bahkan dalam perkembangannya saat ini, di beberapa negara Eropa Kontinental yang tidak mengenai konsep trust dalam sistem hukumnya, mulai mengadopsi konsep *trust* tersebut.⁵⁴ Indonesia sebagai negara *civil law* tidak mengenal trust dalam pasar modalnya.⁵⁵ Walaupun Indonesia tidak mengenal bentuk trust, namun di dalam pasar modal Indonesia dikenal bentuk investasi yang mirip, yaitu Kontrak Investasi Kolektif (KIK), sedangkan untuk bentuk perusahaan di Indonesia dikenal dengan bentuk Reksa Dana Perseroan karena itulah bentuk REITs di Indonesia yang paling dimungkinkan adalah bentuk reksa dana, baik itu Reksa Dana yang berbentuk perseroan maupun Reksa Dana yang berbentuk Kontrak Investasi Kolektif. Keduanya memiliki dasar Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu asas kebebasan berkontrak.

Pada tanggal 18 Desember 2007, Ketua Bapepam dan LK telah menyampaikan press release tentang Penerbitan Peraturan Bapepam dan Lembaga Keuangan yang berkaitan dengan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif (DIRE KIK), yaitu :

⁵⁴ Tim Studi Real Estate Investment Trust di Pasar Modal Indonesia, *loc.cit.*, hal. 46.

⁵⁵ Dalam hukum bisnis (pada khususnya), pengkotakan antara *civil law* dan *comon law* sudah tidak ada lagi.

1. Peraturan Nomor IX.C.15 tentang Pernyataan Pendaftaran dalam Rangka Penawaran Umum oleh Dana Investasi Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
Peraturan ini mengatur tentang beberapa persyaratan administratif yang harus dipenuhi dalam penyampaian pernyataan pendaftaran DIRE KIK kepada Bapepam dan LK.
2. Peraturan Nomor IX.C.16 tentang Pedoman Mengenai bentuk dan Isi Prospektus dalam Rangka Penawaran Umum oleh Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
Pada dasarnya bentuk dan isi Prospektus DIRE KIK tidak jauh berbeda dengan bentuk dan isi Prospektus Reksa Dana sebagaimana diatur dalam Peraturan Nomor IX.C.6 dan Peraturan Nomor IX.C.2. Namun demikian, mengingat DIRE KIK mempunyai karakteristik tersendiri, dalam Prospektus Penawaran Unit Penyertaan DIRE KIK dimuat beberapa informasi khusus, antara lain :
 - a. Informasi mengenai DIRE KIK seperti pendirian, penawaran unit penyertaan, penjelasan imbalan hasil sewa (*rental yield*) yang diperoleh dari aset berupa Real Estate dan pengelolaannya;
 - b. Informasi kebijakan investasi dan tujuan investasi DIRE KIK, serta kebijakan mengenai pembagian hasil investasi (jika ada);
 - c. Informasi mengenai Special Purpose Company (jika ada);
 - d. Metode penilaian aset real estat dan aset yang berkaitan dengan efek
3. Peraturan Nomor IX.M.1 tentang Pedoman Bagi Manajer Investasi dan Bank Kustodian yang Melakukan Pengelolaan Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
Dengan memperhatikan karakteristik yang khusus dari DIRE KIK, dalam peraturan ini diatur bahwa pengelolaannya juga dilakukan secara berbeda dengan KIK lainnya antara lain sebagai berikut :
 - a. DIRE KIK dapat menginvestasikan dananya dengan atau tanpa menggunakan *Special Purpose Company* (SPC), yaitu perseroan

- terbatas yang sahamnya dimiliki oleh DIRE KIK paling kurang 99,9% dari modal disetor;
- b. DIRE KIK dapat menawarkan unit penyertaannya baik melalui penawaran umum maupun tidak melalui penawaran umum;
 - c. Dana investasi real estat berbentuk kontrak investasi kolektif dapat mencatatkan unit penyertaannya di bursa efek;
 - d. DIRE KIK hanya dapat berinvestasi pada aset real estat, aset yang berkaitan dengan real estat di wilayah Indonesia (efek), dan atau kas atau setara kas dengan ketentuan aset real estat dimaksud bukan tanah kosong atau properti yang masih dalam tahap pembangunan;
 - e. DIRE KIK wajib berinvestasi pada aset real estat paling kurang 50% dari nilai aktiva bersih
 - f. Dalam hal DIRE KIK melakukan investasi pada aset real estat dan efek yang diterbitkan oleh perusahaan real estat, investasi tersebut paling kurang 80% dari nilai aktiva bersih dengan ketentuan investasi pada aset real estat paling kurang 50% dan atau kas dan setara kas tidak lebih dari 20% dari nilai aktiva bersih.

4. Peraturan Nomor IX.M.2 tentang Pedoman Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.

Pada dasarnya kontrak investasi kolektif DIRE KIK memuat klausul yang sama dengan kontrak investasi kolektif reksa dana berbentuk KIK sebagaimana diatur dalam Peraturan Bapepam Nomor IV.B.2 tentang Pedoman Kontrak Reksa Dana Berbentuk Kontrak Invesatasi Kolektif. Namun demikian, mengingat DIRE KIK merupakan wahana yang mempunyai karakteristik berbeda dengan reksa dana, dalam peraturan ini diatur beberapa klausul yang merupakan kekhususan DIRE KIK, yang antara lain :

- a. Kebijakan pembentukan dan penggunaan *special purpose company* (jika ada);
- b. Larangan manajer investasi pengelola DIRE KIK membeli tanah kosong atau berinvestasi di properti yang masih dalam

- pembangunan, di samping larangan yang berlaku bagi manajer investasi pengelola reksa dana;
- c. Kewajiban Bank Kustodian untuk menghitung nilai aktiva bersih DIRE KIK paling kurang sekali satu bulan.

3.3. Hasil Wawancara

A. Yozua Makes, S.H., LL.M., MM, Konsultan Hukum Terdaftar di BAPEPAM-LK, Pada Tanggal 18 Maret 2011, Bertempat di Kantor Yozua Makes & Partners

Untuk memahami REITs maka pertama-tama kita perlu menelaah unsur-unsur apa saja dalam REITs tersebut, REITs adalah *Real Estate Investment Trust*. Indonesia tidak mengenal konsep *trust*, tidak seperti negara-negara *Anglo-Saxon* atau *Common Law*. Indonesia merupakan bagian penganut sistem negara Eropa Kontinental dan negara-negara Eropa Kontinental tidak mengenal *trust*. Sedangkan kunci utama dalam REITs itu adalah *trust*, jadi konsep dasarnya REITs di Indonesia sendiri belum terbentuk. Alasan inilah yang menjadi dasar utama mengapa di Indonesia belum menerapkan REITs.

Alasan lainnya yang menyebabkan sampai saat ini REITs belum dapat diterapkan di Indonesia yaitu :

1. Dari aspek komersialnya adalah peraturan perundang-undangan di bidang pajak yang belum mendukung, sedangkan bagi investor REITs di luar negeri diberikan perlakuan khusus mengenai perpajakan, investor tidak lagi dikenakan pajak ganda dalam hal melakukan penjualan;
2. Hukum Tanah di Indonesia mengatur bahwa tanah-tanah di NKRI tidak dapat dimiliki oleh subjek hukum asing, sedangkan REITs yang murni adalah REITs yang dapat dimiliki oleh subjek hukum asing, tidak hanya subjek hukum Indonesia. Hal ini menyebabkan tanah-tanah tersebut harus diambil alih oleh satu perusahaan

tersendiri yang dibuat khusus, yg disebut sebuah *SPV Company* (yang merupakan perusahaan PMA). Hal ini menyebabkan REITs tersebut tidak langsung memegang tanah tersebut seperti REITs di negara lain, namun harus melalui suatu perusahaan sehingga REITs itu tidak memiliki properti tetapi hanya memiliki saham dalam suatu perusahaan yang bergerak di bidang properti. Perusahaan properti tersebut adalah sebuah SPV yang memiliki mall, rumah sakit, dan sebagainya yang berada di Indonesia. Jadi tidak seperti di luar negeri proses pelaksanaan REITsnya langsung memiliki properti tersebut. Di Indonesia harus mendirikan sebuah perusahaan di mana pemilikannya adalah *trustee* melalui saham di dalam perusahaan-perusahaan properti tersebut. Karena adanya hal tersebut mengakibatkan yang berlaku adalah “*Corporate Income Tax.*”

REITs di Indonesia hanya mungkin diterapkan bentuk KIK. Hal ini diatur dalam Peraturan BAPEPAM yang mengatur bentuk REITs di Indonesia berbentuk KIK, namun hal tersebut pun belum teruji, karena jika ditelaah maka pada prakteknya tetap harus didirikan perseroan terbatas sendiri lagi. Itu yang menjadi problem dan kendala. Dasar hukum REITs pelaksanaan di Indonesia yaitu berdasarkan perjanjian yaitu Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Memang Bapepam mengeluarkan peraturan, yang di pasar modal Indonesia memang ada namun belum teruji.

Saat ini developer-developer dalam negeri belum tertarik untuk me-REITskan properti-propertinya di bursa Indonesia karena pihak asing masih enggan untuk menginvestasikan dananya dalam bentuk REITs di Indonesia. Para investor asing tersebut menginginkan dua hal yaitu, Pertama, struktur dan skema REITs harus efisien yaitu tidak dikenakan pajak ganda; Kedua, investor asing secara langsung dapat memiliki properti-properti di Indonesia karena sampai saat ini pihak asing menurut ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA),

pihak asing hanya dapat memiliki tanah dengan status hak pakai. Hal-hal tersebut di ataslah yang menjadi alasan mengapa developer Indonesia memilih untuk meREITskan propertinya di Bursa Singapura.

3.4. Masalah-Masalah Yang Mungkin Timbul Dengan Penerbitan REITs

1. Masalah terkait dengan rencana penerapan REITs dalam bentuk Reksa Dana

Seperti yang dijelaskan sebelumnya bahwa untuk saat ini penerapan REITs di Indonesia hanya dimungkinkan berbentuk Kontrak Investasi Kolektif (KIK), namun dalam penerapannya pun masih memiliki kendala.

Masalah sekuritisasi merupakan salah satu kendala dari penerapan REITs berbentuk KIK. Apabila penerapan REITs dilakukan dengan menggunakan bentuk KIK, maka REITs akan mengalami masalah yang sama dengan Efek Beragun Aset (EBA). Mengingat aset yang terdapat dalam REITs adalah aset berupa properti yang bukan merupakan aset yang likuid, maka guna menjadikan aset tersebut likuid dan dapat diperdagangkan dalam pasar modal maka aset tersebut perlu disekuritisasi terlebih dahulu.

Belum adanya peraturan yang mengatur mengenai sekuritisasi tentu saja membuat pelaksanaan sekuritisasi itu sendiri menjadi sulit. Selain sulit dalam menentukan prosedur pelaksanaan sekuritisasi, ketiadaan peraturan juga menimbulkan kekhawatiran terhadap perlindungan pelaksanaan sekuritisasi aset. Walaupun saat ini sudah terdapat Rancangan Undang-Undang mengenai Sekuritisasi Aset, namun sampai saat ini rancangan undang-undang tersebut belum disahkan sehingga ketidakpastian mengenai masalah sekuritisasi aset masih akan tetap ada.

2. Masalah dengan beberapa peraturan lain yang terkait dengan rencana penerapan REITs di Indonesia

Selain masalah yang terkait dengan penerapan bentuk REITs dalam pasar modal Indonesia, terdapat masalah-masalah lain yang mungkin timbul dari penerapan REITs dalam pasar modal Indonesia, diantaranya adalah masalah terkait dengan agraria dan masalah perpajakan.

a. Masalah agraria terkait dengan penerapan REITs dalam Pasar Modal Indonesia

Berdasarkan dalam Hukum Agraria yang berlaku di Indonesia saat ini dinyatakan bahwa yang dapat menjadi subjek hukum atas Hak Guna Bangunan terbatas pada orang perorangan warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.⁵⁶ Karena KIK bukan merupakan badan hukum, maka penerapan REITs dalam bentuk KIK akan menemui hambatan karena dalam REITs berbentuk KIK yang akan mempunyai kepemilikan atas aset properti tersebut adalah KIK itu sendiri.

b. Masalah perpajakan terkait dengan penerapan REITs dalam Pasar Modal Indonesia

Berdasarkan Pasal 1 ayat 4 PP Nomor 139 Tahun 2000 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Obligasi yang diperdagangkan di Bursa Efek Jakarta, Reksa Dana yang terdaftar pada Badan Pengawas Pasar Modal (Bapepam), selama 5 (lima) tahun pertama sejak pendirian perusahaan atau pemberian izin usaha dikecualikan dari pemotongan Pajak Penghasilan yang dilakukan oleh pemotong pajak. Pengecualian ini ditujukan agar investor menjadi tertarik untuk menginvestasikan dananya di dalam reksa dana dan demikian pula diharapkan terhadap investor REITs.

Akan tetapi untuk menanggulangi keadaan di mana REITs ditujukan sebagai investasi dengan jangka waktu yang umumnya

⁵⁶ Indonesia, *Undang-Undang tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria* No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043, ps. 36 ayat (1)

lebih panjang daripada reksa dana, maka perlu disosialisasikan dan bahkan dibuat ketentuan yang menyatakan bahwa dengan melakukan investasi dalam REITs, maka investor REITs akan mendapatkan keuntungan perpajakan. Keuntungan ini didapat dengan tidak perlunya pengenaan beberapa jenis pajak terhadap penjualan unit REITs, akan tetapi pajak hanya dikenakan terhadap penjualan pertama saja.

Selain itu, menurut ketentuan pajak yang berlaku, pendapatan yang diperoleh dari hasil sewa aset dan pengalihan aset dari pemilik aset masih dikenakan tarif pajak normal yaitu sebesar 10%.⁵⁷ Demikian pula pengenaan pajak seperti Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sehingga pengenaan BPHTB dan pajak penghasilan akan mengurangi daya tarik REITs.

⁵⁷ Indonesia, Peraturan Pemerintah tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1996 tentang pembayaran pajak penghasilan dari persewaan tanah.dan/atau bangunan, PP No. 5 Tahun 2002, LN No. 10 Tahun 2002, TLN No. 4174, Pasal 3 Jo. Pasal 2.

BAB 4
PERANAN NOTARIS SEBAGAI PROFESI PENUNJANG PASAR
MODAL DALAM PENAWARAN REITs BERBENTUK KONTRAK
INVESTASI KOLEKTIF

4.1. Kewenangan Notaris

Notaris adalah bentuk wujud atau perwujudan dan merupakan personifikasi dari hukum keadilan, kebenaran bahkan merupakan jaminan adanya kepastian hukum bagi masyarakat. Kedudukan seorang Notaris sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat hingga sekarang dirasakan masih disegani. Seorang Notaris biasanya dianggap sebagai seorang pejabat tempat seorang dapat memperoleh nasehat yang dapat diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkan adalah benar, ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.⁵⁸

Sebagai pembuat dokumen otentik, Notaris berkewajiban untuk mengetahui peraturan apa yang berlaku di negara kita, bahkan lebih jauh lagi peraturan yang berlaku di negara lain (bersifat internasional). Notaris harus mengetahui hukum apa yang berlaku bagi para pihak yang meminta bantuannya untuk membuat akta. Berdasarkan itulah pemerintah menetapkan untuk dapat menjadi Notaris, seorang Sarjana Hukum harus mengikuti pendidikan lanjutan (Magister kenotariatan).⁵⁹

Dalam lalu lintas hukum antar para warga, khususnya pada lapangan yang bersifat hukum privat (perdata), sejak dahulu kala timbul kebutuhan terhadap adanya seorang fungsionaris yang dapat memberikan pemecahan

⁵⁸Tan Thong Kie, *Notaris*, Media Notariat, Edisi 8, Juli – September, 2001. hal. 33.

⁵⁹ Pasal 3 Butir e Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

mengenai perjanjian-perjanjian mengenai kekuatan hukumnya dan dapat meletakkan hal itu ke dalam kata-kata yang baik dan benar.⁶⁰

Berdasarkan Pasal 15 Ayat 1 UU No. 30/2004 :

“Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan Kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”

Berdasarkan Pasal 16 Ayat 1 (a) UU No. 30/2004 disebutkan bahwa dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.

Kemudian timbul kebutuhan akan lembaga notariat. Karena lembaga notariat ini merupakan salah satu lembaga yang diperlukan masyarakat untuk menjaga tegaknya hukum, sehingga dapat menciptakan ketertiban dan keamanan di tengah masyarakat. Lembaga notariat ini timbul dari adanya kebutuhan dalam pergaulan antar anggota masyarakat, yang menghendaki adanya alat bukti baginya dalam hubungan keperdataan.⁶¹

Fungsi dan pekerjaan Notaris memang sangat diperlukan dalam hubungan keperdataan diantara anggota masyarakat. Peran Notaris juga dibutuhkan dalam bidang usaha, misalnya pembuatan kontrak antar pihak-pihak, perjanjian jual beli, pendirian perusahaan dan lain sebagainya.

⁶⁰ Muhammad Adam, “*Notaris dan Bantuan Hukum*”, (Bandung : Sinar Baru, 1985), hal. 13.

⁶¹ Rini M. Fahliani, S.H. “*Profesi Notaris Sebagai Pejabat Umum di Indonesia serta Persyaratan dan Ruang Lingkupnya*”, makalah ditulis untuk workshop Pembekalan Profesi Hukum, diselenggarakan IKA PERMAHI (Ikatan Alumni Perhimpunan Mahasiswa Hukum Indonesia); Jakarta 19 Juli 2003. Rini M. Dahliani, S.H., seorang Notaris di Jakarta, pengurus IKA PERMAHI.

Sebagai gambaran, A.W. Voors⁶² membagi pekerjaan Notaris menjadi:

1. Pekerjaan yang diperintahkan oleh undang-undang yang juga disebut pekerjaan legal, dan
2. Pekerjaan ekstralegal, yaitu pekerjaan yang dipercayakan padanya dalam jabatan itu.

Karena pekerjaan Notaris itu sebagai badan negara (*organ van de staat*), maka tindakannya mempunyai kekuatan undang-undang. Selanjutnya, menurut A.W. Voors, pekerjaan yang dilimpahkan oleh pemerintah kepada seorang Notaris itu adalah sesuatu yang demikian berharga, sehingga harus disimpan baik-baik dan seorang Notaris harus menjunjung tinggi tugas itu serta melaksanakannya dengan tepat dan jujur.

Pekerjaan ekstralegal yang dimaksud A.W. Voors, yaitu tugas lain yang dipercayakan kepadanya adalah menjamin dan menjaga “perlindungan kepastian hukum”. Dalam arti, setiap orang mempunyai hak dan kewajiban yang tidak bisa dikurangi atau ditiadakan begitu saja, baik karena masih di bawah umur atau mengidap penyakit ingatan. Kehadiran seorang Notaris dalam hal-hal itu diwajibkan oleh undang-undang dan ini adalah bukti kepercayaan pembuat undang-undang kepada diri seorang Notaris. Oleh karena itulah fungsi Notaris semakin terasa untuk memberikan perlindungan yang dipercayakan kepadanya dalam tindakan-tindakan hukum tertentu yang bentuknya diharuskan dengan akta Notaris.

Dengan demikian, pekerjaan dan fungsi Notaris itu secara garis besar dapat dikatakan :

1. Memberikan pelayanan hukum kepada semua pihak (bandingkan dengan Advokat yang hanya membela kepentingan satu pihak);
2. Berusaha menyelesaikan satu persoalan, sehingga semua pihak dapat menerimanya;
3. Mencegah terjadinya suatu persoalan antara pihak-pihak (jadi, disini Notaris tidak boleh berpihak atau menjadi perantara atau pembela);

⁶² Tan Thong Kie, “*Studi Notariat, Serba Serbi Praktek Notaris*”, Jakarta : Ichtiar Baru Van Hoeve, Cetakan II, 2000, hal. 165 – 166.

4. Menjamin dan menjaga perlindungan kepastian hukum.

Mengenai pekerjaan Notaris, Prof. A.G. Lubbers dalam bukunya *Het Notariaat*, menuliskan :⁶³

1. Otentik berarti bahwa keaslian dan ketepatan tulisan-tulisan itu adalah pasti;
2. Seorang Notaris tidak hanya menangani ketentuan-ketentuan peraturan jabatan Notaris (mengenai cara membuat dan membentuk suatu akta), ia juga menangani keseluruhan hukum perdata, yaitu hukum yang khas mengatur hubungan antar orang-orang sipil;
3. Seorang Notaris harus mendengar lebih lama dan memberi nasehat sependek dan sesering mungkin.

Sedangkan A.W. Voors dalam preadvisnya tahun 1949 menuliskan:⁶⁴

“Sudah barang tentu seorang Notaris harus menguji setiap akta mengenai kepastiannya dalam hukum dan menjaga hak-hak semua pihak pasti dan jelas dalam tiap kontrak. Inilah yang mengakibatkan bahwa seorang Notaris bukanlah seorang pemberani dalam hukum; ia mengikuti jalan yang pasti dan dalam hal yang meragukan ia lebih baik tidak bertindak daripada menempuh jalan licin dengan ketidakpastian hukum”.

Ditinjau dari Kode Etik Notaris, menurut Pasal 3.4 Kode Etik Notaris, Notaris dalam menjalankan jabatannya wajib bertindak jujur, tidak berpihak, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris.⁶⁵

Seorang Notaris harus memiliki perilaku profesional (*professional behaviour*). Unsur-unsur perilaku profesional adalah :

Pertama : Perilaku profesional harus menunjuk pada keahlian yang didukung oleh pengetahuan dan pengalaman yang tinggi.

⁶³ Lihat Tan Thong Kie, *Ibid.*, hal. 175.

⁶⁴ *Ibid.*

⁶⁵ Ikatan Notaris Indonesia, *Kode Etik Notaris*, Ditetapkan di Bandung pada tanggal 27 Januari 2005 oleh Komisi Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia.

- Kedua : Dalam melakukan tugas profesionalnya harus mempunyai integritas modal, dalam arti segala pertimbangan moral harus melandasi pelaksanaan tugas-tugas profesionalnya. Sesuatu yang bertentangan dengan yang baik harus dihindarkan walaupun dengan melakukannya, ia akan memperoleh imbalan jasa yang tinggi. Pertimbangan moral dalam melaksanakan tugas profesi tersebut harus diselaraskan dengan nilai-nilai sopan santun dan agama yang berlaku. Tidak penting bahwa seseorang hanya memiliki kemampuan profesional yang tinggi, tetapi ia baru mempunyai arti apabila di samping mempunyai kemampuan profesional adalah seorang yang bermoral.
- Ketiga : Harus jujur, tidak saja pada pihak kedua atau pihak ketiga, tetapi juga pada dirinya sendiri.
- Keempat : Sekalipun sebenarnya keahlian seorang tenaga profesional Notaris dapat dimanfaatkan sebagai upaya untuk mendapatkan uang, namun dalam melaksanakan tugas profesionalnya ia tidak boleh semata-mata di dorong oleh pertimbangan uang. Andaikata seseorang mengharapkan bantuannya dan orang itu tidak dapat membayar karena tidak mampu, demi profesionalnya ia harus memberikan jasanya semaksimal mungkin dengan Cuma-Cuma. Ia tidak boleh bersifat diskriminatif, membedakan antara orang-orang yang mampu dan orang tidak mampu.
- Kelima : Ia harus memegang teguh etika profesi. Memegang teguh etika profesi sangat erat hubungannya dengan pelaksanaan tugas profesi dengan baik, karena dalam kode etik profesi itulah ditentukan segala perilaku yang dimiliki oleh seorang Notaris. Notaris yang melakukan profesinya di bidang hukum dengan sebaik-baiknya haruslah juga berbahasa Indonesia yang sempurna, sesuai dengan

perkembangan bahasa Indonesia dalam pembangunan nasional.⁶⁶

Melihat pekerjaan dan fungsi Notaris yang begitu penting (salah satunya memberikan kepastian hukum bagi para pihak), menjadi sangat tidak terpuji jika seorang Notaris dalam menjalankan profesinya melakukan tindakan tercela, seperti ikut membantu memanipulasi data dan fakta demi kepentingan salah satu pihak, sehingga dapat merugikan pihak lainnya. Oleh sebab itu pula, seorang Notaris yang seringkali dipanggil menghadap ke Pengadilan karena suatu kasus tertentu, misalnya untuk menerangkan akta yang telah dibuatnya, atau terlebih lagi jika sempat terseret menjadi Terdakwa, jelas mengurangi kredibilitas Notaris tersebut di mata masyarakat.⁶⁷

Notaris sebagai pejabat umum berwenang membuat akta otentik tentang hal apa saja, atau tentang semua tindakan, perjanjian-perjanjian dan keputusan-keputusan (*beschikkingen*) yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan oleh pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.⁶⁸ Pembuatan akta otentik itu dibagi dua hal yaitu : *Pertama*, yang dilakukan karena diperlukan oleh pihak-pihak yang berkepentingan; dan *Kedua*, karena perintah undang-undang (*algemene verordering*).

