

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG UNIT PENYERTAAN
DANA INVESTASI REAL ESTAT (DIRE) DALAM BENTUK KONTRAK
INVESTASI KOLEKTIF DALAM HAL TERJADI EKSEKUSI HARTA
KEKAYAAN ATAU KEPAILITAN TERHADAP MANAJER INVESTASI**

INTISARI

Oleh:

Khusnudhon, Nindyo Pramono

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui sejauh mana Peraturan Otoritas Jasa Keuangan mengenai Dana Investasi Real Estat melalui Kontrak Investasi Kolektif, Kontrak Investasi Kolektif yang dibuat antara Manajer Investasi yaitu PT Ciptadana Aset Manajemen selaku Manajer Investasi dan Standard Chartered Bank, Cabang Jakarta selaku Bank Kustodian atas Dana Investasi Real Estat Ciptana Properti Ritel Indonesia, Prospektus, serta Anggaran Dasar serta dokumen lain terkait dengan Pendirian Special Purpose Company, telah memberikan perlindungan yang memadai terhadap investor pemegang unit penyertaan dari risiko kepailitan dan pemberesan