Pekerjaan pokok dari Notaris adalah pembuatan akta otentik. Akta sebagai surat bukti yang sengaja diadakan sebagai alat pembuktian, dalam jaman yang semakin maju akan semakin penting mengingat fungsi akta sebagai dokumen tertulis yang dapat memberikan bukti akan peristiwa hukum yang menjadi dasar dari hak atau perikatan. Dalam segala aspek kehidupan yang berhubungan dengan suatu perbuatan hukum yang akan

⁶⁶ Penjelasan Pasal 1.2 Kode Etik Notaris yang lama yang diputuskan dalam Sidang Pleno Kongres INI ke XIII di Bandung.

⁶⁷ Wawan Tunggul Alam, S.H., “*Memahami Profesi Hukum*”, (Jakarta : Milenia Populer, 2004), hal. 87 – 105.

⁶⁸ Vide Pasal 15 ayat 1 UU No. 30 Tahun 2004.

dapat membuktikan adanya hak atau suatu perikatan dapat dibuatkan akta. Sehingga kemungkinan penggunaannya akan semakin luas karena mengandung suatu kemanfaatan bagi pembuktian.⁶⁹

Dalam masyarakat modern peranan akta semakin dibutuhkan bahkan tidak dapat dipisahkan dengan kehidupan masyarakat modern itu sendiri.

Akta sebagai surat bukti yang sengaja diadakan sebagai alat pembuktian, dalam zaman yang semakin maju akan semakin penting mengingat fungsi akta sebagai dokumen tertulis yang dapat memberikan bukti akan peristiwa hukum yang dapat memberikan bukti akan peristiwa hukum yang menjadi dasar dari hak atau perikatan. Dalam segala aspek kehidupan yang berhubungan dengan suatu perbuatan hukum yang akan dapat membuktikan adanya hak atau suatu perikatan dapat dibuatkan akta. Sehingga kemungkinan penggunaannya akan semakin luas karena mengandung suatu kemanfaatan bagi pembuktian.⁷⁰

Akta-akta Notariil, sebagaimana diketahui, adalah dokumentasi hukum yang mengandung nilai kepastian dalam hubungan hukum antara para pihak, yang meletakkan hak dan kewajiban secara timbal balik, mengingat apa yang dicantumkan dalam akta-akta Notariil merupakan kesepakatan para pihak mengenai hak dan kewajiban yang dibuat berdasarkan ketentuan Pasal 1320 jo. 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Republik Indonesia.

Bahkan Undang-Undang telah memberikan nilai pembuktian yang sempurna dan mengikat kepada akta notariil dimaksud, yang artinya apabila suatu pihak mengajukan suatu akta notariil, hakim harus menerimanya dan menganggap bahwa apa yang dituangkan di dalam akta notariil itu sungguh-sungguh adalah benar. Sehingga hakim itu tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian lain.⁷¹

⁶⁹ Suharjono, *Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum*, Varia Peradilan No. 123, Desember 1995, hal. 128.

⁷⁰ *Ibid.*

⁷¹ Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Cet. 21, Penerbit Pradnya Paramita, 1989 dan R. Subekti, "*Pokok-Pokok Hukum Perdata*", Penerbit PT. Intermasa, 1979, hal. 149.

Manfaat perlunya akta-akta notariil itu adalah kehendak masyarakat akan pentingnya alat bukti tertulis yang mempunyai kedudukan istimewa dalam bidang hukum perdata khususnya berkaitan dengan beban pembuktian dalam sengketa atau perkara perdata. Meskipun undang-undang telah memberikan titel pembuktian yang sempurna bagi akta-akta notariil, namun dalam praktik peradilan dijumpai adanya pembatalan akta-akta notariil yang terbukti dibuat bertentangan dengan hukum.⁷²

Sementara sarjana-sarjana hukum berpendapat bahwa Notaris dalam membuat akta-akta notariil tidak mungkin bisa disalahkan, karena tugas Notaris hanyalah sebagai sekretaris dari masyarakat yang menghendaki. Notaris hanya mengkonstatir atas apa yang terjadi, apa yang diberikan kepadanya, apa yang dilihat dan dialaminya saja dan mencatatnya dalam suatu akta. Menurut Mudofir Hadi, pendapat ini ada benarnya, tetapi tidak dapat diterapkan pada setiap keadaan.⁷³

Di sisi lain, terdapat pendapat yang mengemukakan bahwa tanggung jawab Notaris dari sudut Hukum Perdata, timbul dari perjanjian kepercayaan antara Notaris dan kliennya yang merupakan *vertrouwens verbintenis* (perjanjian kepercayaan) yang dapat dilanggarannya dapat digugat karena wanprestasi atau *onrechmatige daad* (perbuatan melawan hukum).⁷⁴ Dalam bagian ini, menjadi menarik untuk dikaji seberapa luaskah cakupan dan ruang lingkup *onrechatige daad* atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan Notaris dalam pembuatan akta-akta notariil.

Dengan demikian peran dan kedudukan Notaris dalam pembuatan akta-akta notariil adalah dalam rangka membantu dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang menggunakan jasanya dan masyarakat pada umumnya.

⁷² Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3148K/PDT/1988.

⁷³ Mudofir Hadi, "Pembatalan Isi Akta Notaris Dengan Putusan Hakim", *Varia Peradilan* 72, September 1991, hal. 142.

⁷⁴ Liliana Tedjosaputro, *Tinjauan Malpraktek di Kalangan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dari Sudut Hukum Pidana*, Tesis yang diajukan pada Fakultas Pasca Sarjana KPK UI, Universitas Diponegoro Semarang, 1989/1990, hal. 92.

Di bawah ini adalah pembahasan mengenai teori dan peraturan tentang Notaris dan akta-akta notariilnya, guna memperoleh gambaran dan deskripsi mengenai profesi Notaris dan akta-akta notariilnya untuk dapat diterapkan, baik secara teoritis ataupun praktis lebih lanjut.

Tugas dan wewenang Notaris pada dasarnya dapat diklasifikasikan sebagai berikut :

1. Membuat akta otentik sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 1868 KUHPerdara jo. UU No. 30 Tahun 2004;
2. Melakukan pendaftaran (*waarmerken*) dan legalisasi dari surat-surat atau akta-akta yang dibuat di bawah tangan, berdasarkan ketentuan Pasal 1874, Pasal 1874 a KUHPerdara jo. UU No. 30 tahun 2004; dan
3. Memberikan penjelasan atau penyuluhan mengenai undang-undang kepada pihak-pihak yang bersangkutan.

Setiap akta yang dibuat, sengaja atau tidak disengaja, ditujukan salah satunya untuk suatu kepentingan sebagai alat bukti didalam lapangan hukum perdata. Demikian pula dengan pembuatan akta otentik ataupun akta di bawah tangan. Kekuatan pembuktian akta otentik dapat dibedakan kedalam klasifikasi sebagai berikut:⁷⁵

A. Kekuatan Pembuktian Lahiriah (Pembuktian Luar) :

Pada pembuktian lahiriah berlaku apa yang lazim disebut sebagai *acta publica probant sese ipsa* yang berarti suatu akta yang nampak dari segi lahiriahnya, dan kata-katanya yang berasal dari seorang pejabat umum serta memenuhi persyaratan yang ditentukan, dianggap sebagai akta otentik sampai terbukti sebaliknya. Keistimewaan pembuktian lahiriah berlakunya tidak saja terhadap para pihak tetapi juga bagi keuntungan atau kepentingan siapa saja. Sedangkan, untuk akta di bawah tangan tidak mempunyai kekuatan pembuktian lahiriah, oleh karena kemungkinan tanda tangan pada akta dibawah tangan masih dapat disangkal.

⁷⁵ Rini. M Dahliani, S.H. *Op.Cit.*

B. Kekuatan Pembuktian Formal :

Dalam arti formal, sepanjang mengenai akta pejabat, akta itu membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar dan juga dilakukan sendiri oleh Notaris sebagai pejabat umum dalam menjalankan jabatannya. Sedangkan sepanjang mengenai akta partij membuktikan bahwa para pihak telah menerangkan seperti yang telah diuraikan di dalam akta itu, sedangkan keterangan-keterangan itu sendiri hanya pasti antara pihak-pihak itu sendiri. Pembuktian formal, memberikan kekuatan pembuktian lengkap baik terhadap setiap orang yakni apa yang ada dan terdapat di atas tanda tangan mereka.

C. Kekuatan Pembuktian Materiil :

Kekuatan pembuktian ini hanya dipunyai oleh akta partij dan tidak dipunyai oleh akta pejabat. Pada akta partij tidak saja membuktikan bahwa para pihak sudah menerangkan sesuai dengan apa yang di cantumkan didalam akta, tetapi juga apa yang diterangkan dalam akta itu adalah benar hanya berlaku antara para pihak yang bersangkutan, para ahli waris serta penerima hak mereka, sedangkan daya pembukti materiil kepada pihak ketiga diserahkan kepada pertimbangan hukum. Hal tersebut berbeda dengan akta pejabat yang pada dasarnya tidak mempunyai kekuatan pembuktian materiil, dan hanya membuktikan kebenaran apa yang dilihat dan dilakukan oleh Notaris selaku pejabat umum.

Pasal 1888 KUHPerdara hanya meletakkan kekuatan pembuktian pada akta aslinya atau jika akta yang aslinya itu masih ada, maka salinan-salinan dan ikhtisar-ikhtisar hanya dapat dipercaya sepanjang isinya sesuai dengan bunyi akta aslinya tersebut.⁷⁶

Di atas telah disebutkan bahwa Notaris, secara singkatnya, mempunyai tugas dan wewenang untuk membuat akta otentik, melakukan pendaftaran

⁷⁶ R. Subekti dan Tjitrosudibjo, *Loc.Cit.*, hal. 423.

(*waarmerken*) dan mensahkan (*legaliseren*) dari surat-surat atau akta-akta yang dibuat di bawah tangan dan melaksanakan penyuluhan hukum.

Dengan mengacu pada tugas dan wewenang Notaris sebagaimana telah diuraikan di atas, Notaris dapat pula memberikan penyuluhan hukum terhadap pihak-pihak yang terlibat dalam suatu transaksi, khususnya mengenai syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi oleh seluruh pihak di dalam transaksi yang akan dinotariskan, sehingga tidak atau terhindar dari kemungkinan transaksi tersebut dilaksanakan dengan keadaan yang batal demi hukum atau dapat dimintakan pembatalannya oleh Pengadilan.

4.2. Notaris Sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal

Menurut Pasal 64 ayat (1) UUPM juncto Pasal 56 ayat (2) PP Nomor 45 Tahun 1996 juncto Peraturan Bapepam Nomor VIII.D.1, Kep-37/PM/1996 tanggal 17 Januari 1996. Selain mencantumkan tentang kewenangan notaris sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal juga membebaskan kewajiban bagi Notaris untuk terlebih dahulu terdaftar di Bapepam sebagai syarat untuk dapat menjadi Notaris yang melakukan kegiatan di pasar modal.

Pendaftaran ini perlu dilakukan mengingat kompleksitas aturan yang berlaku di pasar modal sehingga setiap pelaku pasar modal harus selalu menyesuaikan dengan aturan-aturan pasar modal yang berlaku agar tujuan utama para pelaku pasar modal melakukan kegiatan di pasar modal dapat tercapai. Kewajiban ini bukan hanya diperuntukkan bagi Notaris saja, akan tetapi juga diwajibkan kepada seluruh Profesi Penunjang Pasar Modal.

Pasal 66 UUPM menyatakan bahwa setiap profesi penunjang pasar modal wajib menaati kode etik dan standar profesi yang ditetapkan oleh asosiasi profesi masing-masing sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang ini dan atau peraturan pelaksanaannya. Sedang dalam penjelasan Pasal 66 UUPM menyebutkan bahwa “kode etik dan standar profesi merupakan suatu standar pemenuhan kualitas minimal jasa yang diberikan kepada nasabahnya dan merupakan suatu kewajiban bagi setiap

Profesi Penunjang Pasar Modal untuk menaatinya. Namun dalam hal kode etik dan standar profesi dimaksud bertentangan dengan undang-undang ini dan peraturan pelaksanaannya, Profesi Penunjang Pasar Modal harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam undang-undang ini dan atau peraturan pelaksanaannya. Hal ini penting untuk melindungi kepentingan para pemodal.

Kode etik profesi dipahami oleh banyak orang sebagai perangkat norma-norma dasar berisi kaedah-kaedah perilaku yang menjadi pedoman bagi pengemban profesi ketika menjalankan profesinya. Keberadaan kode etik diharapkan akan dapat menjaga moralitas dan integritas dari pengemban profesi agar tidak keluar dari nilai-nilai luhur profesi yang telah disepakati bersama.

A. Tanggung jawab Notaris dalam Pembuatan Akta-Akta yang Terkait Dengan Kegiatan di Pasar Modal

Sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 64 ayat (1) butir d UUPM, menyebutkan bahwa notaris sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik. Penjelasan pasal ini menurut pendapat Penulis seharusnya diterjemahkan secara lebih luas, yaitu mencakup wewenang notaris sebagaimana dimaksud dalam UUJN.

Notaris dalam melakukan kegiatannya sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal, juga harus dapat menjalankan fungsinya untuk memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta. Kewenangan notaris ini tercantum dalam Pasal 15 ayat (2) butir f UUJN. Di sini notaris tidak memberikan penyuluhan hukum sebagaimana halnya seorang pengacara yang berpihak kepada kliennya, akan tetapi notaris hanya memberikan penjelasan seperlunya terhadap maksud dan isi dari apa yang tertuang dalam akta yang dibuatnya. Namun demikian, notaris harus tetap dapat menjaga etika profesinya untuk bertindak independen, dan tidak memihak salah satu pihak.

B. Kedudukan Notaris menurut Peraturan Perundang-undangan di Bidang Pasar Modal

Pasal 1 UUJN menyatakan definisi notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.

Notaris yang melakukan kegiatan di bidang Pasar Modal wajib terlebih dahulu terdaftar di Bapepam dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:⁷⁷

- a. Telah diangkat sebagai Notaris oleh Menteri Kehakiman dan telah diambil sumpahnya sebagai Notaris dari instansi yang berwenang;
- b. Tidak pernah melakukan perbuatan tercela dan atau dihukum karena terbukti melakukan tindak pidana di bidang keuangan;
- c. Memiliki akhlak dan moral yang baik;
- d. Wajib memiliki keahlian di bidang Pasar Modal dan persyaratan keahlian dapat dipenuhi melalui program latihan yang diakui Bapepam;
- e. Sanggup secara terus menerus mengikuti Program Pendidikan Profesi Lanjutan (PPL) di bidang kenotariatan dan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal;
- f. Sanggup melakukan pemeriksaan sesuai dengan Peraturan Jabatan Notaris (PJN) dan Kode Etik Profesi, serta senantiasa bersikap independen;
- g. Telah menjadi atau bersedia menjadi anggota Ikatan Notaris Indonesia (INI); dan
- h. Bersedia untuk diperiksa oleh Ikatan Notaris Indonesia (INI) atas pemenuhan Peraturan Jabatan Notaris (PJN) dan Kode Etik Profesi dalam rangka melaksanakan kegiatannya.

⁷⁷ Badan Pengawas Pasar Modal (d), *Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal Tentang Pendaftaran Notaris yang Melakukan Kegiatan di Pasar Modal*, Keputusan Nomor Kep-37/PM/1996 (Peraturan Nomor IX.VIII.D.1), angka 2.

Permohonan pendaftaran Notaris sebagai Profesi Penunjang pasar Modal diajukan kepada Bapepam dalam rangkap 4 (empat). Permohonan pendaftaran tersebut wajib disertai dengan dokumen:⁷⁸

- a. Nomor Pokok Wajib Pajak;
- b. Surat keputusan pengangkatan selaku Notaris dari Menteri Kehakiman dan Berita Acara Sumpah Notaris dari instansi yang berwenang;
- c. Surat pernyataan bahwa Notaris tidak pernah melakukan perbuatan tercela dan atau dihukum karena terbukti melakukan tindak pidana di bidang keuangan;
- d. Sertifikat program pelatihan di bidang Pasar Modal yang diakui BAPEPAM-LK;
- e. Surat pernyataan bahwa Notaris sanggup mengikuti secara terus menerus program Pendidikan Profesi Lanjutan (PPL) di bidang kenotariatan dan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal;
- f. Surat pernyataan bahwa notaris sanggup melakukan pemeriksaan sesuai dengan Peraturan Jabatan Notaris (PJN) dan Kode Etik Profesi, serta senantiasa bersikap independen dalam melakukan kegiatannya;
- g. Bukti keanggotaan Ikatan Notaris Indonesia (INI);
- h. Surat pernyataan bahwa Notaris bersedia menjadi anggota Ikatan Notaris Indonesia (INI) setelah memperoleh Surat Tanda Terdaftar (STTD) dari Bapepam dan akan menyampaikan bukti keanggotaan tersebut kepada Bapepam; dan
- i. Surat pernyataan bahwa Notaris bersedia diperiksa oleh Ikatan Notaris Indonesia (INI) atas pemenuhan Peraturan Jabatan Notaris (PJN) dan Kode Etik Profesi dalam rangka melaksanakan kegiatannya.

⁷⁸ *Ibid.*, angka 4.

4.3. Pedoman Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif

Pedoman kontrak investasi kolektif dana investasi real estat berbentuk investasi kolektif diatur dalam Peraturan Nomor IX.M.2, yang merupakan lampiran dari Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Nomor : Kep-426/BI.2007 tanggal 18 Desember 2007.

Dalam Peraturan Nomor IX.M.2 tersebut diatur hal-hal yang wajib ada dalam Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat, yang dibuat dalam bentuk akta notariil oleh notaris yang terdaftar di Bapepam dan LK. Adapun hal-hal yang wajib ada dalam Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat tersebut sekurang-kurangnya memuat hal-hal antara lain:

- a. nama dan alamat manajer investasi;
- b. nama dan alamat Bank Kustodian;
- c. komposisi diverifikasi investasi;
- d. kebijakan pembentukan dan penggunaan *special purpose company* (jika ada);
- e. alokasi biaya yang menjadi beban manajer investasi, Bank Kustodian dan pemegang unit penyertaan dana investasi real estat berbentuk kontrak investasi kolektif (jika ada);
- f. kebijakan mengenai pembagian hasil secara berkala kepada pemegang unit penyerataan dana investasi real estat berbentuk kontrak investasi kolektif;
- g. tindakan-tindakan yang dilarang dilakukan oleh dana investasi real estat berbentuk kontrak investasi kolektif sekurang-kurangnya memuat :
 - 1) larangan terlibat dalam penjualan efek yang belum dimiliki (*short sale*);
 - 2) larangan terlibat dalam pembelian efek secara margin;
 - 3) larangan untuk membeli tanah kosong atau berinvestasi di properti yang masih dalam tahap pembangunan. Kegiatan dalam tahap

- pembangunan ini tidak termasuk dekorasi ulang, perbaikan (*retrofitting*) dan renovasi;
- 4) larangan untuk meminjamkan dan atau menjaminkan aset real estat yang dimilikinya untuk kepentingan pihak lain;
 - 5) larangan berinvestasi pada aset real estat dan atau aset yang berkaitan dengan real estat di luar wilayah Indonesia;
 - 6) larangan melakukan penerbitan efek bersifat utang.
- h. kewajiban dan tanggung jawab manajer investasi, yang sekurangnya memuat :
- 1) pelaksanaan tugas dengan itikad baik dan penuh tanggung jawab sebaik mungkin semata-mata untuk kepentingan dana investasi real estat berbentuk kontrak investasi kolektif;
 - 2) tanggung jawab atas segala kerugian yang timbul karena tidak melaksanakan kewajibannya;
 - 3) ketentuan pembukuan dan pelaporan;
 - 4) ketentuan mengenai tata cara pengunduran diri manajer investasi sebagai manajer investasi dana investasi real estat berbentuk kontrak investasi kolektif;
 - 5) pemisahan kekayaan dana investasi real estat berbentuk kontrak investasi kolektif dengan kekayaan manajer investasi;
 - 6) tata cara penjualan unit penyertaan dana investasi real estat berbentuk kontrak investasi kolektif;
 - 7) penunjukkan Bank Kustodian pengganti bila diperlukan;
 - 8) pelaksanaan investasi sesuai dengan komposisi investasi yang telah ditetapkan dalam kontrak investasi kolektif dana investasi real estat berbentuk kontrak investasi kolektif;
 - 9) penyusunan dan penyampaian laporan tahunan dan laporan keuangan tahunan serta laporan lainnya dana investasi real estat berbentuk kontrak investasi kolektif kepada pemegang unit penyertaan dana investasi real estat berbentuk kontrak investasi kolektif dan Bapepam dan LK; dan

- 10) penerbitan pembaharuan prospektus yang disertai laporan keuangan tahunan terakhir serta wajib disampaikan kepada Bapepam dan LK oleh manajer investasi pada akhir bulan ketiga setelah tanggal laporan keuangan berakhir.
- i. kewajiban dan tanggung jawab Bank Kustodian, sekurangnya memuat :
- 1) pelaksanaan tugas dengan itikad baik dan penuh tanggung jawab sebaik mungkin semata-mata untuk kepentingan dana investasi real estat berbentuk kontrak investasi kolektif;
 - 2) tanggung jawab atas segala kerugian yang timbul karena tidak melaksanakan kewajibannya;
 - 3) ketentuan pembukuan dan pelaporan;
 - 4) ketentuan mengenai tata cara pengunduran diri Bank Kustodian sebagai Bank Kustodian dana investasi real estat berbentuk kontrak investasi kolektif;
 - 5) penghitungan nilai aktiva bersih dana investasi real estat berbentuk kontrak investasi kolektif paling kurang sekali dalam satu bulan;
 - 6) pembukuan semua perubahan aset berupa real estat dan aset yang berkaitan dengan real estat, jumlah unit penyertaan, pengeluaran, biaya-biaya pengelolaan, pendapatan bunga atau pendapatan lain-lain yang sesuai dengan ketentuan Bapepam dan LK;
 - 7) penyelesaian transaksi yang dilakukan oleh dana investasi real estat berbentuk kontrak investasi kolektif sesuai dengan instruksi manajer investasi;
 - 8) pembayaran biaya pengelolaan dan biaya lain yang dikenakan pada aset berupa real estat dan aset yang berkaitan dengan real estat sesuai dana investasi real estat berbentuk kontrak investasi kolektif;
 - 9) pembayaran 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;

- 10) penyimpanan catatan secara terpisah yang menunjukkan semua perubahan dalam jumlah unit penyertaan yang dimiliki setiap pemegang unit penyertaan, nama, kewarganegaraan, alamat serta identitas lain dari pada pemegang unit penyertaan;
 - 11) kepastian bahwa unit penyertaan diterbitkan hanya atas penerimaan dana dari calon pemegang unit penyertaan;
 - 12) pemisahan kekayaan dana investasi real estat berbentuk kontrak investasi kolektif dari kekayaan Bank Kustodian;
 - 13) pemberian jasa penitipan kolektif dan kustodian sehubungan dengan kekayaan dana investasi real estat berbentuk kontrak investasi kolektif;
 - 14) penyusunan dan penyampaian laporan kegiatan kepada manajer investasi, Bapepam dan LK, serta pemegang unit penyertaan dana investasi real estat berbentuk kontrak investasi kolektif; dan
 - 15) penolakan instruksi manajer investasi secara tertulis dengan tembusan kepada Bapepam dan LK apabila instruksi tersebut pada saat diterima oleh Bank Kustodian secara jelas melanggar peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal dan atau kontrak dana investasi real estat berbentuk kontrak investasi kolektif.
- j. hak pemegang unit penyertaan dana investasi real estat berbentuk kontrak investasi kolektif, yang sekurang-kurangnya memuat :
- 1) bukti kepemilikan;
 - 2) laporan keuangan secara periodik;
 - 3) informasi mengenai nilai aktiva bersih dana investasi real estat berbentuk kontrak investasi kolektif; dan
 - 4) bagian atas hasil likuidasi.
- k. tata cara penjualan dan pembelian kembali (pelunasan) unit penyertaan dana investasi real estat berbentuk kontrak investasi kolektif bagi dana investasi real estat berbentuk kontrak investasi kolektif yang tidak mencatatkan unit penyertaannya di bursa efek;

- l. nilai aktiva bersih awal dana investasi real estat berbentuk kontrak investasi kolektif;
- m. penyampaian laporan keuangan tahunan dana investasi real estat berbentuk kontrak investasi kolektif;
- n. ketentuan mengenai tata cara pengunduran diri manajer investasi dan atau Bank Kustodian;
- o. pembubaran dan likuidasi dana investasi real estat berbentuk kontrak investasi kolektif, yang sekurangnya memuat :
 - 1) kewajiban manajer investasi untuk memberitahukan terlebih dahulu kepada Bapepam dan LK mengenai rencana pembubaran, likuidasi, dan pembagian hasil likuidasi dana investasi real estat berbentuk kontrak investasi kolektif dengan melampirkan:
 - 2) kewajiban manajer investasi untuk mengumumkan rencana pembubaran, likuidasi, dan pembagian hasil likuidasi dana investasi real estat berbentuk kontrak investasi kolektif dalam satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional paling lambat dua hari bursa setelah pemberitahuan kepada Bapepam dan LK;
 - 3) pada hari yang sama dengan pengumuman tentang rencana pembubaran, likuidasi dan pembagian hasil likuidasi tersebut, manajer investasi wajib memberitahukan secara tertulis kepada Bank Kustodian untuk menghentikan perhitungan nilai aktiva bersih dana investasi real estat berbentuk kontrak investasi kolektif;
 - 4) kewajiban manajer investasi untuk memastikan bahwa hasil dari likuidasi dibagi secara proporsional menurut komposisi jumlah unit penyertaan yang dimiliki oleh masing-masing pemegang unit penyertaan dana investasi real estat berbentuk kontrak investasi kolektif;
 - 5) kewajiban manajer investasi untuk menyampaikan laporan hasil pembubaran, likuidasi dan pembagian hasil likuidasi dana investasi real estat berbentuk kontrak investasi kolektif kepada Bapepam dan

LK paling lambat dua bulan setelah tanggal pemberitahuan rencana pembubaran, likuidasi dan pembagian hasil likuidasi tersebut yang diajukan dengan dilengkapi pendapat dari konsultan hukum dan akuntan, serta akta pembubaran dan likuidasi dan dana investasi real estat berbentuk kontrak investasi kolektif dari notaris.

- p. beban biaya atas dana investasi real estat berbentuk kontrak investasi kolektif yang dibubarkan dan dilikuidasi, dengan ketentuan bahwa dalam hal dana investasi real estat berbentuk kontrak investasi kolektif dibubarkan dan dilikuidasi, beban biaya pembubaran dan likuidasi dana investasi real estat berbentuk kontrak investasi kolektif termasuk biaya konsultan hukum, akuntan, dan beban lain kepada pihak ketiga menjadi tanggung jawab dan wajib dibayar manajer investasi kepada pihak-pihak yang bersangkutan; dan
- q. penitipan kolektif atas unit penyertaan bagi dana investasi real estat berbentuk kontrak investasi kolektif yang tidak mencatatkan unit penyertaannya di bursa efek.

Tahun buku dana investasi real estat berbentuk kontrak investasi kolektif ditetapkan dimulai sejak tanggal 1 Januari dan ditutup pada tanggal 31 Desember. Penyampaian laporan keuangan tahunan dana investasi real estat berbentuk kontrak investasi kolektif wajib diperiksa oleh akuntan yang terdaftar di Bapepam dan LK serta wajib disampaikan kepada Bapepam dan LK oleh manajer investasi paling lambat akhir bulan ketiga setelah tanggal laporan keuangan tahunan berakhir.

4.4. Peranan Notaris sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal Dalam Penawaran Reksadana Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif

Notaris sebagai profesi penunjang pasar modal dalam penawaran reksadana berbentuk Kontrak Investasi Kolektif memegang peranan penting dalam melindungi kepentingan investor, dalam hal ini pemegang dana investasi real estat mengingat dalam KIK pihak investor bukan merupakan

pihak dalam KIK tapi terikat dengan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam KIK berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di pasar modal.

Karakteristik akta kontrak Investasi Kolektif sedikit “unik” dibandingkan akta kontrak pada umumnya. Seperti yang telah diuraikan sebelumnya, KIK merupakan kontrak antara Manajer Investasi dengan Bank Kustodian yang mengikat pemegang Unit Penyertaan, dimana Manajer Investasi diberi wewenang untuk mengelola portofolio investasi kolektif dan Bank Kustodian diberi wewenang untuk melaksanakan penitipan kolektif. Dari kalimat tersebut dapat terlihat bahwa yang mempunyai “kepentingan” dalam KIK adalah investor (pemegang Unit Penyertaan). Namun demikian investor bukanlah merupakan pihak dalam KIK itu sendiri melainkan Manajer Investasi dan Bank Kustodian. Ditinjau dari definisi Manajer Investasi berdasarkan Pasal 1 Butir 11 UUPM, secara implisit dapat dikatakan bahwa Manajer Investasi merupakan “wakil” dari investor karena dalam melakukan kegiatan usahanya, dalam hal ini adalah pemegang Unit Penyertaan. Hal ini dapat dikaitkan dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimana disebutkan bahwa : “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Sedangkan dalam Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa :

“Persetujuan-persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga; tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317”.

Dalam Pasal 1317 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa :

“Lagipun diperbolehkan juga untuk meminta ditetapkannya suatu janji guna kepentingan seorang pihak ketiga, apabila suatu penetapan janji yang dibuat oleh seorang untuk dirinya sendiri atau suatu pemberian yang dilakukannya kepada orang lain, memuat janji yang seperti itu. Siapa yang telah memperjanjikan sesuatu

seperti itu tidak boleh menariknya kembali, apabila pihak ketiga tersebut telah menyatakan hendak mempergunakannya”.

Dari ketiga ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di atas yang menerangkan tentang keterkaitan pihak ketiga dalam suatu perjanjian, dapat diambil suatu kesimpulan logis berkaitan dengan KIK, bahwa investor dapat “mengikatkan diri” dalam KIK, di mana ia bukanlah merupakan pihak didalamnya, kecuali pihak tersebut telah menyatakan kehendaknya tersebut. Dalam penawaran dana investasi real estat berbentuk KIK, investor diwajibkan untuk membaca dan mengerti isi prospektus beserta ketentuan-ketentuan didalamnya sehubungan dengan penawaran reksadana sebelum menginvestasikan dananya. Dengan telah dibacanya prospektus dan telah dilakukannya penginvestasian dana oleh investor yang bersangkutan, maka investor dapat dianggap telah menyatakan kehendaknya untuk “terikat” dalam KIK yang dibuat oleh Manajer Investasi dan Bank Kustodian.

Apabila ditelaah lebih lanjut mengenai peran Notaris dalam proses pembuatan akta KIK, dapat kita tinjau pendapat dari Akhmad Syakhroza. Dalam makalahnya beliau mengatakan bahwa Notaris mempunyai peran tidak sedikit sebagai *stakeholders*⁷⁹ untuk turut membantu penerapan *good corporate governance* organ-organ perseroan agar dalam menjalankan tugas dan fungsinya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan *rule of the game* yang telah disepakati bersama. Hal ini dapat diambil suatu perumpamaan dimana peran Notaris sudah seharusnya aktif dalam pembuatan suatu KIK untuk menerapkan asas kemandirian profesi atau ketidakberpihakan. Profesi Notaris juga dituntut untuk bekerja aktif sesuai dengan tuntutan profesi dan kode etik yang berlaku dan disepakati bersama. Notaris pada saatnya harus bisa dan secara sadar turut memberikan

⁷⁹ Akhmad Syakhroza, *Implementasi Good Corporate Governance Menuju Terciptanya World Class Company*, (Makalah disampaikan pada seminar Implementasi good corporate governance enuju terciptanya World Class Company, Jakarta 21 September 2000) hal. 4. *Stakeholders* adalah sebuah kelompok yang terdiri dari tidak saja pemegang saham (*shareholders*) tetapi juga meliputi pegawai, pelanggan, pemasok, pemerintah dan juga setiap pihak yang mempunyai kepentingan dengan perusahaan.

sumbangsih yang nyata terhadap pembaharuan perilaku dunia usaha agar menjalankan kegiatan usahanya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan *rule of the game* yang telah disepakati bersama.

Sebagaimana tuntutan tersebut dilontarkan oleh I Nyoman Tjager yang mencontohkan bagaimana peran Notaris sesuai dengan tuntutan tersebut di atas, sebagai berikut:

1. “Bahwa profesi Notaris dituntut untuk selalu bersikap mandiri serta tidak memihak. Sehingga dengan demikian, dalam kedudukannya sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal, Notaris tidak boleh dikendalikan oleh emiten atau oleh pihak yang bertindak sebagai koordinator dari emisi. Konkretnya, dapat dicontohkan misalnya agar tidak terlalu mempertimbangkan secara mendalam dan sungguh-sungguh tentang keabsahan bukti setoran modal maupun soal keabsahan kapitalisasi yang dilaksanakan dalam restrukturisasi permodalan.
2. Contoh lain, Notaris harus melakukan penghayatan penuh terhadap prinsip ketidakberpihakan. Notaris tidak boleh dengan demikian mengabaikan, misalnya, suatu klausula perjanjian yang sesungguhnya membingungkan atau kabur yang rawan terhadap munculnya perbedaan pendapat atau sengketa dikemudian hari”.⁸⁰

Dalam pengertian profesionalisme, Notaris dengan demikian diharapkan dapat memberikan sumbangsih daya, karya dan keilmuannya dalam penerapan *good corporate governance* pelaku usaha pada umumnya dan organ-organ perseroan terbatas pada khususnya. Misalnya, untuk membuat akta, Notaris harus selalu awas dan memperingatkan kepada organ-organ perseroan terbatas yang berkepentingan atas hal-hal yang

⁸⁰ I Nyoman Tjager, *Peran Notaris di Pasar Modal*, (Makalah pada Masa Orientasi Perguruan Tinggi Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok 26 Agustus 2000), tanpa hal.

bertentangan dengan peraturan perundang-undangan ataupun *rules of the game* yang berlaku.⁸¹

Pendapat di atas adalah sesuai dengan UUJN dan prinsip independen dari Notaris sebagai profesi penunjang pasar modal yang secara umum telah disinggung dalam Pasal 67 UUPM sebagai berikut:

“Dalam melakukan kegiatan usaha dibidang Pasar Modal, Profesi Penunjang Pasar Modal Wajib memberikan pendapat atau penilaian yang independen”.

Ketentuan dalam Pasal 67 UUPM dimaksudkan agar pendapat dan penilaian yang diberikan oleh profesi penunjang pasar modal dilakukan secara profesional dan bebas dari pihak yang memberikan tugas dan menggunakan jasa profesi penunjang pasar modal tersebut dan atau afiliasinya sehingga pendapat atau penilaian yang diberikan objektif dan wajar. Hal ini tentu saja dimaksudkan untuk melindungi kepentingan dari investor.

Meski dalam prakteknya akta-akta notariil lebih didominasi oleh rekaman dari kesepakatan para pihak dalam mengatur suatu transaksi, namun akta-akta Notariil tersebut tidak dapat begitu saja menjadi dan memiliki pagar dan pengaman hukum yang final atas dokumentasi hukum para pihak atau masyarakat pengguna jasa Notaris.

Dengan mengacu pada tugas dan wewenang Notaris sebagaimana telah diuraikan sebelumnya di atas, Notaris dapat pula memberikan penyuluhan hukum terhadap pihak-pihak yang terlibat dalam suatu transaksi, khususnya mengenai syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi oleh seluruh pihak di dalam transaksi yang akan di notariilkan, sehingga tidak atau terhindar dari kemungkinan transaksi tersebut dilaksanakan dengan keadaan yang batal demi hukum atau dapat dimintakan pembatalannya oleh Pengadilan.

⁸¹ Disarikan dari Amanat Anisitus, *Pembahasan Undang-Undang Perseroan Terbatas 1995 dan Penerapannya dalam Akta Notaris*, Penerbit PT. Raja Grafindo Persada, Tahun 1996.

Notaris dengan mengacu pada ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan dimaksud dapat menjelaskan pedoman dan tata cara yang harus dipenuhi dan dipatuhi oleh para pihak yang terlibat dalam suatu transaksi, pemenuhan dan kepatuhan mana akan tercermin dengan sendirinya, sekurang-kurangnya, di dalam setiap perjanjian dan akta-akta notariil yang dipersiapkan dan dibuat berkaitan dengan transaksi dimaksud.

Meskipun pada umumnya akta-akta Notaris, khususnya akta KIK telah memiliki ketentuan yang formatnya standar atau baku sebagaimana telah ditetapkan oleh Peraturan IX.M.2., namun hal tersebut tidaklah menghalangi tugas dari Notaris sebagai pihak yang independen. Melindungi kepentingan investor merupakan salah satu “amanat” yang diberikan oleh UUPM kepada Notaris.

Seperti telah disinggung diatas, dapat disimpulkan dari penjelasan Pasal 67 UUPM, pendapat dan penilaian yang diberikan oleh Notaris harus dilakukan secara profesional dan bebas dari pengaruh Pihak yang memberikan tugas dan menggunakan jasa Notaris. Dalam penawaran umum dana investasi real estat berbentuk KIK, Manajer Investasi merupakan Pihak yang memberikan tugas dan menggunakan jasa Notaris, yang dibuktikan dengan surat penunjukkan dari Manager Investasi yang bersangkutan. Tidak jarang pihak Manajer Investasi memberikan konsep isi KIK kepada Notaris untuk dibuatkan dalam format akta Notaris. Sehingga dalam hal ini terdapat beberapa Notaris yang perannya sangat terbatas dan pasif.⁸² Hal mana juga ditunjukkan dalam bentuk dan isi dari KIK telah ditentukan dalam peraturan IX.M.2. Seharusnya Notaris dapat terlibat secara aktif dalam proses penyusunan KIK, misalnya terlibat negosiasi antara para pihak (dalam hal ini Manajer Investasi dan Bank Kustodian) serta memberikan *advise* hingga pembuatan akta KIK tidak menyimpang dari ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

⁸² Informasi ini diperoleh berdasarkan informasi lisan dari salah satu Manajer Investasi di salah satu perusahaan sekuritas terbatas di Indonesia.

Walaupun sampai saat ini belum ada suatu *case* atau perkara yang membahas atau mengungkapkan mengenai dilematika Notaris sebagai profesional yang terikat perjanjian jasa dengan Manajer Investasi sekaligus harus menjaga kewajibannya untuk melindungi kepentingan publik sesuai dengan kewajiban yang diamanatkan oleh penjelasan Pasal 67 UU PM, namun hal ini tentu saja harus dipikirkan secara matang untuk menghindari timbulnya konflik antara peran Notaris sebagai pembuat akta otentik. Keadaan dilematis ini juga terjadi pada sisi Manajer Investasi, di mana kepentingan ekonomisnya berhadapan dengan kepentingan keamanan investasi yang akan dilakukan publik nantinya, berdasarkan KIK yang telah ditandatangani antara Manajer Investasi yang bersangkutan dengan Bank Kustodian.

Oleh karena itu, mengingat bahwa peran Notaris dalam penawaran dana investasi real estat berbentuk KIK sangat terbatas dan terdapat beberapa yang pasif, maka dalam hal ini peran Notaris dalam memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat 2 Butir e UUIJN haruslah dilaksanakan oleh seorang Notaris untuk melindungi kepentingan investor sebagaimana diamanatkan pada penjelasan Pasal 67 UUPM dan Pasal 16 ayat 1 Butir a UUIJN.⁸³

Jika kita telaah lebih lanjut, dalam Pasal 16 ayat 1 Butir a UUIJN dapat dilihat bahwa Notaris tidak saja harus bertindak mandiri dan tidak berpihak, namun Notaris juga harus menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Yang termasuk pihak yang terkait dalam perbuatan hukum pada umumnya terdiri para pihak yang menandatangani akta saja. Hal ini dapat juga diambil suatu ketentuan dalam penjelasan dari Pasal 18 ayat 1 Butir b UUPM berdasarkan mana dijelaskan bahwa KIK adalah kontrak antara Manajer Investasi dan Bank Kustodian yang mengikat pemegang dana investasi real estat. Konsekuensi logis dari penjelasan ini adalah bahwa pemegang dana investasi real estat juga merupakan pihak

⁸³ Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.

yang terkait dalam KIK meskipun kepentingan pemegang dana investasi real estat dianggap “terwakili” oleh kepentingan dari Manajer Investasi yang merupakan pihak yang menandatangani KIK.

Hal ini harus kita telaah lebih dalam, mengingat akta KIK bukanlah dokumen yang diberikan kepada investor, meskipun KIK dimaksud dapat diperoleh oleh investor apabila yang bersangkutan menginginkannya, berbeda halnya dengan prospektus yang memang dibagikan kepada investor yang bermaksud berinvestasi di reksadana untuk dibaca sebelum yang bersangkutan menginvestasikan dana investasi real estat. KIK adalah merupakan dasar dibuatnya prospektus, meskipun dalam peraturan IX.C.16 tentang Pedoman bentuk dan isi prospektus dalam rangka penawaran umum dana investasi real estat berbentuk kontrak investasi kolektif, tidak terdapat ketentuan yang secara jelas mewajibkan agar ketentuan-ketentuan dalam akta KIK dimasukkan sebagai isi dari prospektus, meskipun beberapa ketentuan-ketentuan penting dalam KIK dimuat didalamnya.

Dari uraian tersebut di atas maka alangkah idealnya bila Manajer Investasi, Bank Kustodian dan Notaris saling bersinergi agar masing-masing kepentingan para pihak yang terlibat secara langsung dalam penandatanganan KIK tetap terpenuhi namun demikian tidak mengakibatkan kerugian yang nyata terhadap kepentingan investor (pemegang dana investasi real estat) dengan meningkatkan peran Notaris dalam pembuatan KIK yang tidak hanya sebatas membuat akta KIK saja namun juga memberikan saran dan penyuluhan hukum demi menjaga kepentingan investor tanpa keluar dari koridor peraturan perundang-undangan, terutama peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pasar modal.

Sehubungan dengan penawaran umum dana investasi real estat berbentuk KIK, peran Notaris diperlukan sehubungan dengan pembuatan akta-akta sebagai berikut:

1. Akta pendirian perseroan terbatas yang merupakan *special purpose company* untuk pendirian KIK;

2. Akta Kontrak Investasi Kolektif beserta setiap dan seluruh perubahan-perubahan atas Kontrak Investasi Kolektif;
3. Akta Pembubaran dan Likuiditas Reksadana, dalam hal Reksadana dibubarkan/likuidasi.

Peranan Notaris dalam penawaran reksadana berbentuk KIK antara lain timbul dalam Butir 10 Peraturan IX.M.2, yang menentukan bahwa Kontrak Dana Investasi Real Estat berbentuk KIK wajib dibuat dalam bentuk akta notariil oleh Notaris yang terdaftar di Bapepam dan LK. Ketentuan tersebut dimaksudkan agar setiap akta KIK memiliki sifat otentik dan demi keseragaman.



BAB 5 PENUTUP

5.1. Simpulan

Dari uraian yang telah dikemukakan dalam bab-bab terdahulu maka dapat diperoleh simpulan berkenaan dengan proses pelaksanaan REITs di Indonesia, sebagai berikut:

1. Proses pelaksanaan REITs di Indonesia dewasa ini hanya dimungkinkan pelaksanaannya dengan equity REITs dalam bentuk KIK dengan kemungkinan KIK REITs ini dapat mendirikan suatu *special purpose company* yang berbentuk PT sebagai pemilik tercatat dari properti real estat yang dibeli oleh REITs KIK tersebut.
2. Kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan REITs di Indonesia yaitu :
 - a. Dari aspek komersialnya adalah peraturan perundang-undangan di bidang pajak yang belum mendukung, sedangkan bagi investor REITs di luar negeri diberikan perlakuan khusus mengenai perpajakan, investor tidak lagi dikenakan pajak ganda dalam hal melakukan penjualan;
 - b. Hukum Tanah di Indonesia mengatur bahwa tanah-tanah di NKRI tidak dapat dimiliki oleh subjek hukum asing, sedangkan REITs yang murni adalah REITs yang dapat dimiliki oleh subjek hukum asing, tidak hanya subjek hukum Indonesia. Hal ini menyebabkan tanah-tanah tersebut harus diambil alih oleh satu perusahaan tersendiri yang dibuat khusus, yang disebut sebuah *special purpose company*. Hal ini menyebabkan REITs tersebut tidak langsung memegang tanah tersebut seperti REITs di negara lain, namun harus melalui suatu perusahaan sehingga REITs itu tidak memiliki

properti tetapi hanya memiliki saham dalam suatu perusahaan yang bergerak di bidang properti. Perusahaan properti tersebut adalah sebuah *special purpose company*. yang memiliki *mall*, rumah sakit, dan sebagainya yang berada di Indonesia. Jadi tidak seperti di luar negeri proses pelaksanaan REITsnya langsung memiliki properti tersebut. Di Indonesia harus mendirikan sebuah perusahaan di mana pemilikannya adalah *trustee* melalui saham di dalam perusahaan-perusahaan properti tersebut. Karena adanya hal tersebut mengakibatkan yang berlaku adalah “*Corporate Income Tax.*”

3. Peran Notaris di bidang pasar modal diperlukan terutama dalam hubungannya dengan penyusunan akta-akta termasuk perjanjian-perjanjian untuk pihak-pihak yang berkepentingan seperti emiten, perusahaan publik, perusahaan efektif dan reksadana, serta pembuatan kontrak-kontrak penting seperti kontrak investasi kolektif, kontrak penjaminan emisi dan perwaliamanatan. Sehubungan dengan penawaran umum dana investari real estat berbentuk KIK, peran Notaris diperlukan sehubungan dengan pembuatan akta-akta sebagai berikut:
 - a. Akta pendirian perseroan terbatas sebagai *special purpose company*;
 - b. Akta Kontrak Investasi Kolektif beserta setiap dana seluruh perubahan-perubahan atas Kontrak Investasi Kolektif;
 - c. Akta Pembubaran dan Likuiditas Reksadana, dalam hal Reksadana dibubarkan/likuiditas.

Peranan Notaris dalam penawaran reksadana berbentuk KIK antara lain timbul dalam Butir 10 Peraturan IX.M.2, yang menentukan bahwa Kontrak Dana Investasi Real Estat berbentuk KIK wajib dibuat dalam bentuk akta notariil oleh Notaris yang terdaftar di Bapepam dan LK. Ketentuan tersebut dimaksudkan agar setiap akta KIK memiliki sifat otentik dan demi keseragaman.

5.2. Saran

Setelah menganalisis pelaksanaan dari peraturan yang mengatur mengenai pelaksanaan dana investasi real estat di Indonesia beserta peran notaris dalam pelaksanaannya maka melalui penulisan ini, Penulis mengemukakan saran sebagai berikut:

1. Diperlukan dukungan ketentuan perpajakan dengan ketentuan bahwa penghasilan yang diterima equity REITs hanya dikenakan sekali, yaitu pada :
 - a. Equity REITs PT, pajak penghasilan dari kegiatan properti real estat, jika dikenakan pada tingkat korporat, pembagian deviden kepada pemegang saham tidak lagi dikenakan pajak atau jika pembagian deviden hendak dikenakan pajak, atau jika pembagian deviden hendak dikenakan pajak, pajak penghasilan pada tingkat korporat tidak dikenakan pajak penghasilan;
 - b. Equity REITs KIK, pajak penghasilan hanya dikenakan pada tingkat korporat, sedangkan pembagian keuntungan kepada investor sebagai sekutu dikecualikan dari pajak penghasilan.
2. Adanya ketentuan khusus mengenai pemisahan antara kegiatan pengurusan atau pengelolaan dengan pemilikan
 - a. Equity REITs PT :
 - 1) Pengelolaan dapat dilakukan oleh direksi equity REITs PT itu sendiri atau didelegasikan kepada manajer investasi dengan kewenangan untuk mendelegasikan lebih lanjut kewenangan tersebut kepada pengelola properti real estat yang sudah diketahui reputasinya;
 - 2) Pemilikan terdaftar dari harta kekayaan tersebut dalam bentuk penitipan kolektif yang diserahkan kepada Bank Kustodian.
 - b. Equity REITs KIK

- 1) Kewajiban pengelolaan oleh manajer investasi dengan kewenangan untuk mendelegasikan kewajiban pengelolaan tersebut;
 - 2) Pemilikan terdaftar dari properti real estat dan harta kekayaan lainnya dalam bentuk penitipan kolektif pada Bank Kustodian.
3. Sebagai saran kepada Menteri Hukum Pertanahan Indonesia, Kepala Badan Pertanahan Indonesia serta segenap jajarannya, agar melakukan revisi/perubahan terhadap peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan agar dapat lebih memfasilitasi berkembangnya pelaksanaan REITs di Indonesia seperti masalah pemilikan asing bagi tanah-tanah di Indonesia.
4. Sebagai saran bagi para notaris yang terdaftar di Bapepam-LK, agar para notaris tersebut, dapat mempelajari ilmu pengetahuan tentang REITs dan DIRE KIK di Indonesia lebih mendalam, sehingga apabila di masa yang akan datang produk DIRE KIK tersebut tercipta di Pasar Modal Indonesia, para notaris tersebut dapat memahami secara benar dan teliti peranan mereka sebagai profesi penunjang pasar modal guna menunjang keberhasilan DIRE KIK tersebut, dan memberikan penyuluhan hukum yang tepat dan benar bagi para pihak-pihak yang akan menginvestasikan dananya dalam pasar modal Indonesia, serta menjunjung tinggi pelaksanaan visi, misi, serta tujuan pasar modal di Indonesia. Notaris harus berperan aktif dalam proses pembuatan KIK, tidak hanya terlibat dalam menjaga standar minimum isi KIK yang diperintahkan oleh Undang-Undang No. 8/1995 tentang Pasar Modal, tetapi juga diberikan hak dan kewenangan untuk terlibat dalam menjaga transaksi (antara lain bilamana Manajer Investasi menambahkan beberapa ketentuan yang baru atau memodifikasi isi KIK), sehingga perlindungan hukum kepada pemegang dana investasi real estat dapat terpenuhi. Serta memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak terkait dalam pasar modal Indonesia.

DAFTAR REFERENSI

A. Buku

- Abdurrahman. *Seluk Beluk Pasar Modal*. Cet. 1. Jakarta: Pradnya Paramita, 1991.
- Adjie, Habib. *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia, Kumpulan Tulisan tentang Notaris dan PPAT*. Cet. 1. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2009.
- _____. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Cet. 1. Bandung: PT. Refika Aditama, 2008.
- Anwar, Jusuf. *Penegakan Hukum dalam Pengawasan Pasar Modal Indonesia, Seri Pasar Modal 2*. Cet. 1. Bandung: PT. Alumni, 2008.
- Balfas, Hamud M. *Hukum Pasar Modal Indonesia*. Cet. 1. Jakarta: PT. Tatanusa, 2006.
- Basir, Saleh dan Hendy M. Fakhruddin. *Aksi Korporasi, Strategi untuk Meningkatkan Nilai Saham Melalui Aksi Korporasi*. Cet. 1. Jakarta: Salemba Empat, 2006.
- Darmadji, Tjiptono dan Hendy M. Fakhruddin. *Pasar Modal di Indonesia, Pendekatan Tanya Jawab*. Cet. 3 Jakarta: Salemba Empat, 2008.
- Fuady, Munir. *Pasar Modal Modern (Tinjauan Hukum) Buku Kedua*. Cet. 2. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2003.
- Harahap, M. Yahya. *Hukum Perseroan Terbatas*. Cet. 1. Jakarta: Sinar Grafika, 2009.
- Khairandy, Ridwan. *Perseroan Terbatas, Doktrin, Peraturan Perundang-undangan, dan Yurisprudensi*. Cet.2. Yogyakarta: Kreasi Total Media Yogyakarta, 2009.
- Kie, Tan Thong. *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*. Cet.1. Jakarta: PT. Intermasa, 2007.
- Koetin, E.A. *Pasar Modal Indonesia*. Cet.1. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1997.
- Mamudji, Sri, et.al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Cet. 2. Jakarta: Badan Pnerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Nasarudin, M. Irsan dan Indra Surya. *Aspek Hukum Pasar Modal Indonesia*. Cet.4. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007.

- Satrio, J. *Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang) Bagian Kedua*. Cet. 3. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1994.
- Setiawan, R. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Cet. 3. Bandung: Binacipta, 1986.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet.1. Jakarta: Universitas Indonesia Press, 1984.
- Surya, Indra dan Ivan Yustiavandana. *Penerapan Good Corporate Governance, Mengesampingkan Ha-Hak Istimewa demi Kelangsungan Usaha*. Cet.1. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006.
- Tobing, G.H.S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. Cet.2. Jakarta: Erlangga, 1983.
- Usman, Marzuki, Singgih Riphath, dan Syahrir Ika. *Pengantar Dasar Pasar Modal*. Cet.1. Jakarta: Penerbit Jurnal Keuangan dan Moneter, Badan Analisa Keuangan dan Moneter, Departemen Keuangan Republik Indonesia, 1984.
- Wardiah, Ernawati. *EYD dan Seputar Kebahasa-Indonesiaan*. Cet.3. Jakarta: KawahMedia, 2009.
- Widjaya, Gunawan. *Seri Aspek Hukum dalam Pasar Modal, Real Estate Investment Trusts*. Cet.1. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2008.
- Widjaya, Gunawan dan Almira Prajna Ramaniya. *Reksa Dana dan Peran Serta Tanggung Jawa Manajer Investasi dalam Pasar Modal*. Cet.1. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006.
- Widjaya, Gunawan dan E. Paramitha Sapardan. *Seri Aspek Hukum Dalam Pasar Modal : Asset Securitization (Pelaksanaan SMF di Indonesia)*. Cet.1. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2006.

B. Tulisan Lain

- Anonim, "First REIT go public Lippo Karawaci raup US\$ 64,3 juta". http://www.lippokarawaci.co.id/webForm/Investor_newsDetail.aspx. 4 Januari 2011.
- Anonim, "Pertanyaan Umum : Reksadana." http://www.danamas.com/REKSADANA/faq_reksadana_own.asp. 4 Januari 2011.
- Anonim, "PT Lippo Karawaci Tbk. IPO REIT "Healthcare" Yang Pertama di Bursa Efek Singapura Dengan Nilai Total US\$ 64,3 Juta."

http://www.lippokarawaci.co.id/webForm.investor_ReleaseDetail.aspx?ref=24. 4 Januari 2011.

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Cet. 4. Jakarta: Balai Pustaka, 1990.

Susapto, Layana. "REIT, Peluang yang Terabaikan." <http://www.sinarharapan.co.id/berita/0608/11/eko06.tml>. 17 April 2011.

Tokyo Stock Exchange. "REIT (Real Estate Investment Trust)." <http://www.tse.or.jp/english/cash/reit/qa1.html.#1>. 27 Maret 2011.

C. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia. *Undang-Undang Pokok Agraria*, UU No. 5 tahun 1960. LN No. 104 Tahun 1960. TLN No. 2043.

_____. *Undang-Undang Pasar Modal*, UU No. 8 tahun 1995. LN No. 64 Tahun 1995. TLN No. 3608.

_____. *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No. 30 tahun 2004. LN No. 117 Tahun 2004. TLN No. 4432.

_____. *Undang-Undang Perseroan Terbatas*, UU No. 40 tahun 2007. LN No. 106 Tahun 2007. TLN No. 4756.

_____. *Peraturan Pemerintah Tata Cara Pemeriksaan di Bidang Pasar Modal*, PP No. 46 tahun 1995. LN No. 87 tahun 1995. TLN No. 3618.

_____. *Peraturan Pemerintah Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 45 Tahun 1995 Tentang Penyelenggaraan Kegiatan di Bidang Pasar Modal*, PP No. 12 tahun 2004. LN No. 27 Tahun 2004. TLN No. 4372.

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Berupa Bunga atau Diskonto Obligasi yang Dijual di Bursa Efek*, PP No. 46 tahun 1996, TLN No. 3646.

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Obligasi yang Diperdagangkan di Bursa Efek*, PP No. 139 tahun 2000. TLN No. 4056.

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan*, PP No. 19 tahun 2005. TLN No. 4479.

Departemen Keuangan. Badan Pengawas Pasar Modal. *Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal tentang Pendaftaran Notaris Yang Melakukan Kegiatan di Pasar Modal*. Peraturan Nomor VIII.D.1. Keputusan Nomor: Kep-37/PM/1996. Tanggal 17 Januari 1996.

Departemen Keuangan. Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan. *Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan tentang Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Oleh Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif*. Peraturan Nomor IX. C.15. Keputusan Nomor: Kep-423/BL/2007 . Tanggal 18 Desember 2007.

Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Pedoman Mengenai Bentuk dan Isi Prospektus Dalam Rangka Penawaran Umum Oleh Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif. Peraturan Nomor IX. C.16. Keputusan Nomor: Kep-5424/BL/2007 . Tanggal 18 Desember 2007.

Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan tentang Pedoman Bagi Manajer Investasi Dan Bank Kustodian Yang Melakukan Pengelolaan Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif. Peraturan Nomor IX.M.1. Keputusan Nomor: Kep-425/BL/2007. Tanggal 18 Desember 2007.

Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan tentang Pedoman Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif. Peraturan Nomor IX. M.2. Keputusan Nomor: Kep-426/BL/2007 . Tanggal 18 Desember 2007.





UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 30 TAHUN 2004
TENTANG
JABATAN NOTARIS

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang :
- a. bahwa Negara Republik Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum, yang berintikan kebenaran dan keadilan;
 - b. bahwa untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang diselenggarakan melalui jabatan tertentu;
 - c. bahwa notaris merupakan jabatan tertentu yang menjalankan profesi dalam pelayanan hukum kepada masyarakat, perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum;
 - d. bahwa jasa notaris dalam proses pembangunan makin meningkat sebagai salah satu kebutuhan hukum masyarakat;
 - e. bahwa *Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesie* (Stb. 1860:3) yang mengatur mengenai jabatan notaris tidak sesuai lagi dengan perkembangan hukum dan kebutuhan masyarakat;
 - f. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, dan huruf e, perlu membentuk Undang-Undang tentang Jabatan Notaris;

Mengingat : Pasal 20, Pasal 21, dan Pasal 24 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA
dan
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : UNDANG-UNDANG TENTANG JABATAN NOTARIS.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan :

1. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini.
2. Pejabat Sementara Notaris adalah seorang yang untuk sementara menjabat sebagai Notaris untuk menjalankan

- jabatan Notaris yang meninggal dunia, diberhentikan, atau diberhentikan sementara.
3. Notaris Pengganti adalah seorang yang untuk sementara diangkat sebagai Notaris untuk menggantikan Notaris yang sedang cuti, sakit, atau untuk sementara berhalangan menjalankan jabatannya sebagai Notaris.
 4. Notaris Pengganti Khusus adalah seorang yang diangkat sebagai Notaris khusus untuk membuat akta tertentu sebagaimana disebutkan dalam surat penetapannya sebagai Notaris karena di dalam satu daerah kabupaten atau kota terdapat hanya seorang Notaris, sedangkan Notaris yang bersangkutan menurut ketentuan Undang-Undang ini tidak boleh membuat akta dimaksud.
 5. Organisasi Notaris adalah organisasi profesi jabatan notaris yang berbentuk perkumpulan yang berbadan hukum.
 6. Majelis Pengawas adalah suatu badan yang mempunyai kewenangan dan kewajiban untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap Notaris.
 7. Akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.
 8. Minuta Akta adalah asli Akta Notaris.
 9. Salinan Akta adalah salinan kata demi kata dari seluruh akta dan pada bagian bawah salinan akta tercantum frasa "diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya".
 10. Kutipan Akta adalah kutipan kata demi kata dari satu atau beberapa bagian dari akta dan pada bagian bawah kutipan akta tercantum frasa "diberikan sebagai kutipan".
 11. Grosse Akta adalah salah satu salinan akta untuk pengakuan utang dengan kepala akta "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", yang mempunyai kekuatan eksekutorial.
 12. Formasi Jabatan Notaris adalah penentuan jumlah Notaris yang dibutuhkan pada suatu wilayah jabatan Notaris.
 13. Protokol Notaris adalah kumpulan dokumen yang merupakan arsip negara yang harus disimpan dan dipelihara oleh Notaris.
 14. Menteri adalah Menteri yang bidang tugas dan tanggung jawabnya meliputi bidang kenotariatan.

BAB II PENGANGKATAN DAN PEMBERHENTIAN NOTARIS

Bagian Pertama Pengangkatan

Pasal 2

Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.

Pasal 3

Syarat untuk dapat diangkat menjadi Notaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 adalah :

- a. warga negara Indonesia;
- b. bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
- c. berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun;
- d. sehat jasmani dan rohani;
- e. berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan;

- f. telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu 12 (dua belas) bulan berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan; dan
- g. tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau tidak sedang memegang jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris.

Pasal 4

Sebelum menjalankan jabatannya, Notaris wajib mengucapkan sumpah/janji menurut agamanya di hadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk.

Sumpah/janji sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berbunyi sebagai berikut:

“Saya bersumpah/berjanji:

bahwa saya akan patuh dan setia kepada Negara Republik Indonesia, Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang tentang Jabatan Notaris serta peraturan perundang-undangan lainnya.

bahwa saya akan menjalankan jabatan saya dengan amanah, jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak.

bahwa saya akan menjaga sikap, tingkah laku saya, dan akan menjalankan kewajiban saya sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab saya sebagai Notaris.

bahwa saya akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan saya.

bahwa saya untuk dapat diangkat dalam jabatan ini, baik secara langsung maupun tidak langsung, dengan nama atau dalih apa pun, tidak pernah dan tidak akan memberikan atau menjanjikan sesuatu kepada siapa pun.”

Pasal 5

Pengucapan sumpah/janji jabatan Notaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dilakukan dalam waktu paling lambat 2 (dua) bulan terhitung sejak tanggal keputusan pengangkatan sebagai Notaris.

Pasal 6

Dalam hal pengucapan sumpah/janji tidak dilakukan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, keputusan pengangkatan Notaris dapat dibatalkan oleh Menteri.

Pasal 7

Dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah/janji jabatan Notaris, yang bersangkutan wajib:

- a. menjalankan jabatannya dengan nyata;
- b. menyampaikan berita acara sumpah/janji jabatan Notaris kepada Menteri, Organisasi Notaris, dan Majelis Pengawas Daerah; dan
- c. menyampaikan alamat kantor, contoh tanda tangan, dan paraf, serta teraan cap/stempel jabatan Notaris berwarna merah kepada Menteri dan pejabat lain yang bertanggung jawab di bidang agraria/pertanahan, Organisasi Notaris,

ketua pengadilan negeri, Majelis Pengawas Daerah, serta bupati atau walikota di tempat Notaris diangkat.

Bagian Kedua Pemberhentian

Pasal 8

- (1) Notaris berhenti atau diberhentikan dari jabatannya dengan hormat karena:
 - a. meninggal dunia;
 - b. telah berumur 65 (enam puluh lima) tahun;
 - c. permintaan sendiri;
 - d. tidak mampu secara rohani dan/atau jasmani untuk melaksanakan tugas jabatan Notaris secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) tahun; atau
 - e. merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf g.
- (2) Ketentuan umur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat diperpanjang sampai berumur 67 (enam puluh tujuh) tahun dengan mempertimbangkan kesehatan yang bersangkutan.

Pasal 9

- (1) Notaris diberhentikan sementara dari jabatannya karena:
 - a. dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang; berada di bawah pengampuan; melakukan perbuatan tercela; atau melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan.
- (2) Sebelum pemberhentian sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan, Notaris diberi kesempatan untuk membela diri di hadapan Majelis Pengawas secara berjenjang.
- (3) Pemberhentian sementara Notaris sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Menteri atas usul Majelis Pengawas Pusat.
- (4) Pemberhentian sementara berdasarkan alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan huruf d berlaku paling lama 6 (enam) bulan.

Pasal 10

- (1) Notaris yang diberhentikan sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a atau huruf b dapat diangkat kembali menjadi Notaris oleh Menteri setelah dipulihkan haknya.
- (2) Notaris yang diberhentikan sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf c atau huruf d dapat diangkat kembali menjadi Notaris oleh Menteri setelah masa pemberhentian sementara berakhir.

Pasal 11

Notaris yang diangkat menjadi pejabat negara wajib mengambil cuti.
Cuti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku selama Notaris memangku jabatan sebagai pejabat negara.
Notaris sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menunjuk Notaris Pengganti.

Apabila Notaris tidak menunjuk Notaris Pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Majelis Pengawas Daerah menunjuk Notaris lain untuk menerima Protokol Notaris yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan Notaris yang diangkat menjadi pejabat negara.

- (5) Notaris yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (4) merupakan pemegang sementara Protokol Notaris.
- (6) Notaris yang tidak lagi menjabat sebagai pejabat negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menjalankan kembali jabatan Notaris dan Protokol Notaris sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diserahkan kembali kepadanya.

Pasal 12

Notaris diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Menteri atas usul Majelis Pengawas Pusat apabila:

- a. dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; berada di bawah pengampunan secara terus-menerus lebih dari 3 (tiga) tahun;
- c. melakukan perbuatan yang merendahkan kehormatan dan martabat jabatan Notaris; atau
- d. melakukan pelanggaran berat terhadap kewajiban dan larangan jabatan.

Pasal 13

Notaris diberhentikan dengan tidak hormat oleh Menteri karena dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

Pasal 14

Ketentuan lebih lanjut mengenai syarat dan tata cara pengangkatan dan pemberhentian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 11, Pasal 12, dan Pasal 13 diatur dalam Peraturan Menteri.

BAB III

KEWENANGAN, KEWAJIBAN, DAN LARANGAN

Bagian Pertama Kewenangan

Pasal 15

- (1) Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- (2) Notaris berwenang pula :
 - a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;

- b. membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
 - c. membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
 - e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
 - f. membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
 - g. membuat akta risalah lelang.
- (3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua Kewajiban

Pasal 16

- (1) Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban:
- a. bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
 - b. membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
 - c. mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
 - d. memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
 - e. merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
 - f. menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
 - g. membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
 - h. membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
 - i. mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf h atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke Daftar Pusat Wasiat Departemen yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang kenotariatan dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya; mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
 - k. mempunyai cap/stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
 - l. membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris;

- m. menerima magang calon Notaris.
- (2) Menyimpan Minuta Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tidak berlaku, dalam hal Notaris mengeluarkan akta dalam bentuk originali.
 - (3) Akta originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah akta:
 - a. pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun;
 - b. penawaran pembayaran tunai;
 - c. protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
 - d. akta kuasa;
 - e. keterangan kepemilikan; atau
 - f. akta lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan.
 - (4) Akta originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat lebih dari 1 (satu) rangkap, ditandatangani pada waktu, bentuk, dan isi yang sama, dengan ketentuan pada setiap akta tertulis kata-kata “berlaku sebagai satu dan satu berlaku untuk semua”.
 - (5) Akta originali yang berisi kuasa yang belum diisi nama penerima kuasa hanya dapat dibuat dalam 1 (satu) rangkap.
 - (6) Bentuk dan ukuran cap/stempel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf k ditetapkan dengan Peraturan Menteri.
 - (7) Pembacaan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris.
 - (8) Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l dan ayat (7) tidak dipenuhi, akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.
 - (9) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) tidak berlaku untuk pembuatan akta wasiat.

Bagian Ketiga Larangan

Pasal 17

Notaris dilarang:

- a. menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;
- b. meninggalkan wilayahnya selama 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
- c. merangkap sebagai pegawai negeri;
- d. merangkap jabatan sebagai pejabat negara;
- e. merangkap jabatan sebagai advokat;
- f. merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta;
- g. merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di luar wilayah jabatan Notaris;
- h. menjadi Notaris Pengganti; atau
- i. melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.

BAB IV

TEMPAT KEDUDUKAN, FORMASI, DAN WILAYAH JABATAN NOTARIS

Bagian Pertama Kedudukan

Pasal 18

- (1) Notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten atau kota.
- (2) Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya.

Pasal 19

- (1) Notaris wajib mempunyai hanya satu kantor, yaitu di tempat kedudukannya.
- (2) Notaris tidak berwenang secara teratur menjalankan jabatan di luar tempat kedudukannya.

Pasal 20

- (1) Notaris dapat menjalankan jabatannya dalam bentuk perserikatan perdata dengan tetap memperhatikan kemandirian dan ketidakberpihakan dalam menjalankan jabatannya.
- (2) Bentuk perserikatan perdata sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur oleh para Notaris berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan dalam menjalankan jabatan Notaris sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Menteri.

Bagian Kedua Formasi Jabatan Notaris

Pasal 21

Menteri berwenang menentukan Formasi Jabatan Notaris pada daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) dengan mempertimbangkan usul dari Organisasi Notaris.

Pasal 22

- (1) Formasi Jabatan Notaris ditetapkan berdasarkan:
 - a. kegiatan dunia usaha;
 - b. jumlah penduduk; dan/atau rata-rata jumlah akta yang dibuat oleh dan/atau di hadapan Notaris setiap bulan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai Formasi Jabatan Notaris sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Menteri.

Bagian Ketiga Pindah Wilayah Jabatan Notaris

Pasal 23

- (1) Notaris dapat mengajukan permohonan pindah wilayah jabatan Notaris secara tertulis kepada Menteri.
- (2) Syarat pindah wilayah jabatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah setelah 3 (tiga) tahun berturut-turut melaksanakan tugas jabatan pada daerah kabupaten atau kota tertentu tempat kedudukan Notaris.

- (3) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan setelah mendapat rekomendasi dari Organisasi Notaris.
- (4) Waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak termasuk cuti yang telah dijalankan oleh Notaris yang bersangkutan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara permohonan pindah wilayah jabatan Notaris diatur dalam Peraturan Menteri.

Pasal 24

Dalam keadaan tertentu atas permohonan Notaris yang bersangkutan, Menteri dapat memindahkan seorang Notaris dari satu wilayah jabatan ke wilayah jabatan lain.

BAB V

CUTI NOTARIS DAN NOTARIS PENGGANTI

Bagian Pertama Cuti Notaris

Pasal 25

- (1) Notaris mempunyai hak cuti.
- (2) Hak cuti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diambil setelah Notaris menjalankan jabatan selama 2 (dua) tahun.
- (3) Selama menjalankan cuti, Notaris wajib menunjuk seorang Notaris Pengganti.

Pasal 26

- (1) Hak cuti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) dapat diambil setiap tahun atau sekaligus untuk beberapa tahun.
- (2) Setiap pengambilan cuti paling lama 5 (lima) tahun sudah termasuk perpanjangannya.
- (3) Selama masa jabatan Notaris jumlah waktu cuti keseluruhan paling lama 12 (dua belas) tahun.

Pasal 27

Notaris mengajukan permohonan cuti secara tertulis disertai usulan penunjukan Notaris Pengganti.

Permohonan cuti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan kepada pejabat yang berwenang, yaitu:

Majelis Pengawas Daerah, dalam hal jangka waktu cuti tidak lebih dari 6 (enam) bulan;

Majelis Pengawas Wilayah, dalam hal jangka waktu cuti lebih dari 6 (enam) bulan sampai dengan 1 (satu) tahun; atau

Majelis Pengawas Pusat, dalam jangka waktu cuti lebih dari 1 (satu) tahun.

Permohonan cuti dapat diterima atau ditolak oleh pejabat yang berwenang memberikan izin cuti.

Tembusan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b disampaikan kepada Majelis Pengawas Pusat.

Tembusan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c disampaikan kepada Majelis Pengawas Daerah dan Majelis Pengawas Wilayah.

Pasal 28

Dalam keadaan mendesak, suami/istri atau keluarga sedarah dalam garis lurus dari Notaris dapat mengajukan permohonan

cuti kepada Majelis Pengawas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2).

Pasal 29

- (1) Surat keterangan izin cuti paling sedikit memuat:
 - a. nama Notaris;
 - b. tanggal mulai dan berakhirnya cuti; dan
 - c. nama Notaris Pengganti disertai dokumen yang mendukung Notaris Pengganti tersebut sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.
- (2) Tembusan surat keterangan izin cuti dari Majelis Pengawas Daerah disampaikan kepada Menteri, Majelis Pengawas Pusat, dan Majelis Pengawas Wilayah.
- (3) Tembusan surat keterangan izin cuti dari Majelis Pengawas Wilayah disampaikan kepada Menteri dan Majelis Pengawas Pusat.
- (4) Tembusan surat keterangan izin cuti dari Menteri disampaikan kepada Majelis Pengawas Pusat, Majelis Pengawas Wilayah, dan Majelis Pengawas Daerah.

Pasal 30

- (1) Menteri atau pejabat yang ditunjuk berwenang mengeluarkan sertifikat cuti.
- (2) Sertifikat cuti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat data pengambilan cuti.
- (3) Data pengambilan cuti sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dicatat oleh Majelis Pengawas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2).
- (4) Pada setiap permohonan cuti dilampirkan sertifikat cuti sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (5) Menteri atau pejabat yang ditunjuk dapat mengeluarkan duplikat sertifikat cuti atas sertifikat cuti yang sudah tidak dapat digunakan atau hilang, dengan permohonan Notaris yang bersangkutan.

Pasal 31

Permohonan cuti dapat ditolak oleh pejabat yang berwenang memberikan cuti.
Penolakan permohonan cuti harus disertai alasan penolakan.
Penolakan permohonan cuti oleh Majelis Pengawas Daerah dapat diajukan banding kepada Majelis Pengawas Wilayah.
Penolakan permohonan cuti oleh Majelis Pengawas Wilayah dapat diajukan banding kepada Majelis Pengawas Pusat.

Pasal 32

- (1) Notaris yang menjalankan cuti wajib menyerahkan Protokol Notaris kepada Notaris Pengganti.
- (2) Notaris Pengganti menyerahkan kembali Protokol Notaris kepada Notaris setelah cuti berakhir.
- (3) Serah terima sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dibuatkan berita acara dan disampaikan kepada Majelis Pengawas Wilayah.

Bagian Kedua

Notaris Pengganti, Notaris Pengganti Khusus, dan
Pejabat Sementara Notaris

Pasal 33

- (1) Syarat untuk dapat diangkat menjadi Notaris Pengganti, Notaris Pengganti Khusus, dan Pejabat Sementara Notaris adalah warga negara Indonesia yang berijazah sarjana hukum dan telah bekerja sebagai karyawan kantor Notaris paling sedikit 2 (dua) tahun berturut-turut.
- (2) Ketentuan yang berlaku bagi Notaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15, Pasal 16, dan Pasal 17 berlaku bagi Notaris Pengganti, Notaris Pengganti Khusus, dan Pejabat Sementara Notaris, kecuali Undang-Undang ini menentukan lain.

Pasal 34

- (1) Apabila dalam satu wilayah jabatan hanya terdapat 1 (satu) Notaris, Majelis Pengawas Daerah dapat menunjuk Notaris Pengganti Khusus yang berwenang untuk membuat akta untuk kepentingan pribadi Notaris tersebut atau keluarganya.
- (2) Penunjukan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak disertai dengan serah terima Protokol Notaris.
- (3) Notaris Pengganti Khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib diambil sumpah/janji jabatan oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.

Pasal 35

- (1) Apabila Notaris meninggal dunia, suami/istri atau keluarga sedarah dalam garis lurus keturunan semenda dua wajib memberitahukan kepada Majelis Pengawas Daerah.
- (2) Pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja.
- (3) Apabila Notaris meninggal dunia pada saat menjalankan cuti, tugas jabatan Notaris dijalankan oleh Notaris Pengganti sebagai Pejabat Sementara Notaris paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal Notaris meninggal dunia.
- (4) Pejabat Sementara Notaris menyerahkan Protokol Notaris dari Notaris yang meninggal dunia kepada Majelis Pengawas Daerah paling lama 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal Notaris meninggal dunia.
- (5) Pejabat Sementara Notaris sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) dapat membuat akta atas namanya sendiri dan mempunyai Protokol Notaris.

BAB VI HONORARIUM

Pasal 36

- (1) Notaris berhak menerima honorarium atas jasa hukum yang diberikan sesuai dengan kewenangannya.
- (2) Besarnya honorarium yang diterima oleh Notaris didasarkan pada nilai ekonomis dan nilai sosiologis dari setiap akta yang dibuatnya.
- (3) Nilai ekonomis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditentukan dari objek setiap akta sebagai berikut:
 - a. sampai dengan Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) atau ekuivalen gram emas ketika itu, honorarium yang diterima paling besar adalah 2,5% (dua koma lima persen);
 - b. di atas Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) sampai dengan Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah)

- honorarium yang diterima paling besar 1,5 % (satu koma lima persen); atau
- c. di atas Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) honorarium yang diterima didasarkan pada kesepakatan antara Notaris dengan para pihak, tetapi tidak melebihi 1% (satu persen) dari objek yang dibuatkan aktanya.
- (4) Nilai sosiologis ditentukan berdasarkan fungsi sosial dari objek setiap akta dengan honorarium yang diterima paling besar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah).

Pasal 37

Notaris wajib memberikan jasa hukum di bidang kenotariatan secara cuma-cuma kepada orang yang tidak mampu.

BAB VII AKTA NOTARIS

Bagian Pertama Bentuk dan Sifat Akta

Pasal 38

- (1) Setiap akta Notaris terdiri atas:
 - a. awal akta atau kepala akta;
 - b. badan akta; dan
 - c. akhir atau penutup akta.
- (2) Awal akta atau kepala akta memuat :
 - a. judul akta;
 - b. nomor akta;
 - c. jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
 - d. nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.
- (3) Badan akta memuat:

nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;

keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;

isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan

nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.
- (4) Akhir atau penutup akta memuat:

uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf l atau Pasal 16 ayat (7);

uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada;

nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta; dan

uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian.
- (5) Akta Notaris Pengganti, Notaris Pengganti Khusus, dan Pejabat Sementara Notaris, selain memuat ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), juga memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan, serta pejabat yang mengangkatnya.

Pasal 39

- (1) Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a. paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah; dan
 - b. cakap melakukan perbuatan hukum.
- (2) Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling sedikit 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya.
- (3) Pengenalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan secara tegas dalam akta.

Pasal 40

Setiap akta yang dibacakan oleh Notaris dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, kecuali peraturan perundang-undangan menentukan lain.

Saksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah;
 - b. cakap melakukan perbuatan hukum;
 - c. mengerti bahasa yang digunakan dalam akta;
 - d. dapat membubuhkan tanda tangan dan paraf; dan
 - e. tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa pembatasan derajat dan garis ke samping sampai dengan derajat ketiga dengan Notaris atau para pihak.
- (3) Saksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepada Notaris atau diterangkan tentang identitas dan kewenangannya kepada Notaris oleh penghadap.
 - (4) Pengenalan atau pernyataan tentang identitas dan kewenangan saksi dinyatakan secara tegas dalam akta.

Pasal 41

Apabila ketentuan dalam Pasal 39 dan Pasal 40 tidak dipenuhi, akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

Pasal 42

- (1) Akta Notaris dituliskan dengan jelas dalam hubungan satu sama lain yang tidak terputus-putus dan tidak menggunakan singkatan.
- (2) Ruang dan sela kosong dalam akta digaris dengan jelas sebelum akta ditandatangani, kecuali untuk akta yang dicetak dalam bentuk formulir berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- (3) Semua bilangan untuk menentukan banyaknya atau jumlahnya sesuatu yang disebut dalam akta, penyebutan tanggal, bulan, dan tahun dinyatakan dengan huruf dan harus didahului dengan angka.
- (4) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak berlaku bagi surat kuasa yang belum menyebutkan nama penerima kuasa.

Pasal 43

- (1) Akta dibuat dalam bahasa Indonesia.

- (2) Dalam hal penghadap tidak mengerti bahasa yang digunakan dalam akta, Notaris wajib menerjemahkan atau menjelaskan isi akta itu dalam bahasa yang dimengerti oleh penghadap.
- (3) Apabila Notaris tidak dapat menerjemahkan atau menjelaskannya, akta tersebut diterjemahkan atau dijelaskan oleh seorang penerjemah resmi.
- (4) Akta dapat dibuat dalam bahasa lain yang dipahami oleh Notaris dan saksi apabila pihak yang berkepentingan menghendaki sepanjang undang-undang tidak menentukan lain.
- (5) Dalam hal akta dibuat sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Notaris wajib menerjemahkannya ke dalam bahasa Indonesia.

Pasal 44

Segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi, dan Notaris, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasannya.

Alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan secara tegas dalam akta.

Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (3) ditandatangani oleh penghadap, Notaris, saksi, dan penerjemah resmi.

Pembacaan, penerjemahan atau penjelasan, dan penandatanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) dan Pasal 43 ayat (2), ayat (3), dan ayat (5) dinyatakan secara tegas pada akhir akta.

Pasal 45

Dalam hal penghadap mempunyai kepentingan hanya pada bagian tertentu dari akta, hanya bagian akta tertentu tersebut yang dibacakan kepadanya.

Apabila bagian tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterjemahkan atau dijelaskan, penghadap membubuhkan paraf dan tanda tangan pada bagian tersebut.

Pembacaan, penerjemahan atau penjelasan, dan penandatanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan secara tegas pada akhir akta.

Pasal 46

- (1) Apabila pada pembuatan pencatatan harta kekayaan atau berita acara mengenai suatu perbuatan atau peristiwa, terdapat penghadap yang:
 - a. menolak membubuhkan tanda tangannya; atau
 - b. tidak hadir pada penutupan akta, sedangkan penghadap belum menandatangani akta tersebut,hal tersebut harus dinyatakan dalam akta dan akta tersebut tetap merupakan akta otentik.
- (2) Penolakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus dinyatakan dalam akta dengan mengemukakan alasannya.

Pasal 47

- (1) Surat kuasa otentik atau surat lainnya yang menjadi dasar kewenangan pembuatan akta yang dikeluarkan dalam bentuk originali atau surat kuasa di bawah tangan wajib dilekatkan pada Minuta Akta.

- (2) Surat kuasa otentik yang dibuat dalam bentuk Minuta Akta diuraikan dalam akta.
- (3) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak wajib dilakukan apabila surat kuasa telah dilekatkan pada akta yang dibuat di hadapan Notaris yang sama dan hal tersebut dinyatakan dalam akta.

Pasal 48

- (1) Isi akta tidak boleh diubah atau ditambah, baik berupa penulisan tindih, penyisipan, pencoretan, atau penghapusan dan menggantinya dengan yang lain.
- (2) Perubahan atas akta berupa penambahan, penggantian, atau pencoretan dalam akta hanya sah apabila perubahan tersebut diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi, dan Notaris.

Pasal 49

- (1) Setiap perubahan atas akta dibuat di sisi kiri akta.
- (2) Apabila suatu perubahan tidak dapat dibuat di sisi kiri akta, perubahan tersebut dibuat pada akhir akta, sebelum penutup akta, dengan menunjuk bagian yang diubah atau dengan menyisipkan lembar tambahan.
- (3) Perubahan yang dilakukan tanpa menunjuk bagian yang diubah mengakibatkan perubahan tersebut batal.

Pasal 50

- (1) Apabila dalam akta perlu dilakukan pencoretan kata, huruf, atau angka, hal tersebut dilakukan demikian rupa sehingga tetap dapat dibaca sesuai dengan yang tercantum semula, dan jumlah kata, huruf, atau angka yang dicoret dinyatakan pada sisi akta.
- (2) Pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan sah setelah diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi, dan Notaris.
- (3) Apabila terjadi perubahan lain terhadap perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), perubahan itu dilakukan pada sisi akta sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 49.
- (4) Pada penutup setiap akta dinyatakan jumlah perubahan, pencoretan, dan penambahan.

Pasal 51

- (1) Notaris berwenang untuk membetulkan kesalahan tulis dan/atau kesalahan ketik yang terdapat pada Minuta Akta yang telah ditandatangani.
- (2) Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan membuat berita acara dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada Minuta Akta asli dengan menyebutkan tanggal dan nomor akta berita acara pembetulan.
- (3) Salinan akta berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib disampaikan kepada para pihak.

Pasal 52

- (1) Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan

lurus ke bawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa.

- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku, apabila orang tersebut pada ayat (1) kecuali Notaris sendiri, menjadi penghadap dalam penjualan di muka umum, sepanjang penjualan itu dapat dilakukan di hadapan Notaris, persewaan umum, atau pemborongan umum, atau menjadi anggota rapat yang risalahnya dibuat oleh Notaris.
- (3) Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakibat akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan apabila akta itu ditandatangani oleh penghadap, tanpa mengurangi kewajiban Notaris yang membuat akta itu untuk membayar biaya, ganti rugi, dan bunga kepada yang bersangkutan.

Pasal 53

Akta Notaris tidak boleh memuat penetapan atau ketentuan yang memberikan sesuatu hak dan/atau keuntungan bagi :

- a. Notaris, istri atau suami Notaris;
- b. saksi, istri atau suami saksi; atau
- c. orang yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris atau saksi, baik hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa pembatasan derajat maupun hubungan perkawinan sampai dengan derajat ketiga.

Bagian Kedua

Grosse Akta, Salinan Akta, dan Kutipan Akta

Pasal 54

Notaris hanya dapat memberikan, memperlihatkan, atau memberitahukan isi akta, Grosse Akta, Salinan Akta atau Kutipan Akta, kepada orang yang berkepentingan langsung pada akta, ahli waris, atau orang yang memperoleh hak, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.

Pasal 55

- (1) Notaris yang mengeluarkan Grosse Akta membuat catatan pada minuta akta mengenai penerima Grosse Akta dan tanggal pengeluaran dan catatan tersebut ditandatangani oleh Notaris.
- (2) Grosse Akta pengakuan utang yang dibuat di hadapan Notaris adalah Salinan Akta yang mempunyai kekuatan eksekutorial.
- (3) Grosse Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pada bagian kepala akta memuat frasa “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, dan pada bagian akhir atau penutup akta memuat frasa “diberikan sebagai grosse pertama”, dengan menyebutkan nama orang yang memintanya dan untuk siapa grosse dikeluarkan serta tanggal pengeluarannya.
- (4) Grosse Akta kedua dan selanjutnya hanya dapat diberikan kepada orang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 berdasarkan penetapan pengadilan.

Pasal 56

- (1) Akta originali, Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta yang dikeluarkan oleh Notaris wajib dibubuhi teraan cap/stempel.
- (2) Teraan cap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus pula dibubuhkan pada salinan surat yang dilekatkan pada Minuta Akta.
- (3) Surat di bawah tangan yang disahkan atau dilegalisasi, surat di bawah tangan yang didaftar dan pencocokan fotokopi oleh Notaris wajib diberi teraan cap/stempel serta paraf dan tanda tangan Notaris.

Pasal 57

Grosse Akta, Salinan Akta, Kutipan Akta Notaris, atau pengesahan surat di bawah tangan yang dilekatkan pada akta yang disimpan dalam Protokol Notaris, hanya dapat dikeluarkan oleh Notaris yang membuatnya, Notaris Pengganti, atau pemegang Protokol Notaris yang sah.

Bagian Ketiga

Pembuatan, Penyimpanan, dan Penyerahan Protokol Notaris

Pasal 58

Notaris membuat daftar akta, daftar surat di bawah tangan yang disahkan, daftar surat di bawah tangan yang dibukukan, dan daftar surat lain yang diwajibkan oleh Undang-Undang ini.

Dalam daftar akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris setiap hari mencatat semua akta yang dibuat oleh atau di hadapannya, baik dalam bentuk Minuta Akta maupun originali, tanpa sela-sela kosong, masing-masing dalam ruang yang ditutup dengan garis-garis tinta, dengan mencantumkan nomor urut, nomor bulanan, tanggal, sifat akta, dan nama semua orang yang bertindak baik untuk dirinya sendiri maupun sebagai kuasa orang lain.

Akta yang dikeluarkan dalam bentuk originali yang dibuat dalam rangkap 2 (dua) atau lebih pada saat yang sama, dicatat dalam daftar dengan satu nomor.

Setiap halaman dalam daftar diberi nomor urut dan diparaf oleh Majelis Pengawas Daerah, kecuali pada halaman pertama dan terakhir ditandatangani oleh Majelis Pengawas Daerah.

Pada halaman sebelum halaman pertama dicantumkan keterangan tentang jumlah halaman daftar akta yang ditandatangani oleh Majelis Pengawas Daerah.

Dalam daftar surat di bawah tangan yang disahkan dan daftar surat di bawah tangan yang dibukukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris setiap hari mencatat surat di bawah tangan yang disahkan atau dibukukan, tanpa sela-sela kosong, masing-masing dalam ruang yang ditutup dengan garis-garis tinta, dengan mencantumkan nomor urut, tanggal, sifat surat, dan nama semua orang yang bertindak baik untuk dirinya sendiri maupun sebagai kuasa orang lain.

Pasal 59

- (1) Notaris membuat daftar klapper untuk daftar akta dan daftar surat di bawah tangan yang disahkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (1), disusun menurut abjad dan dikerjakan setiap bulan.

- (2) Daftar klapper sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat nama semua orang yang menghadap dengan menyebutkan di belakang tiap-tiap nama, sifat, dan nomor akta, atau surat yang dicatat dalam daftar akta dan daftar surat di bawah tangan.

Pasal 60

- (1) Akta yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris Pengganti atau Notaris Pengganti Khusus dicatat dalam daftar akta.
- (2) Surat di bawah tangan yang disahkan dan surat di bawah tangan yang dibukukan, dicatat dalam daftar surat di bawah tangan yang disahkan dan daftar surat di bawah tangan yang dibukukan.

Pasal 61

- (1) Notaris, secara sendiri atau melalui kuasanya, menyampaikan secara tertulis salinan yang telah disahkannya dari daftar akta dan daftar lain yang dibuat pada bulan sebelumnya paling lama 15 (lima belas) hari pada bulan berikutnya kepada Majelis Pengawas Daerah.
- (2) Apabila dalam waktu 1 (satu) bulan Notaris tidak membuat akta, Notaris, secara sendiri atau melalui kuasanya menyampaikan hal tersebut secara tertulis kepada Majelis Pengawas Daerah dalam waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 62

Penyerahan Protokol Notaris dilakukan dalam hal Notaris:

meninggal dunia;
telah berakhir masa jabatannya;
minta sendiri;
tidak mampu secara rohani dan/atau jasmani untuk melaksanakan tugas jabatan sebagai Notaris secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) tahun;
diangkat menjadi pejabat negara;
pindah wilayah jabatan;
diberhentikan sementara; atau
diberhentikan dengan tidak hormat.

Pasal 63

- (1) Penyerahan Protokol sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 dilakukan paling lama 30 (tiga puluh) hari dengan pembuatan berita acara penyerahan Protokol Notaris yang ditandatangani oleh yang menyerahkan dan yang menerima Protokol Notaris.
- (2) Dalam hal terjadi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 huruf a, penyerahan Protokol Notaris dilakukan oleh ahli waris Notaris kepada Notaris lain yang ditunjuk oleh Majelis Pengawas Daerah.
- (3) Dalam hal terjadi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 huruf g, penyerahan Protokol Notaris dilakukan oleh Notaris kepada Notaris lain yang ditunjuk oleh Majelis Pengawas Daerah jika pemberhentian sementara lebih dari 3 (tiga) bulan.
- (4) Dalam hal terjadi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 huruf b, huruf c, huruf d, huruf f, atau huruf h, penyerahan Protokol Notaris dilakukan oleh Notaris kepada Notaris lain

yang ditunjuk oleh Menteri atas usul Majelis Pengawas Daerah.

- (5) Protokol Notaris dari Notaris lain yang pada waktu penyerahannya berumur 25 (dua puluh lima) tahun atau lebih diserahkan oleh Notaris penerima Protokol Notaris kepada Majelis Pengawas Daerah.

Pasal 64

- (1) Protokol Notaris dari Notaris yang diangkat menjadi pejabat negara diserahkan kepada Notaris yang ditunjuk oleh Majelis Pengawas Daerah.
- (2) Notaris pemegang Protokol Notaris sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta.

Pasal 65

Notaris, Notaris Pengganti, Notaris Pengganti Khusus, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya meskipun Protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan Protokol Notaris.

BAB VIII

PENGAMBILAN MINUTA AKTA DAN PEMANGGILAN NOTARIS

Pasal 66

- (1) Untuk kepentingan proses peradilan, penyidik, penuntut umum, atau hakim dengan persetujuan Majelis Pengawas Daerah berwenang:
 - a. mengambil fotokopi Minuta Akta dan/atau surat-surat yang dilekatkan pada Minuta Akta atau Protokol Notaris dalam penyimpanan Notaris; dan
 - b. memanggil Notaris untuk hadir dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya atau Protokol Notaris yang berada dalam penyimpanan Notaris.
- (2) Pengambilan fotokopi Minuta Akta atau surat-surat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dibuat berita acara penyerahan.

BAB IX PENGAWASAN

Bagian Pertama Umum

Pasal 67

- (1) Pengawasan atas Notaris dilakukan oleh Menteri.
- (2) Dalam melaksanakan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Menteri membentuk Majelis Pengawas.
- (3) Majelis Pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berjumlah 9 (sembilan) orang, terdiri atas unsur:
 - pemerintah sebanyak 3 (tiga) orang;
 - organisasi Notaris sebanyak 3 (tiga) orang; dan
 - ahli/akademisi sebanyak 3 (tiga) orang.
- (4) Dalam hal suatu daerah tidak terdapat unsur instansi pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, keanggotaan dalam Majelis Pengawas diisi dari unsur lain yang ditunjuk oleh Menteri.

- (5) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi perilaku Notaris dan pelaksanaan jabatan Notaris.
- (6) Ketentuan mengenai pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) berlaku bagi Notaris Pengganti, Notaris Pengganti Khusus, dan Pejabat Sementara Notaris.

Pasal 68

Majelis Pengawas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 ayat (2) terdiri atas:

- a. Majelis Pengawas Daerah;
- b. Majelis Pengawas Wilayah; dan
- c. Majelis Pengawas Pusat.

Bagian Kedua Majelis Pengawas Daerah

Pasal 69

- (1) Majelis Pengawas Daerah dibentuk di kabupaten atau kota.
- (2) Keanggotaan Majelis Pengawas Daerah terdiri atas unsur-unsur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 ayat (3).
- (3) Ketua dan Wakil Ketua Majelis Pengawas Daerah dipilih dari dan oleh anggota sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (4) Masa jabatan ketua, wakil ketua, dan anggota Majelis Pengawas Daerah adalah 3 (tiga) tahun dan dapat diangkat kembali.
- (5) Majelis Pengawas Daerah dibantu oleh seorang sekretaris atau lebih yang ditunjuk dalam Rapat Majelis Pengawas Daerah.

Pasal 70

Majelis Pengawas Daerah berwenang:

- a. menyelenggarakan sidang untuk memeriksa adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran pelaksanaan jabatan Notaris;
- b. melakukan pemeriksaan terhadap Protokol Notaris secara berkala 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun atau setiap waktu yang dianggap perlu;
- c. memberikan izin cuti untuk waktu sampai dengan 6 (enam) bulan;
- d. menetapkan Notaris Pengganti dengan memperhatikan usul Notaris yang bersangkutan;
- e. menentukan tempat penyimpanan Protokol Notaris yang pada saat serah terima Protokol Notaris telah berumur 25 (dua puluh lima) tahun atau lebih;
- f. menunjuk Notaris yang akan bertindak sebagai pemegang sementara Protokol Notaris yang diangkat sebagai pejabat negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (4);
- g. menerima laporan dari masyarakat mengenai adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran ketentuan dalam Undang-Undang ini; dan
- h. membuat dan menyampaikan laporan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, huruf e, huruf f, dan huruf g kepada Majelis Pengawas Wilayah.

Pasal 71

Majelis Pengawas Daerah berkewajiban:

- a. mencatat pada buku daftar yang termasuk dalam Protokol Notaris dengan menyebutkan tanggal pemeriksaan, jumlah

- akta serta jumlah surat di bawah tangan yang disahkan dan yang dibuat sejak tanggal pemeriksaan terakhir;
- b. membuat berita acara pemeriksaan dan menyampaikannya kepada Majelis Pengawas Wilayah setempat, dengan tembusan kepada Notaris yang bersangkutan, Organisasi Notaris, dan Majelis Pengawas Pusat;
 - c. merahasiakan isi akta dan hasil pemeriksaan;
 - d. menerima salinan yang telah disahkan dari daftar akta dan daftar lain dari Notaris dan merahasiakannya;
 - e. memeriksa laporan masyarakat terhadap Notaris dan menyampaikan hasil pemeriksaan tersebut kepada Majelis Pengawas Wilayah dalam waktu 30 (tiga puluh) hari, dengan tembusan kepada pihak yang melaporkan, Notaris yang bersangkutan, Majelis Pengawas Pusat, dan Organisasi Notaris.
 - f. menyampaikan permohonan banding terhadap keputusan penolakan cuti.

Bagian Ketiga Majelis Pengawas Wilayah

Pasal 72

- (1) Majelis Pengawas Wilayah dibentuk dan berkedudukan di ibukota provinsi.
- (2) Keanggotaan Majelis Pengawas Wilayah terdiri atas unsur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 ayat (3).
- (3) Ketua dan Wakil Ketua Majelis Pengawas Wilayah dipilih dari dan oleh anggota sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (4) Masa jabatan ketua, wakil ketua, dan anggota Majelis Pengawas Wilayah adalah 3 (tiga) tahun dan dapat diangkat kembali.
- (5) Majelis Pengawas Wilayah dibantu oleh seorang sekretaris atau lebih yang ditunjuk dalam Rapat Majelis Pengawas Wilayah.

Pasal 73

- (1) Majelis Pengawas Wilayah berwenang:
 - a. menyelenggarakan sidang untuk memeriksa dan mengambil keputusan atas laporan masyarakat yang disampaikan melalui Majelis Pengawas Wilayah;
 - b. memanggil Notaris terlapor untuk dilakukan pemeriksaan atas laporan sebagaimana dimaksud pada huruf a;
 - c. memberikan izin cuti lebih dari 6 (enam) bulan sampai 1 (satu) tahun;
 - d. memeriksa dan memutus atas keputusan Majelis Pengawas Daerah yang menolak cuti yang diajukan oleh Notaris pelapor;
 - e. memberikan sanksi berupa teguran lisan atau tertulis;
 - f. mengusulkan pemberian sanksi terhadap Notaris kepada Majelis Pengawas Pusat berupa:
 - 1) pemberhentian sementara 3 (tiga) bulan sampai dengan 6 (enam) bulan; atau
 - 2) pemberhentian dengan tidak hormat.
 - g. membuat berita acara atas setiap keputusan penjatuhan sanksi sebagaimana dimaksud pada huruf e dan huruf f.
- (2) Keputusan Majelis Pengawas Wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e bersifat final.

- (3) Terhadap setiap keputusan penjatuhan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dan huruf f dibuatkan berita acara.

Pasal 74

- (1) Pemeriksaan dalam sidang Majelis Pengawas Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (1) huruf a bersifat tertutup untuk umum.
- (2) Notaris berhak untuk membela diri dalam pemeriksaan dalam sidang Majelis Pengawas Wilayah.

Pasal 75

Majelis Pengawas Wilayah berkewajiban:

- a. menyampaikan keputusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (1) huruf a, huruf c, huruf d, huruf e, dan huruf f kepada Notaris yang bersangkutan dengan tembusan kepada Majelis Pengawas Pusat, dan Organisasi Notaris; dan
- b. menyampaikan pengajuan banding dari Notaris kepada Majelis Pengawas Pusat terhadap penjatuhan sanksi dan penolakan cuti.

Bagian Keempat Majelis Pengawas Pusat

Pasal 76

- (1) Majelis Pengawas Pusat dibentuk dan berkedudukan di ibukota negara.
- (2) Keanggotaan Majelis Pengawas Pusat terdiri atas unsur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 ayat (3).
- (3) Ketua dan Wakil Ketua Majelis Pengawas Pusat dipilih dari dan oleh anggota sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (4) Masa jabatan ketua, wakil ketua, dan anggota Majelis Pengawas Pusat adalah 3 (tiga) tahun dan dapat diangkat kembali.
- (5) Majelis Pengawas Pusat dibantu oleh seorang sekretaris atau lebih yang ditunjuk dalam Rapat Majelis Pengawas Pusat.

Pasal 77

Majelis Pengawas Pusat berwenang :

- a. menyelenggarakan sidang untuk memeriksa dan mengambil keputusan dalam tingkat banding terhadap penjatuhan sanksi dan penolakan cuti;
- b. memanggil Notaris terlapor untuk dilakukan pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada huruf a;
- c. menjatuhkan sanksi pemberhentian sementara; dan
- d. mengusulkan pemberian sanksi berupa pemberhentian dengan tidak hormat kepada Menteri.

Pasal 78

- (1) Pemeriksaan dalam sidang Majelis Pengawas Pusat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 huruf a bersifat terbuka untuk umum.
- (2) Notaris berhak untuk membela diri dalam pemeriksaan sidang Majelis Pengawas Pusat.

Pasal 79

Majelis Pengawas Pusat berkewajiban menyampaikan keputusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 huruf a kepada Menteri

dan Notaris yang bersangkutan dengan tembusan kepada Majelis Pengawas Wilayah dan Majelis Pengawas Daerah yang bersangkutan serta Organisasi Notaris.

Pasal 80

- (1) Selama Notaris diberhentikan sementara dari jabatannya, Majelis Pengawas Pusat mengusulkan seorang pejabat sementara Notaris kepada Menteri.
- (2) Menteri menunjuk Notaris yang akan menerima Protokol Notaris dari Notaris yang diberhentikan sementara.

Pasal 81

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengangkatan dan pemberhentian anggota, susunan organisasi dan tata kerja, serta tata cara pemeriksaan Majelis Pengawas diatur dengan Peraturan Menteri.

BAB X ORGANISASI NOTARIS

Pasal 82

- (1) Notaris berhimpun dalam satu wadah Organisasi Notaris.
- (2) Ketentuan mengenai tujuan, tugas, wewenang, tata kerja, dan susunan organisasi ditetapkan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.

Pasal 83

- (1) Organisasi Notaris menetapkan dan menegakkan Kode Etik Notaris.
- (2) Organisasi Notaris memiliki buku daftar anggota dan salinannya disampaikan kepada Menteri dan Majelis Pengawas.

BAB XI KETENTUAN SANKSI

Pasal 84

Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52 yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.

Pasal 85

Pelanggaran ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, Pasal 16 ayat (1) huruf a, Pasal 16 ayat (1) huruf b, Pasal 16 ayat (1) huruf c, Pasal 16 ayat (1) huruf d, Pasal 16 ayat (1) huruf e, Pasal 16 ayat (1) huruf f, Pasal 16 ayat (1) huruf g, Pasal 16 ayat (1) huruf h, Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf j, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 17, Pasal 20, Pasal 27, Pasal 32, Pasal 37, Pasal 54, Pasal 58, Pasal 59, dan/atau Pasal 63, dapat dikenai sanksi berupa:

- a. teguran lisan;

- b. teguran tertulis;
- c. pemberhentian sementara;
- d. pemberhentian dengan hormat; atau
- e. pemberhentian dengan tidak hormat.

BAB XII KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 86

Pada saat Undang-Undang ini mulai berlaku, peraturan pelaksanaan yang berkaitan dengan jabatan Notaris tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti berdasarkan Undang-Undang ini.

Pasal 87

Notaris yang telah diangkat pada saat Undang-Undang ini mulai berlaku, dinyatakan sebagai Notaris sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini.

Pasal 88

Pada saat Undang-Undang ini mulai berlaku, permohonan untuk diangkat menjadi Notaris yang sudah memenuhi persyaratan secara lengkap dan masih dalam proses penyelesaian, tetap diproses berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang lama.

Pasal 89

Pada saat Undang-Undang ini mulai berlaku, Kode Etik Notaris yang sudah ada tetap berlaku sampai ditetapkan Kode Etik Notaris yang baru berdasarkan Undang-Undang ini.

Pasal 90

Lulusan pendidikan Spesialis Notariat yang belum diangkat sebagai Notaris pada saat Undang-Undang ini mulai berlaku tetap dapat diangkat menjadi Notaris menurut Undang-Undang ini.

BAB XIII KETENTUAN PENUTUP

Pasal 91

Pada saat Undang-Undang ini mulai berlaku :

1. *Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesie (Stb 1860:3)* sebagaimana telah diubah terakhir dalam Lembaran Negara Tahun 1945 Nomor 101;
2. *Ordonantie* 16 September 1931 tentang Honorarium Notaris;
3. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 1954 tentang Wakil Notaris dan Wakil Notaris Sementara (Lembaran Negara Tahun 1954 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Nomor 700);
4. Pasal 54 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 34, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4379); dan
5. Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 1949 tentang Sumpah/Janji Jabatan Notaris, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 92

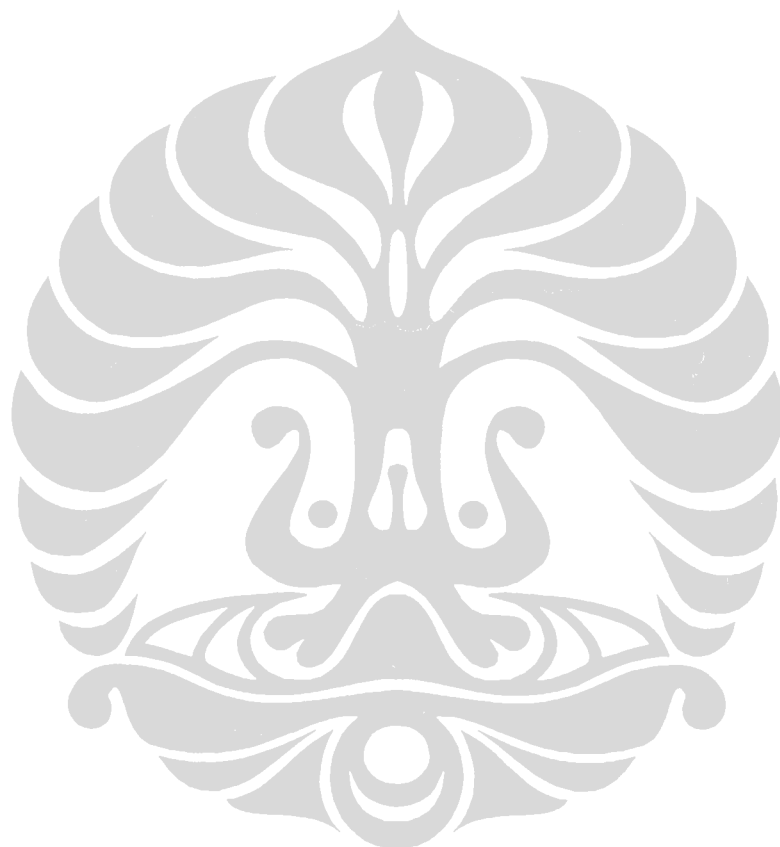
Undang-Undang ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang-Undang ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Disahkan di Jakarta
pada tanggal 6 Oktober 2004
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,
ttd
MEGAWATI SOEKARNOPUTRI

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 6 Oktober 2004
SEKRETARIS NEGARA
REPUBLIK INDONESIA,
ttd
BAMBANG KESOWO

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2004 NOMOR 117



PENJELASAN
ATAS
UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 30 TAHUN 2004
TENTANG
JABATAN NOTARIS

UMUM

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menentukan secara tegas bahwa negara Republik Indonesia adalah negara hukum. Prinsip negara hukum menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan.

Kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum menuntut, antara lain, bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat.

Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan lain-lain, kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional, regional, maupun global. Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa. Walaupun sengketa tersebut tidak dapat dihindari, dalam proses penyelesaian sengketa tersebut, akta otentik yang merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.

Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Namun, Notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam Akta Notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi Akta Notaris, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk

menyetujui atau tidak menyetujui isi Akta Notaris yang akan ditandatanganinya.

Peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Jabatan Notaris yang kini berlaku sebagian besar masih didasarkan pada peraturan perundang-undangan peninggalan zaman kolonial Hindia Belanda dan sebagian lagi merupakan peraturan perundang-undangan nasional, yaitu:

Reglement Op Het Notaris Ambt in Indonesie (Stb.1860:3) sebagaimana telah diubah terakhir dalam Lembaran Negara Tahun 1954 Nomor 101;

2. *Ordonantie* 16 September 1931 tentang Honorarium Notaris;

Undang-Undang Nomor 33 Tahun 1954 tentang Wakil Notaris dan Wakil Notaris Sementara (Lembaran Negara Tahun 1954 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Nomor 700);

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 34, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4379); dan

Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 1949 tentang Sumpah/Janji Jabatan Notaris.

Berbagai ketentuan dalam peraturan perundang-undangan tersebut sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan dan kebutuhan hukum masyarakat Indonesia. Oleh karena itu, perlu diadakan pembaharuan dan pengaturan kembali secara menyeluruh dalam satu undang-undang yang mengatur tentang jabatan notaris sehingga dapat tercipta suatu unifikasi hukum yang berlaku untuk semua penduduk di seluruh wilayah negara Republik Indonesia. Dalam rangka mewujudkan unifikasi hukum di bidang kenotariatan tersebut, dibentuk Undang-Undang tentang Jabatan Notaris.

Dalam Undang-Undang ini diatur secara rinci tentang jabatan umum yang dijabat oleh Notaris, sehingga diharapkan bahwa akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris mampu menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Mengingat Akta Notaris sebagai akta otentik merupakan alat bukti tertulis yang terkuat dan terpenuh, dalam Undang-Undang ini diatur tentang bentuk dan sifat Akta Notaris, serta tentang Minuta Akta, Grosse Akta, dan Salinan Akta, maupun Kutipan Akta Notaris.

Sebagai alat bukti tertulis yang terkuat dan terpenuh, apa yang dinyatakan dalam Akta Notaris harus diterima, kecuali pihak yang berkepentingan dapat membuktikan hal yang sebaliknya secara memuaskan di hadapan persidangan pengadilan. Fungsi Notaris di luar pembuatan akta otentik diatur untuk pertama kalinya secara komprehensif dalam Undang-Undang ini. Demikian pula ketentuan tentang pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan Notaris dilakukan dengan mengikutsertakan pihak ahli/akademisi, di samping Departemen yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang kenotariatan serta Organisasi Notaris. Ketentuan ini dimaksudkan untuk meningkatkan pelayanan dan perlindungan hukum yang lebih baik bagi masyarakat.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

- Huruf a
Cukup jelas.
- Huruf b
Cukup jelas.
- Huruf c
Cukup jelas.
- Huruf d
Yang dimaksud dengan “sehat jasmani dan rohani” adalah mampu secara jasmani dan rohani untuk melaksanakan wewenang dan kewajiban sebagai Notaris.
- Huruf e
Cukup jelas.
- Huruf f
Yang dimaksud dengan “prakarsa sendiri” adalah bahwa calon notaris dapat memilih sendiri di kantor yang diinginkan dengan tetap mendapatkan rekomendasi dari Organisasi Notaris.
- Huruf g
Yang dimaksud dengan “pegawai negeri” dan “pejabat negara” adalah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 43 Tahun 1999 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Kepegawaian.
Yang dimaksud dengan “advokat” adalah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat.

Pasal 4
Cukup jelas.

Pasal 5
Cukup jelas.

Pasal 6
Cukup jelas.

Pasal 7
Huruf a
Cukup jelas.
Huruf b
Cukup jelas.

Huruf c
Ketentuan ini dimaksudkan untuk mengetahui Notaris yang bersangkutan telah melaksanakan tugasnya dengan nyata.

Pasal 8

Ayat (1)

Huruf a
Cukup jelas.

Huruf b
Cukup jelas.

Huruf c
Cukup jelas.

Huruf d
Ketidakmampuan secara rohani dan/atau jasmani secara terus menerus dalam ketentuan ini dibuktikan dengan surat keterangan dokter ahli.

Huruf e
Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 9

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “melakukan perbuatan tercela” adalah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan norma agama, norma kesusilaan, dan norma adat.

Huruf d

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “secara berjenjang” dalam ketentuan ini dimulai dari Majelis Pengawas Daerah, Majelis Pengawas Wilayah, sampai dengan Majelis Pengawas Pusat.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Ayat (1)

Ketentuan ini dimaksudkan untuk menghindari pertentangan kepentingan karena sebagai Notaris, ia bersifat mandiri dan berkewajiban tidak berpihak.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 12

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “perbuatan yang merendahkan kehormatan dan martabat” misalnya berjudi, mabuk, menyalahgunakan narkoba, dan berzina.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “pelanggaran berat” adalah tidak memenuhi kewajiban dan melanggar larangan jabatan Notaris.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Ketentuan ini merupakan legalisasi terhadap akta di bawah tangan yang dibuat sendiri oleh orang perseorangan atau oleh para pihak di atas kertas yang bermaterai cukup dengan jalan pendaftaran dalam buku khusus yang disediakan oleh Notaris.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 16

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Kewajiban dalam ketentuan ini dimaksudkan untuk menjaga keotentikan suatu akta dengan menyimpan akta dalam bentuk aslinya, sehingga apabila ada pemalsuan atau penyalahgunaan grosse, salinan, atau kutipannya dapat segera diketahui dengan mudah dengan mencocokkannya dengan aslinya.

Huruf c

Grosse Akta yang dikeluarkan berdasarkan ketentuan ini adalah Grosse pertama, sedang berikutnya hanya dikeluarkan atas perintah pengadilan.

Huruf d

Yang dimaksud dengan "alasan untuk menolaknya" adalah alasan yang mengakibatkan Notaris tidak berpihak, seperti adanya hubungan darah atau semenda dengan Notaris sendiri atau dengan suami/istrinya, salah satu pihak tidak mempunyai kemampuan bertindak untuk melakukan perbuatan, atau hal lain yang tidak dibolehkan oleh undang-undang.

Huruf e

Kewajiban untuk merahasiakan segala sesuatu yang berhubungan dengan akta dan surat-surat lainnya adalah untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terkait dengan akta tersebut.

Huruf f

Akta dan surat yang dibuat notaris sebagai dokumen resmi bersifat otentik memerlukan pengamanan baik terhadap akta itu sendiri maupun terhadap isinya untuk mencegah penyalahgunaan secara tidak bertanggung jawab.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Kewajiban yang diatur dalam ketentuan ini adalah penting untuk memberi jaminan perlindungan terhadap kepentingan ahli waris, yang setiap saat dapat dilakukan penelusuran atau pelacakan akan kebenaran dari suatu akta wasiat yang telah dibuat di hadapan Notaris.

Huruf i

Cukup jelas.

Huruf j

Pencatatan dalam repertorium dilakukan pada hari pengiriman, hal ini penting untuk membuktikan bahwa kewajiban Notaris sebagaimana dimaksud dalam huruf f dan huruf g telah dilaksanakan.

Huruf k

Cukup jelas.

Huruf l

Bahwa Notaris harus hadir secara fisik dan menandatangani akta di hadapan penghadap dan saksi.

Huruf m

Penerimaan magang calon Notaris berarti mempersiapkan calon Notaris agar mampu menjadi Notaris yang profesional.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Ayat (9)

Cukup jelas.

Pasal 17

Larangan ini dimaksudkan untuk menjamin kepentingan masyarakat yang memerlukan jasa Notaris.

Huruf a

Larangan dalam ketentuan ini dimaksudkan untuk memberi kepastian hukum kepada masyarakat dan sekaligus mencegah terjadinya persaingan tidak sehat antar Notaris dalam menjalankan jabatannya.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Lihat Penjelasan Pasal 3 huruf g.

Huruf d

Lihat Penjelasan Pasal 3 huruf g.

Huruf e

Lihat penjelasan Pasal 3 huruf g.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Larangan menjadi “Notaris Pengganti” berlaku untuk Notaris yang belum menjalankan jabatannya, Notaris yang sedang menjalani cuti, dan Notaris yang dalam proses pindah wilayah jabatannya.

Huruf i

Cukup jelas.

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Ayat (1)

Dengan hanya mempunyai satu kantor, berarti Notaris dilarang mempunyai kantor cabang, perwakilan, dan/atau bentuk lainnya.

Ayat (2)

Akta Notaris sedapat-dapatnya dilangsungkan di kantor Notaris kecuali pembuatan akta-akta tertentu.

Pasal 20

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “perserikatan perdata” dalam ketentuan ini adalah kantor bersama Notaris.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 21

Formasi adalah kebutuhan akan pengisian jabatan Notaris.

Pasal 22

Ketentuan mengenai Formasi Jabatan Notaris berlaku baik untuk pengangkatan pertama kali maupun pindah wilayah jabatan Notaris.

Pasal 23

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “kabupaten atau kota tertentu” dalam ketentuan ini adalah kabupaten atau kota tempat Notaris melaksanakan tugas jabatan Notaris pada saat pengajuan permohonan pindah wilayah jabatan Notaris.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “rekomendasi” dalam ketentuan ini hanya menyangkut kondite atas prestasi kerja Notaris.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 24

Yang dimaksud dengan “keadaan tertentu” antara lain karena bencana alam, keamanan, dan hal lainnya menurut pertimbangan kemanusiaan.

Pasal 25

Cukup jelas.

Pasal 26

Ayat (1)

“Pengambilan cuti setiap tahun” dalam ayat ini tidak mengurangi hak Notaris untuk mengambil cuti lebih dari 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Yang dimaksud dengan “keadaan mendesak” adalah apabila seorang Notaris tidak mempunyai kesempatan mengajukan permohonan cuti karena berhalangan sementara.

Pasal 29

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Dokumen yang mendukung Notaris Pengganti adalah sebagai berikut:

1. fotokopi ijazah paling rendah sarjana hukum yang disahkan oleh perguruan tinggi yang bersangkutan;
2. fotokopi kartu tanda penduduk yang disahkan oleh Notaris;
3. fotokopi akta kelahiran yang disahkan oleh Notaris;
4. fotokopi akta perkawinan bagi yang sudah kawin yang disahkan oleh Notaris;
5. surat keterangan kelakuan baik dari kepolisian setempat;
6. surat keterangan sehat dari dokter pemerintah;
7. pasfoto terbaru berwarna ukuran 3x4 cm sebanyak 4 (empat) lembar; dan
8. daftar riwayat hidup.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33
Cukup jelas.

Pasal 34
Cukup jelas.

Pasal 35
Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Cukup jelas.
Ayat (4)
Berdasarkan ketentuan ini, “Pejabat Sementara Notaris” bertanggung jawab sendiri atas semua hal yang dilakukannya dalam menjalankan tugas dan jabatannya.
Ayat (5)
Cukup jelas.

Pasal 36
Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Cukup jelas.
Ayat (4)
Akta yang mempunyai fungsi sosial, misalnya, akta pendirian yayasan, akta pendirian sekolah, akta tanah wakaf, akta pendirian rumah ibadah, atau akta pendirian rumah sakit.

Pasal 37
Cukup jelas.

Pasal 38
Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Huruf a
Cukup jelas.
Huruf b
Yang dimaksud dengan “kedudukan bertindak penghadap” adalah dasar hukum bertindak.
Huruf c
Cukup jelas.
Huruf d
Cukup jelas.
Ayat (4)
Cukup jelas.
Ayat (5)
Cukup jelas.

Pasal 39

Cukup jelas.

Pasal 40
Cukup jelas.

Pasal 41
Cukup jelas.

Pasal 42
Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Yang dimaksud dengan “digaris” dalam ketentuan ini adalah untuk menyatakan bahwa ruang atau sela kosong dalam akta tidak digunakan lagi.
Ayat (3)
Cukup jelas.
Ayat (4)
Cukup jelas.

Pasal 43
Ayat (1)
Bahasa Indonesia yang dimaksud dalam ketentuan ini adalah bahasa Indonesia yang tunduk pada kaidah bahasa Indonesia yang baku.
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Yang dimaksud dengan “penerjemah resmi” adalah penerjemah yang disumpah.
Ayat (4)
Yang dimaksud dengan “pihak yang berkepentingan” adalah penghadap atau pihak yang diwakili oleh penghadap.
Ayat (5)
Cukup jelas.

Pasal 44
Cukup jelas.

Pasal 45
Cukup jelas.

Pasal 46
Cukup jelas.

Pasal 47
Cukup jelas.

Pasal 48
Cukup jelas.

Pasal 49
Cukup jelas.

Pasal 50
Cukup jelas.

Pasal 51
Cukup jelas.

Pasal 52
Cukup jelas.

Pasal 53
Cukup jelas.

Pasal 54
Cukup jelas.

Pasal 55
Cukup jelas.

Pasal 56
Cukup jelas.

Pasal 57
Cukup jelas.

Pasal 58
Cukup jelas.

Pasal 59
Cukup jelas.

Pasal 60
Cukup jelas.

Pasal 61
Ayat (1)
Yang dimaksud dengan “15 (lima belas) hari” adalah dihitung dari tanggal 1 sampai dengan tanggal 15.
Ayat (2)
Cukup jelas.

Pasal 62
Protokol Notaris terdiri atas:
a. minuta Akta;
b. buku daftar akta atau repertorium;
c. buku daftar akta di bawah tangan yang penandatanganannya dilakukan di hadapan Notaris atau akta di bawah tangan yang didaftar;
d. buku daftar nama penghadap atau klapper;
e. buku daftar protes;
f. buku daftar wasiat; dan
g. buku daftar lain yang harus disimpan oleh Notaris berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 63
Cukup jelas.

Pasal 64
Cukup jelas.

Pasal 65
Cukup jelas.

Pasal 66
Cukup jelas.

Pasal 67

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “pengawasan” dalam ketentuan ini termasuk pembinaan yang dilakukan oleh Menteri terhadap Notaris.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Huruf a

Unsur pemerintah ditentukan oleh Menteri.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “ahli/akademisi” dalam ketentuan ini adalah ahli/akademisi di bidang hukum.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 68

Cukup jelas.

Pasal 69

Cukup jelas.

Pasal 70

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Yang dimaksud dengan “laporan dari masyarakat” termasuk laporan dari Notaris lain.

Huruf h

Cukup jelas.

Pasal 71

Cukup jelas.

Pasal 72

Cukup jelas.

Pasal 73

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “bersifat final” adalah mengikat dan tidak dapat diajukan banding kepada Majelis Pengawas Pusat.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 74

Cukup jelas.

Pasal 75

Cukup jelas.

Pasal 76

Cukup jelas.

Pasal 77

Cukup jelas.

Pasal 78

Cukup jelas.

Pasal 79

Cukup jelas.

Pasal 80

Cukup jelas.

Pasal 81

Cukup jelas.

Pasal 82

Cukup jelas.

Pasal 83

Cukup jelas.

Pasal 84

Sanksi yang dikenakan kepada Notaris berlaku juga bagi Notaris Pengganti, Notaris Pengganti Khusus, dan Pejabat Sementara Notaris.

Pasal 85

Cukup jelas.

Pasal 86

Cukup jelas.

Pasal 87

Cukup jelas.

Pasal 88

Cukup jelas.

Pasal 89

Cukup jelas.

Pasal 90

Cukup jelas.

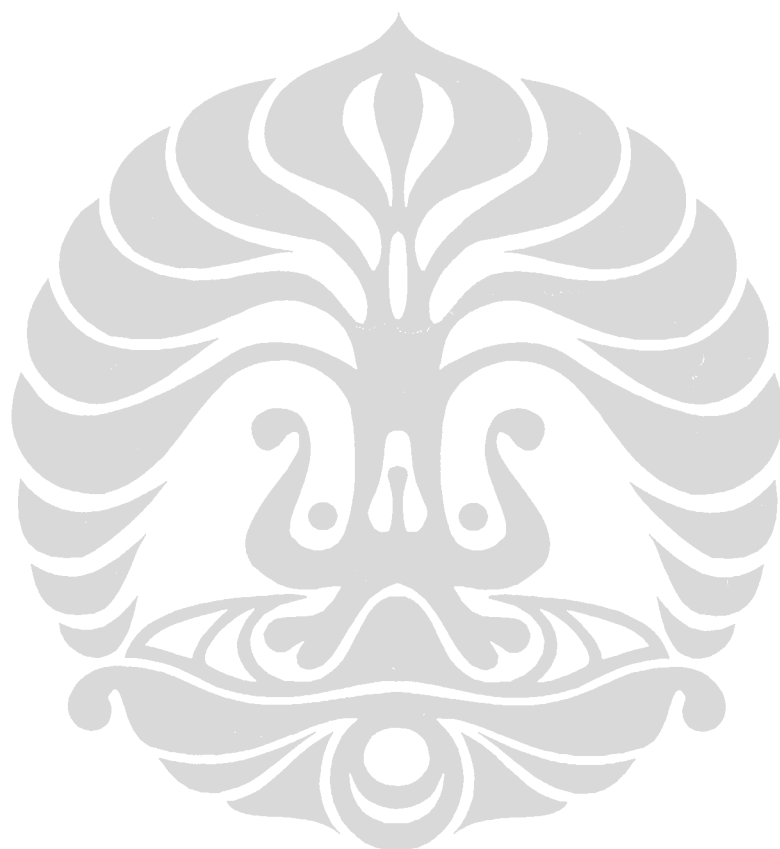
Pasal 91

Cukup jelas.

Pasal 92

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA NOMOR 4432



**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;

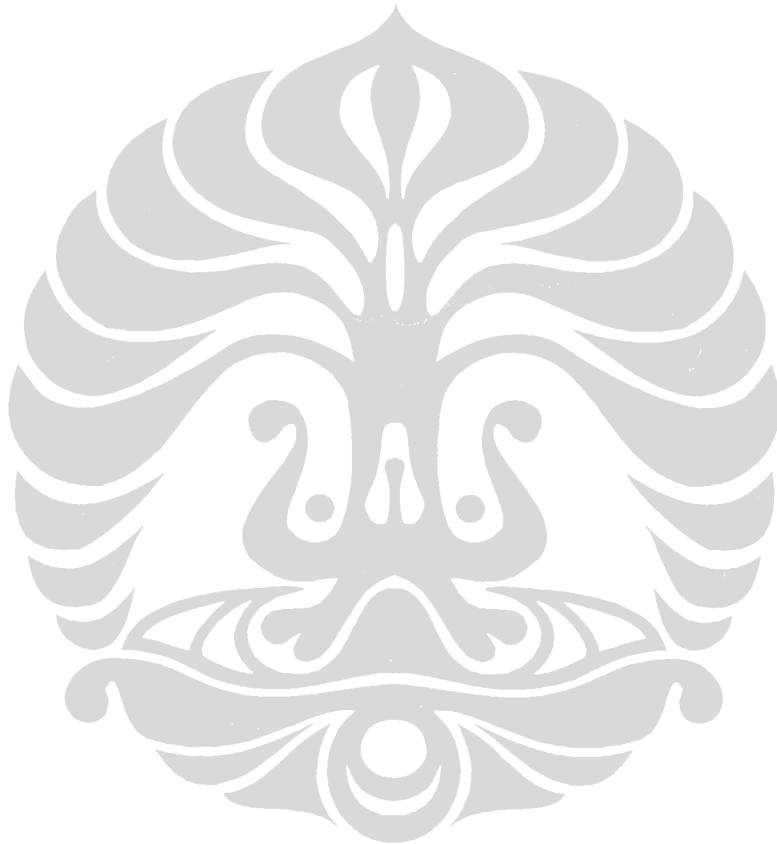
4. Foto copy Kontrak Pencetakan Unit Penyertaan (jika ada);
5. Salinan perjanjian yang telah ditandatangani para Pihak:
 - a. Kontrak Investasi Kolektif;
 - b. Perjanjian pengelolaan Real Estat;
 - c. Perjanjian agen penjual Unit Penyertaan (jika ada);
 - d. perjanjian pendahuluan dengan Bursa Efek (jika 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).

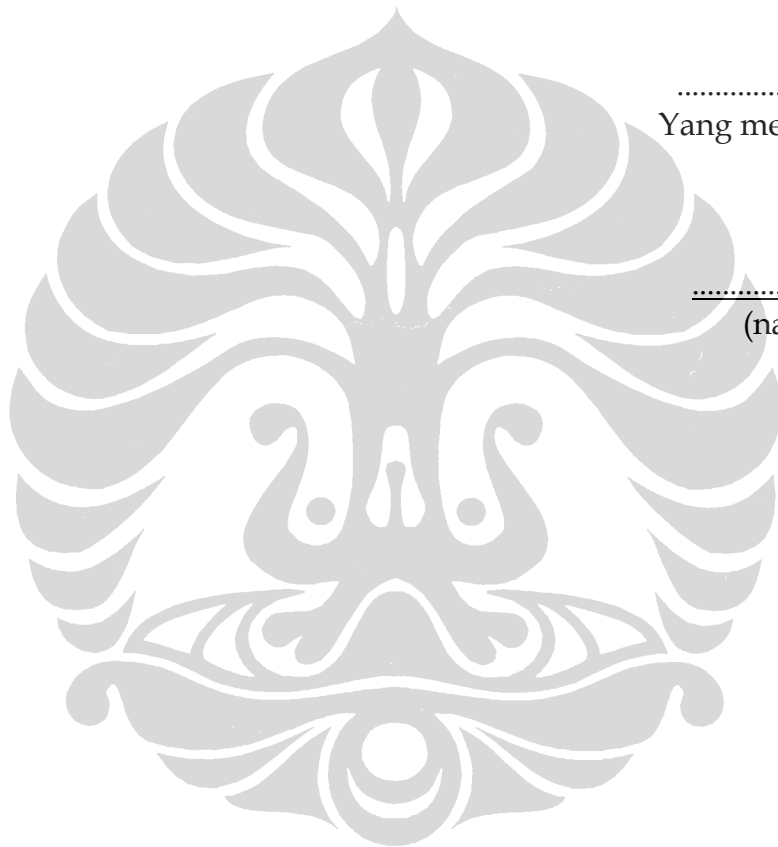
PERNYATAAN ATAU KETERANGAN YANG DIMUAT DALAM PERNYATAAN PENDAFTARAN ADALAH BENAR DAN TIDAK ADA FAKTA MATERIAL YANG TIDAK DIMUAT DALAM PERNYATAAN PENDAFTARAN YANG DIPERLUKAN AGAR PERNYATAAN PENDAFTARAN TIDAK MENYESATKAN.

MANAJER INVESTASI,
Materai

.....
Nama lengkap



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 A

AFILIASI DIREKSI PERUSAHAAN EFEK YANG BERTINDAK SEBAGAI MANAJER INVESTASI

Daftar ini memuat keterangan tentang Afiliasi dari semua anggota direksi Perusahaan Efek Yang Bertindak Sebagai Manajer Investasi dengan:

1. Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif itu sendiri selain sebagai anggota direksi Perusahaan Efek Yang Bertindak Sebagai Manajer Investasi;
2. Perusahaan Efek Yang Bertindak Sebagai Manajer Investasinya;
3. Bank Kustodian;
4. Akuntan atau Konsultan Hukum yang akan atau memberikan jasa profesional kepada Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dan atau Afiliasi dari profesi dimaksud;
5. Perusahaan Efek lain;
6. Orang perseorangan yang mempunyai hubungan usaha penting dan relevan atau hubungan profesi dengan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dimaksud, Manajer Investasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dimaksud atau dengan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif lain.

Beri tanda apabila ada Afiliasi

Nama Lengkap Direktur/Pihak yang melakukan pengendalian	Afiliasi sebagaimana dijelaskan di atas dengan angka					
	1	2	3	4	5	6
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____

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)

LAMPIRAN : 2
Peraturan Nomor : IX.C.15

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.

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

**SALINAN
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**

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

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka Penawaran Umum Efek, perlu diterapkan Prinsip Keterbukaan kepada pemodal sehingga pemodal mempunyai informasi yang lengkap, cukup, dan obyektif sebelum berinvestasi;
- b. bahwa sehubungan dengan hal tersebut dalam huruf a dan dalam rangka memberikan pedoman pemenuhan Prinsip Keterbukaan dalam Penawaran Umum Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estate Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif, dipandang perlu untuk menetapkan Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan tentang Pedoman Mengenai Bentuk Dan Isi Prospektus 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 PEDOMAN MENGENAI BENTUK DAN ISI PROSPEKTUS**

DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
BADAN PENGAWAS PASAR MODAL DAN LEMBAGA KEUANGAN

- 2 -

DALAM RANGKA PENAWARAN UMUM OLEH DANA
INVESTASI REAL ESTAT BERBENTUK KONTRAK
INVESTASI KOLEKTIF.

Pasal 1

Ketentuan Pedoman Mengenai Bentuk Dan Isi Prospektus Dalam Rangka Penawaran Umum Oleh Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif, diatur dalam Peraturan Nomor IX.C.16 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-424/BL/2007

Tanggal : 18 Desember 2007

PERATURAN NOMOR IX.C.16 : PEDOMAN MENGENAI BENTUK DAN ISI PROSPEKTUS DALAM RANGKA PENAWARAN UMUM OLEH DANA INVESTASI REAL ESTAT BERBENTUK KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF

1. Ketentuan Umum

- a. Prospektus wajib mencakup seluruh informasi atau fakta penting dan relevan mengenai peristiwa, kejadian, serta Fakta Material yang dapat mempengaruhi harga Efek pada Bursa Efek dan atau keputusan pemodal, calon pemodal, atau Pihak lain yang berkepentingan atas informasi atau fakta tersebut, yang diketahui atau selayaknya diketahui oleh Manajer Investasi dan atau Bank Kustodian.
- b. Prospektus dilarang memuat informasi yang tidak benar tentang Fakta Material, atau tidak memuat Fakta Material yang dibutuhkan, agar informasi yang termuat dalam Prospektus tersebut tidak memberikan gambaran yang menyesatkan.
- c. Prospektus wajib dibuat sedemikian rupa sehingga memuat informasi yang lengkap, cukup, objektif, jelas, dan mudah dimengerti.
- d. Fakta-fakta dan pertimbangan-pertimbangan yang paling penting wajib dibuat ringkasannya dan diungkapkan pada bagian awal Prospektus. Urutan penyampaian fakta pada Prospektus ditentukan oleh relevansi fakta tersebut terhadap masalah tertentu, bukan urutan sebagaimana dinyatakan pada Peraturan ini.
- e. Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib menjaga agar penyampaian informasi penting tidak dikaburkan dengan informasi yang kurang penting yang mengakibatkan informasi penting tersebut terlepas dari perhatian pembaca.
- f. Pengungkapan Informasi atau Fakta Material, penggunaan foto, diagram, dan atau tabel pada Prospektus dilarang memberikan gambaran yang menyesatkan masyarakat.
- g. Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dapat melakukan penyesuaian atas pengungkapan fakta material tidak terbatas hanya pada fakta material yang telah diatur dalam ketentuan ini. Pengungkapan atas fakta material tersebut harus dilakukan secara jelas dengan penekanan yang sesuai dengan kondisi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif, sehingga Prospektus tidak menyesatkan.
- h. Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif, Manajer Investasi, Bank Kustodian, dan Profesi Penunjang Pasar Modal, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama, bertanggung jawab bahwa semua informasi dalam Prospektus tidak mengandung Informasi atau Fakta Material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan Informasi atau Fakta Material serta diungkapkan sesuai angka 1 huruf b, huruf c, huruf d, huruf e, dan huruf f peraturan ini.

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-424/BL/2007

Tanggal : 18 Desember 2007

- 2 -

- i. Prospektus dapat memuat informasi lebih dari satu Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dalam hal Manajer Investasi yang mengelolanya menawarkan Unit Penyertaan yang diterbitkan oleh lebih dari satu Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.
 - j. Dalam pemasaran Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif tersebut, Prospektus dengan informasi terkini wajib disediakan untuk pemodal.
2. Prospektus Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif paling kurang memuat informasi sebagai berikut:
- a. Informasi yang wajib disajikan (diungkapkan) pada bagian luar kulit muka Prospektus, yang meliputi:
 - 1) nama lengkap Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 - 2) dasar hukum Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 - 3) alamat, logo, nomor telepon/teleks/faksimili dan Kotak Pos alamat kantor Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif (jika ada);
 - 4) tanggal efektif;
 - 5) batas masa penawaran (jika ada);
 - 6) batas minimal dan atau maksimal jumlah Unit Penyertaan yang ditawarkan (jika ada);
 - 7) tanggal akhir penjatahan (jika ada);
 - 8) tanggal pengembalian uang pemesanan (jika ada);
 - 9) nama Bursa Efek dan tanggal pencatatan yang direncanakan (jika ada);
 - 10) penjelasan singkat mengenai kebijakan dasar rencana investasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 - 11) harga penawaran sama dengan Nilai Aktiva Bersih per Unit Penyertaan;
 - 12) nama lengkap Penjamin Emisi Efek (jika ada);
 - 13) nama lengkap Manajer Investasi;
 - 14) nama lengkap Bank Kustodian;
 - 15) tempat dan tanggal Prospektus diterbitkan;
 - 16) kolom perhatian dengan menyebutkan: SEBELUM ANDA MEMUTUSKAN UNTUK MEMBELI UNIT PENYERTAAN INI ANDA HARUS TERLEBIH DAHULU MEMPELAJARI HALAMAN (yang menunjuk pada halaman dalam Prospektus mengenai kebijakan investasi, faktor-faktor risiko dan Manajer Investasi); dan
 - 17) pernyataan berikut dicetak dalam huruf besar:

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-424/BL/2007

Tanggal : 18 Desember 2007

- 3 -

BAPEPAM DAN LK TIDAK MEMBERIKAN PERNYATAAN MENYETUJUI ATAU TIDAK MENYETUJUI EFEK INI, TIDAK JUGA MENYATAKAN KEBENARAN ATAU KECUKUPAN ISI PROSPEKTUS INI. SETIAP PERNYATAAN YANG BERTENTANGAN DENGAN HAL-HAL TERSEBUT ADALAH PERBUATAN MELANGGAR HUKUM;

- b. Informasi yang wajib disajikan (diungkapkan) pada bagian dalam kulit muka Prospektus:

DANA INVESTASI REAL ESTAT BERBENTUK KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF TIDAK TERMASUK INSTRUMEN INVESTASI YANG DIJAMIN OLEH PEMERINTAH, BANK INDONESIA ATAU PIHAK INSTITUSI LAINNYA. SEBELUM MEMBELI UNIT PENYERTAAN, INVESTOR HARUS TERLEBIH DAHULU MEMPELAJARI DAN MEMAHAMI PROSPEKTUS DAN DOKUMEN PENAWARAN LAINNYA. ISI DARI PROSPEKTUS DAN DOKUMEN PENAWARAN LAINNYA BUKANLAH SUATU SARAN BAIK DARI SEGI BISNIS, HUKUM MAUPUN PAJAK;

- c. Daftar Isi;

- d. Istilah dan definisi

Istilah dan definisi paling kurang memuat hal-hal sebagai berikut:

- 1) pengertian Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 - 2) bentuk hukum Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 - 3) pengertian Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang sedang ditawarkan (Kontrak Investasi Kolektif tertutup atau terbuka);
 - 4) pengertian Manajer Investasi;
 - 5) pengertian Bank Kustodian;
 - 6) pengertian *Special Purpose Company* (jika ada);
 - 7) pengertian Penilai;
 - 8) pengertian Aset Real Estat;
 - 9) pengertian Aset yang berkaitan dengan Real Estat;
 - 10) pengertian bukti kepemilikan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif (Unit Penyertaan);
 - 11) pengertian, metode penghitungan dan periode pengumuman Nilai Aktiva Bersih (NAB); dan
 - 12) hal-hal lain yang dianggap material untuk dijelaskan;
- e. Informasi mengenai Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif, yang meliputi:

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-424/BL/2007

Tanggal : 18 Desember 2007

- 4 -

- 1) pendirian Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
- 2) penawaran Unit Penyertaan;
- 3) penjelasan imbal hasil sewa (*rental yield*) yang diperoleh dari aset berupa Real Estate dari Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif; dan
- 4) pengelola Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif, yang mencakup antara lain:
 - a) komite investasi; dan
 - b) tim pengelola investasi;
- f. Informasi mengenai Manajer Investasi, yang meliputi:
 - 1) keterangan singkat tentang Manajer Investasi;
 - 2) pengalaman Manajer Investasi; dan
 - 3) Pihak yang terafiliasi dengan Manajer Investasi;
- g. Informasi mengenai Bank Kustodian, yang meliputi:
 - 1) keterangan singkat tentang Bank Kustodian;
 - 2) pengalaman Bank Kustodian; dan
 - 3) Pihak yang terafiliasi dengan Bank Kustodian;
- h. Informasi mengenai *Special Purpose Company* (jika ada), yang meliputi:
 - 1) keterangan singkat tentang *Special Purpose Company* yang meliputi antara lain pendirian, maksud dan tujuan, susunan pemegang saham dan kepemilikan saham pada *Special Purpose Company*, serta susunan anggota Direksi dan Komisaris;
 - 2) ijin usaha dari pihak yang berwenang; dan
 - 3) Pihak yang terafiliasi dengan *Special Purpose Company*;
- i. Informasi mengenai Penilai, yang meliputi:
 - 1) keterangan singkat tentang Penilai;
 - 2) pengalaman Penilai; dan
 - 3) Pihak yang terafiliasi dengan Penilai;
- j. Informasi tentang Profesi Penunjang Pasar Modal lainnya yang berkaitan dengan pembentukan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dan penerbitan Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dimaksud;
- k. Tujuan dan kebijakan investasi, yang mencakup antara lain:
 - 1) uraian tujuan investasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang memuat secara jelas dan spesifik semua detail yang diperlukan calon pemodal dalam membuat keputusan investasi;

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-424/BL/2007

Tanggal : 18 Desember 2007

- 5 -

- 2) uraian kebijakan investasi yang memuat kebijakan umum yang akan diambil oleh Manajer Investasi untuk mencapai tujuan investasi. Uraian ini wajib mencakup kebijakan yang mendasar, termasuk jenis Aset Real Estat dan atau Aset yang berkaitan dengan Real Estat; dan
 - 3) uraian kebijakan mengenai pembagian hasil investasi secara berkala kepada pemodal (jika ada);
- l. Metode penilaian Aset Real Estat dan Aset yang berkaitan dengan Real Estat;
- m. Alokasi biaya, yang mencakup antara lain:
- 1) biaya yang menjadi beban Manajer Investasi;
 - 2) biaya yang menjadi beban Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 - 3) biaya yang menjadi beban pemodal; dan
 - 4) biaya yang menjadi beban Manajer Investasi atau Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
- n. Perpajakan
- Uraian status pajak Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif berdasarkan peraturan perpajakan di Indonesia;
- o. Faktor-faktor risiko yang utama, antara lain:
- 1) risiko yang berkaitan dengan pembayaran sewa dari Real Estat;
 - 2) risiko yang berkaitan dengan kondisi politik, ekonomi dan keamanan;
 - 3) risiko likuiditas Unit Penyertaan bagi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif bersifat terbuka;
 - 4) risiko likuiditas bagi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif bersifat tertutup
- Transaksi penjualan Unit Penyertaan oleh pemodal untuk memperoleh uang tunai tergantung pada likuiditas perdagangan Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif tersebut di Bursa Efek; dan
- 5) risiko berkurangnya nilai Unit Penyertaan yang diterima oleh pemodal;
- p. Hak-hak pemodal, antara lain:
- 1) hak untuk memperoleh Laporan Tahunan secara periodik;
 - 2) hak untuk memperoleh informasi mengenai Nilai Aktiva Bersih Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif paling kurang satu kali dalam satu bulan;
 - 3) hak untuk menjual Unit Penyertaan di Bursa Efek (jika ada);
 - 4) hak untuk mendapatkan distribusi pendapatan dari Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-424/BL/2007

Tanggal : 18 Desember 2007

- 6 -

- 5) hak suara bagi pemegang Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif; dan
- 6) hak atas hasil likuidasi;
- q. Pendapat hukum (*legal opinion*) dari Konsultan Hukum yang terdaftar di Bapepam dan LK;
- r. Pendapat dari Penilai tentang penilaian Aset Real Estat;
- s. Persyaratan dan tata cara pemesanan atau pembelian Unit Penyertaan, yang meliputi:
 - 1) tata cara pembelian Unit Penyertaan (jika ada);
 - 2) tata cara transaksi pembelian Unit Penyertaan di Bursa Efek (jika ada);
 - 3) batas minimum dan maksimum pembelian Unit Penyertaan;
 - 4) harga pembelian Unit Penyertaan;
 - 5) syarat-syarat pembayaran dan biaya yang menyertainya;
 - 6) biaya dalam rangka pembelian (jika ada);
 - 7) pembatalan pemesanan (jika ada);
 - 8) pengembalian uang pesanan (jika ada);
 - 9) penyerahan Unit Penyertaan (jika ada); dan
 - 10) persyaratan atau hal lain (jika ada);
- t. Informasi mengenai penyebarluasan Prospektus dan formulir pemesanan atau pembelian Unit Penyertaan;
- u. Skema transaksi pembelian atau penjualan Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif di Bursa Efek (jika ada);
- v. Jenis aktivitas bisnis Real Estat yang menjadi tujuan investasi (*underlying*) Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
- w. Struktur Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
- x. Perjanjian-perjanjian yang terkait dengan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
- y. Peraturan perundang-undangan yang terkait Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
- z. Perkiraan dan proyeksi keuntungan dari aset Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
- aa. Rapat Umum Pemegang Unit Penyertaan;
- ab. Hal-hal lain yang material untuk diketahui oleh pemodal, (jika ada); dan
- ac. Pembubaran dan likuidasi, yang mencakup antara lain:
 - 1) hal-hal yang menyebabkan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dapat dibubarkan;

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-424/BL/2007

Tanggal : 18 Desember 2007

- 7 -

- 2) proses pembubaran dan likuidasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 - 3) pembagian hasil likuidasi; dan
 - 4) hal-hal lain mengenai pembubaran dan likuidasi.
3. Pembaharuan Prospektus
- a. Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib menerbitkan pembaharuan Prospektus apabila terdapat perubahan Fakta Material, seperti laporan keuangan, pergantian anggota direksi Manajer Investasi, perubahan biaya-biaya, dan perubahan alamat Manajer Investasi.
 - b. Pembaharuan Prospektus dapat berupa sisipan perubahan terhadap Prospektus dengan mencantumkan pernyataan, "SISIPAN INI MERUPAKAN PEMBAHARUAN DAN BAGIAN YANG TIDAK TERPISAHKAN DARI PROSPEKTUS."
4. Dengan tidak mengurangi ketentuan pidana di bidang Pasar Modal, Bapepam dan LK berwenang mengenakan sanksi terhadap setiap pelanggaran ketentuan peraturan ini, termasuk pihak-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

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

**SALINAN
KEPUTUSAN KETUA BADAN PENGAWAS PASAR MODAL
DAN LEMBAGA KEUANGAN
NOMOR: KEP- 425/BL/2007**

TENTANG

**PEDOMAN BAGI MANAJER INVESTASI DAN BANK KUSTODIAN YANG
MELAKUKAN PENGELOLAAN DANA INVESTASI REAL ESTAT BERBENTUK
KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF**

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

Menimbang : bahwa dalam rangka memberikan landasan hukum dan pedoman pengelolaan investasi kolektif pada Dana Investasi Real Estat yang berlandaskan prinsip kehati-hatian serta guna memberikan perlindungan hukum yang memadai kepada pemodal, dipandang perlu untuk menetapkan Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga 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 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 PEDOMAN BAGI MANAJER INVESTASI DAN BANK KUSTODIAN YANG MELAKUKAN PENGELOLAAN DANA INVESTASI REAL ESTAT BERBENTUK KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF.**

Pasal 1

Ketentuan mengenai Pedoman Bagi Manajer Investasi dan Bank

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

- 2 -

Kustodian Yang Melakukan Pengelolaan Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif, diatur dalam Peraturan Nomor IX.M.1 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-425/BL/2007

Tanggal : 18 Desember 2007

PERATURAN NOMOR IX.M.1 : PEDOMAN BAGI MANAJER INVESTASI DAN BANK KUSTODIAN YANG MELAKUKAN PENGELOLAAN DANA INVESTASI REAL ESTAT BERBENTUK KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF

1. Dalam peraturan ini yang dimaksud dengan:
 - a. 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.
 - b. Real Estat adalah tanah secara fisik dan bangunan yang ada di atasnya.
 - c. Aset Yang Berkaitan Dengan Real Estat adalah Efek Perusahaan Real Estat yang tercatat di Bursa Efek dan atau diterbitkan oleh Perusahaan Real Estat.
 - d. Perusahaan Real Estat adalah perusahaan yang kegiatan usaha utamanya di bidang Real Estat.
 - e. *Special Purpose Company* adalah Perseroan Terbatas yang sahamnya dimiliki oleh Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif paling kurang 99,9% (sembilan puluh sembilan koma sembilan per seratus) dari modal disetor.
 - f. Penilai adalah Pihak yang melakukan penilaian aset/properti dan terdaftar di Bapepam dan LK.
2. Ketentuan Umum Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif
 - a. Dana Investasi Real Estat dapat menginvestasikan dananya dengan atau tanpa menggunakan *Special Purpose Company*.
 - b. Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib memuat dalam Kontrak Investasi Kolektif dan Prospektus informasi mengenai hak, kewajiban, dan kewenangan Pihak-pihak terkait, serta tata kelola pengelolaan dan pengadministrasian investasi dananya.
 - c. 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.
 - d. Kekayaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif bukan merupakan bagian kekayaan Manajer Investasi dan Bank Kustodian.
 - e. Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dapat melakukan Penawaran Umum atas Unit Penyertaannya kepada masyarakat pemodal.
 - f. 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 Bapepam dan LK paling lambat 10 (sepuluh) hari sejak tanggal ditandatanganinya Kontrak Investasi Kolektif

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-425/BL/2007

Tanggal : 18 Desember 2007

- 2 -

Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang dibuat secara notariil dimaksud, dengan melampirkan sebagai berikut:

- 1) Dokumen yang digunakan untuk melakukan penawaran; dan
 - 2) Perjanjian lain yang berkaitan dengan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.
- g. Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dapat mencatatkan Unit Penyertaannya di Bursa Efek. 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.
- h. 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 atau setara kas.
- i. Manajer Investasi dengan itikad baik wajib menyampaikan informasi mengenai Pemegang Unit Penyertaan Pengendali Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif kepada Bapepam dan LK.
- j. Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dilarang berinvestasi di tanah kosong atau berinvestasi di properti yang masih dalam tahap pembangunan. Kegiatan dalam tahap pembangunan ini tidak termasuk dekorasi ulang, perbaikan (*retrofitting*) dan renovasi.
- k. Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dilarang meminjamkan dan atau menjaminkan aset Real Estat yang dimilikinya untuk kepentingan Pihak lain.
- l. Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib memuat ketentuan mengenai Penitipan Kolektif di Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian.
- m. Manajer Investasi dan Bank Kustodian Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dilarang bertindak untuk dan atas namanya sendiri dalam melakukan penjualan dan pembelian aset Real Estat, Aset yang berkaitan dengan Real Estat dan aset-aset Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif lainnya.
- n. Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dilarang terlibat dalam penjualan Efek yang belum dimiliki (*short sale*).
- o. Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dilarang terlibat dalam pembelian Efek secara margin.
- p. Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dilarang 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 20% (dua puluh per seratus) dari total nilai aset Real Estat yang akan dibeli dimaksud.
3. Manajer Investasi dan Bank Kustodian dari Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib memisahkan kekayaan Dana Investasi Real Estat

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-425/BL/2007

Tanggal : 18 Desember 2007

- 3 -

berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dari kekayaan Manajer Investasi dan Bank Kustodian.

4. Manajer Investasi atau Bank Kustodian dari Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dilarang 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.
5. Manajer Investasi dan Bank Kustodian dari Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib dengan itikad baik dan penuh tanggung jawab menjalankan tugas sebaik mungkin semata-mata untuk kepentingan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.
6. Dalam hal Manajer Investasi dan Bank Kustodian dari Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam angka 5 peraturan ini, maka Manajer Investasi dan Bank Kustodian dari Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif tersebut wajib bertanggung jawab atas segala kerugian yang timbul karena tindakannya.
7. Manajer Investasi yang mengelola Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib:
 - a. 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 Bapepam dan LK;
 - b. menunjuk Bank Kustodian pengganti bila diperlukan;
 - c. 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 peraturan perundang-undangan yang berlaku serta Kontrak Investasi Kolektif, Prospektus dan kontrak lainnya terkait Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 - d. 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 Bapepam dan LK;
 - e. menerbitkan pembaharuan Prospektus yang disertai laporan keuangan tahunan terakhir Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif serta menyampaikan hal-hal dimaksud kepada Bapepam dan LK pada akhir bulan ketiga setelah tanggal laporan keuangan tahunan berakhir;
 - f. 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;

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-425/BL/2007

Tanggal : 18 Desember 2007

- 4 -

- g. memiliki 2 (dua) pegawai yang memiliki keahlian dan pengalaman paling kurang 5 (lima) tahun di bidang manajemen investasi; dan
 - h. menjamin bahwa sistem yang dimilikinya menghasilkan informasi mengenai kegiatan operasional sehari-hari, kondisi keuangan, dan *underlying* aset Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.
8. Bank Kustodian yang mengadministrasikan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib:
- a. memiliki sistem dan prosedur dalam menjalankan tugas dan kewajibannya;
 - 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 Bank Kustodian itu sendiri, sebagaimana ditetapkan oleh Bapepam dan LK;
 - c. menghitung Nilai Aktiva Bersih Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif paling kurang sekali dalam satu bulan;
 - d. membukukan semua perubahan aset Real Estat dan Aset yang berkaitan dengan Real Estat, jumlah Unit Penyertaan, pengeluaran, biaya-biaya pengelolaan, pendapatan bunga atau pendapatan lain-lain yang sesuai dengan ketentuan Bapepam dan LK;
 - e. menyelesaikan transaksi yang dilakukan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif sesuai dengan instruksi Manajer Investasi;
 - f. 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;
 - g. 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;
 - h. 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;
 - i. memastikan bahwa Unit Penyertaan diterbitkan hanya atas penerimaan dana dari calon pemegang Unit Penyertaan;
 - j. memberikan jasa Penitipan Kolektif dan Kustodian sehubungan dengan kekayaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 - k. menyusun dan menyampaikan laporan kegiatan kepada Manajer Investasi, Bapepam dan LK, serta pemegang Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif; dan
 - l. menolak instruksi Manajer Investasi secara tertulis dengan tembusan kepada Bapepam dan LK apabila instruksi tersebut pada saat diterima oleh Bank

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-425/BL/2007

Tanggal : 18 Desember 2007

- 5 -

Kustodian secara jelas melanggar peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal dan atau Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.

9. 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 kurang 50% (lima puluh per seratus) dari Nilai Aktiva Bersih;
 - 2) Aset Real Estat dan Aset yang berkaitan dengan Real Estat paling kurang 80% (delapan puluh per seratus) dari Nilai Aktiva Bersih dengan ketentuan investasi pada aset Real Estat paling kurang sebagaimana dimaksud pada angka 9 huruf a butir 1); dan atau
 - 3) kas dan setara kas tidak lebih dari 20% (dua puluh per seratus) 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.
10. Dalam hal Dana Investasi Real Estat Kontrak Investasi Kolektif melakukan transaksi dengan Pihak-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 (RUPUP) dengan mekanisme sebagai berikut:
 - a. Pemberitahuan RUPUP dilakukan paling lambat 14 (empat belas) hari sebelum pemanggilan dan pemanggilan dilakukan paling lambat 14 (empat belas) hari sebelum RUPUP melalui paling sedikit satu surat kabar berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional;
 - b. Panggilan RUPUP wajib mencantumkan tempat, waktu penyelenggaraan, prosedur serta agenda rapat;
 - c. RUPUP dinyatakan sah apabila dihadiri lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) dari seluruh pemegang Unit Penyertaan yang beredar;
 - d. Keputusan dalam RUPUP dinyatakan sah apabila disetujui lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) dari yang hadir;
 - e. Sebelum pemberitahuan rencana RUPUP di surat kabar dilaksanakan, Manajer Investasi wajib menyampaikan terlebih dahulu agenda rapat tersebut secara jelas dan rinci ke Bapepam dan LK paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum pemberitahuan;
 - f. Dalam hal RUPUP pertama gagal diselenggarakan atau gagal mengambil keputusan, maka diselenggarakan RUPUP kedua;
 - g. Panggilan untuk RUPUP kedua dilakukan paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum RUPUP kedua dilakukan dengan menyebutkan telah

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-425/BL/2007

Tanggal : 18 Desember 2007

- 6 -

- diselenggarakannya RUPUP pertama tetapi tidak mencapai korum atau tidak dapat mengambil keputusan;
- h. RUPUP kedua diselenggarakan paling cepat 10 (sepuluh) hari dan paling lambat 21 (dua puluh satu) hari dari RUPUP pertama;
 - i. RUPUP kedua sah dan berhak mengambil keputusan apabila dihadiri oleh pemegang Unit Penyertaan paling sedikit $\frac{1}{3}$ (satu per tiga) bagian dari jumlah seluruh Unit Penyertaan yang beredar; dan
 - j. Dalam hal RUPUP kedua gagal diselenggarakan atau gagal mengambil keputusan, maka Manajer Investasi dapat menyelenggarakan RUPUP ketiga dengan korum kehadiran, korum pengambilan keputusan, panggilan, dan waktu penyelenggaraan RUPUP ketiga yang disetujui oleh Bapepam dan LK.
11. 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-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) aset 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 per seratus) 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.
12. 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.
13. Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dilarang mengalihkan aset berupa Real Estat yang dimiliki dalam periode paling kurang 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 $\frac{1}{2}$ (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 RUPUP Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-425/BL/2007

Tanggal : 18 Desember 2007

- 7 -

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 kurang satu tahun sekali.
 - b. Seluruh penilaian aset berupa Real Estat sebagaimana dimaksud dalam angka 14 huruf a peraturan ini 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 angka 14 huruf b peraturan ini 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-pihak sebagaimana dimaksud dalam angka 14 huruf c butir 2) poin a), b) dan c) peraturan ini; dan
 - e) pihak-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 Bapepam dan LK serta diumumkan kepada publik paling kurang dalam satu surat kabar yang berperedaran nasional dan *website* Manajer Investasi paling lambat akhir bulan ketiga setelah tahun buku Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif berakhir.
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 Peraturan Nomor IV.C.2 tentang Nilai Pasar Wajar Dari Efek Dalam Portofolio Reksa Dana dan wajib diumumkan kepada publik melalui *website* Manajer Investasi paling kurang satu bulan sekali.
16. Laporan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif
 - a. 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

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-425/BL/2007

Tanggal : 18 Desember 2007

- 8 -

setelah tanggal laporan keuangan tahunan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif berakhir.

- b. Laporan tahunan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib paling kurang memuat:
 - 1) laporan keuangan yang telah diaudit oleh Akuntan yang terdaftar di Bapepam dan LK;
 - 2) laporan penilaian dari Penilai;
 - 3) laporan penilaian atas Efek yang berkaitan dengan Real Estat dan kas dari Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 - 4) tabel kinerja Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang meliputi antara lain total Nilai Aktiva Bersih pada setiap akhir tahun dan Nilai Aktiva Bersih per Unit Penyertaan pada setiap akhir tahun.
17. Keterbukaan Informasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif
 - a. Manajer Investasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib membuat *website* 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 kurang 70% (tujuh puluh per seratus) 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 (*rental yield*) 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:

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep-425/BL/2007

Tanggal : 18 Desember 2007

- 9 -

- 1) menyampaikan perubahan tersebut kepada Bapepam dan LK; dan
- 2) mengumumkan kepada publik melalui paling sedikit satu surat kabar berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional dan *website* Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;

besarnya perubahan dan penyebab terjadinya perubahan dimaksud, paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah terjadinya perubahan dimaksud.

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 kurang 90% (sembilan puluh per seratus) dari laba bersih setelah pajak.
19. 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

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

**SALINAN
KEPUTUSAN KETUA BADAN PENGAWAS PASAR MODAL
DAN LEMBAGA KEUANGAN
NOMOR: KEP-426/BL/2007**

TENTANG

**PEDOMAN KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF DANA INVESTASI REAL
ESTAT BERBENTUK KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF**

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

Menimbang : bahwa dalam rangka meningkatkan peranan Pasar Modal dan memberikan alternatif investasi pemodal di sektor riil namun dengan tetap memperhatikan perlindungan hukum kepada pemodal, dipandang perlu untuk menetapkan Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan tentang Pedoman Kontrak Investasi Kolektif 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 PEDOMAN KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF DANA INVESTASI REAL ESTAT BERBENTUK KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF.**

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

- 2 -

Pasal 1

Ketentuan mengenai Pedoman Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif, diatur dalam Peraturan Nomor IX.M.2 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-426/BL/2007

Tanggal : 18 Desember 2007

PERATURAN NOMOR IX.M.2 : PEDOMAN KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF DANA INVESTASI REAL ESTAT BERBENTUK KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF

1. Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif paling kurang memuat hal-hal sebagai berikut:
 - a. nama dan alamat Manajer Investasi;
 - b. nama dan alamat Bank Kustodian;
 - c. komposisi diversifikasi investasi;
 - d. kebijakan pembentukan dan penggunaan *Special Purpose Company* (jika ada);
 - e. alokasi biaya yang menjadi beban Manajer Investasi, Bank Kustodian dan pemegang Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif (jika ada);
 - f. kebijakan mengenai pembagian hasil secara berkala kepada pemegang Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 - g. tindakan-tindakan yang dilarang dilakukan oleh Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 - h. kewajiban dan tanggung jawab Manajer Investasi;
 - i. kewajiban dan tanggung jawab Bank Kustodian;
 - j. hak pemegang Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 - k. tata cara penjualan dan pembelian kembali (pelunasan) Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif bagi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang tidak mencatatkan Unit Penyertaannya di Bursa Efek;
 - l. Nilai Aktiva Bersih awal Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 - m. penyampaian laporan keuangan tahunan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 - n. ketentuan mengenai tata cara pengunduran diri Manajer Investasi dan atau Bank Kustodian;
 - o. pembubaran dan likuidasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 - p. beban biaya atas Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang dibubarkan dan dilikuidasi; dan
 - q. penitipan Kolektif atas Unit Penyertaan bagi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif yang tidak mencatatkan Unit Penyertaannya di Bursa Efek.
2. Tindakan-tindakan yang dilarang dilakukan oleh Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif sebagaimana dimaksud dalam angka 1 huruf g peraturan ini, paling kurang memuat:
 - a. larangan terlibat dalam penjualan Efek yang belum dimiliki (*short sale*);

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep- 426/BL/2007

Tanggal : 18 Desember 2007

- 2 -

- b. larangan terlibat dalam pembelian Efek secara margin;
 - c. larangan untuk membeli tanah kosong atau berinvestasi di properti yang masih dalam tahap pembangunan. Kegiatan dalam tahap pembangunan ini tidak termasuk dekorasi ulang, perbaikan (*retrofitting*) dan renovasi;
 - d. larangan untuk meminjamkan dan atau menjaminkan aset Real Estat yang dimilikinya untuk kepentingan Pihak lain;
 - e. larangan berinvestasi pada aset Real Estat dan atau Aset yang berkaitan dengan Real Estat di luar wilayah Indonesia; dan
 - f. larangan melakukan penerbitan Efek bersifat hutang.
3. Kewajiban dan tanggung jawab Manajer Investasi sebagaimana dimaksud dalam angka 1 huruf h peraturan ini, paling kurang memuat:
- a. pelaksanaan tugas dengan itikad baik dan penuh tanggung jawab sebaik mungkin semata-mata untuk kepentingan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 - b. tanggung jawab atas segala kerugian yang timbul karena tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam angka 3 huruf a;
 - c. ketentuan pembukuan dan pelaporan;
 - d. ketentuan mengenai tata cara pengunduran diri Manajer Investasi sebagai Manajer Investasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 - e. pemisahan kekayaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dengan kekayaan Manajer Investasi;
 - f. tata cara penjualan Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 - g. penunjukan Bank Kustodian pengganti bila diperlukan;
 - h. pelaksanaan investasi sesuai dengan komposisi investasi yang telah ditetapkan dalam Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
 - i. penyusunan dan penyampaian laporan tahunan dan laporan keuangan tahunan serta laporan lainnya Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif kepada pemegang Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dan Bapepam dan LK; dan
 - j. penerbitan pembaharuan Prospektus yang disertai laporan keuangan tahunan terakhir serta wajib disampaikan kepada Bapepam dan LK oleh Manajer Investasi pada akhir bulan ketiga setelah tanggal laporan keuangan tahunan berakhir.
4. Kewajiban dan tanggung jawab Bank Kustodian sebagaimana dimaksud dalam angka 1 huruf i peraturan ini, paling kurang memuat hal-hal sebagai berikut:
- a. pelaksanaan tugas dengan itikad baik dan penuh tanggung jawab sebaik mungkin semata-mata untuk kepentingan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep- 426/BL/2007

Tanggal : 18 Desember 2007

- 3 -

- b. tanggung jawab atas segala kerugian yang timbul karena tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam angka 4 huruf a peraturan ini;
- c. ketentuan pembukuan dan pelaporan;
- d. ketentuan mengenai tata cara pengunduran diri Bank Kustodian sebagai Bank Kustodian Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
- e. penghitungan Nilai Aktiva Bersih Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif paling kurang sekali dalam satu bulan;
- f. pembukuan semua perubahan aset berupa Real Estat dan Aset yang berkaitan dengan Real Estat, jumlah Unit Penyertaan, pengeluaran, biaya-biaya pengelolaan, pendapatan bunga atau pendapatan lain-lain yang sesuai dengan ketentuan Bapepam dan LK;
- g. penyelesaian transaksi yang dilakukan oleh Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif sesuai dengan instruksi Manajer Investasi;
- h. pembayaran biaya pengelolaan dan biaya lain yang dikenakan pada aset berupa Real Estat dan Aset yang berkaitan dengan Real Estat sesuai Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
- i. pembayaran 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;
- j. penyimpanan catatan secara terpisah yang menunjukkan semua perubahan dalam jumlah Unit Penyertaan yang dimiliki setiap pemegang Unit Penyertaan, nama, kewarganegaraan, alamat serta identitas lain dari para pemegang Unit Penyertaan;
- k. kepastian bahwa Unit Penyertaan diterbitkan hanya atas penerimaan dana dari calon pemegang Unit Penyertaan;
- l. pemisahan kekayaan Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dari kekayaan Bank Kustodian;
- m. pemberian jasa Penitipan Kolektif dan Kustodian sehubungan dengan kekayaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif;
- n. penyusunan dan penyampaian laporan kegiatan kepada Manajer Investasi, Bapepam dan LK, serta pemegang Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif; dan
- o. penolakan instruksi Manajer Investasi secara tertulis dengan tembusan kepada Bapepam dan LK apabila instruksi tersebut pada saat diterima oleh Bank Kustodian secara jelas melanggar peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal dan atau Kontrak Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep- 426/BL/2007

Tanggal : 18 Desember 2007

- 4 -

5. Hak pemegang Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif sebagaimana dimaksud dalam angka 1 huruf j peraturan ini, paling kurang memuat:
 - a. bukti kepemilikan;
 - b. laporan keuangan secara periodik;
 - c. informasi mengenai Nilai Aktiva Bersih Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif; dan
 - d. bagian atas hasil likuidasi.
6. Tahun buku Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dimulai sejak tanggal 1 Januari dan ditutup pada tanggal 31 Desember.
7. Penyampaian laporan keuangan tahunan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif sebagaimana dimaksud dalam angka 1 huruf m peraturan ini, wajib diperiksa oleh Akuntan yang terdaftar di Bapepam dan LK serta wajib disampaikan kepada Bapepam dan LK oleh Manajer Investasi paling lambat pada akhir bulan ketiga setelah tanggal laporan keuangan tahunan berakhir.
8. Pembubaran dan likuidasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif sebagaimana dimaksud dalam angka 1 huruf o peraturan ini, paling kurang memuat hal-hal sebagai berikut:
 - a. Kewajiban Manajer Investasi untuk memberitahukan terlebih dahulu kepada Bapepam dan LK mengenai rencana pembubaran, likuidasi dan pembagian hasil likuidasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dengan melampirkan:
 - 1) kesepakatan pembubaran dan likuidasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif antara Manajer Investasi dengan Bank Kustodian;
 - 2) alasan pembubaran; dan
 - 3) kondisi keuangan terakhir.
 - b. Kewajiban Manajer Investasi untuk mengumumkan rencana pembubaran, likuidasi, dan pembagian hasil likuidasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dalam satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional paling lambat 2 (dua) hari bursa setelah pemberitahuan kepada Bapepam dan LK.
 - c. Pada hari yang sama dengan pengumuman tentang rencana pembubaran, likuidasi dan pembagian hasil likuidasi tersebut, Manajer Investasi wajib memberitahukan secara tertulis kepada Bank Kustodian untuk menghentikan perhitungan Nilai Aktiva Bersih Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.
 - d. Kewajiban Manajer Investasi untuk memastikan bahwa hasil dari likuidasi dibagi secara proporsional menurut komposisi jumlah Unit Penyertaan yang dimiliki oleh masing-masing pemegang Unit Penyertaan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.

LAMPIRAN

Keputusan Ketua Bapepam dan LK

Nomor : Kep- 426/BL/2007

Tanggal : 18 Desember 2007

- 5 -

- e. Kewajiban Manajer Investasi untuk menyampaikan laporan hasil pembubaran, likuidasi dan pembagian hasil likuidasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif kepada Bapepam dan LK paling lambat 2 (dua) bulan setelah tanggal pemberitahuan rencana pembubaran, likuidasi dan pembagian hasil likuidasi tersebut yang diajukan dengan dilengkapi pendapat dari Konsultan Hukum dan Akuntan, serta Akta Pembubaran dan Likuidasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dari Notaris.
9. Dalam hal Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dibubarkan dan dilikuidasi, maka beban biaya pembubaran dan likuidasi Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif sebagaimana dimaksud dalam angka 1 huruf p peraturan ini termasuk biaya Konsultan Hukum, Akuntan dan beban lain kepada pihak ketiga menjadi tanggung jawab dan wajib dibayar Manajer Investasi kepada Pihak-pihak yang bersangkutan.
10. Kontrak Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif wajib dibuat dalam bentuk akta notariil oleh Notaris yang terdaftar di Bapepam dan LK.
11. 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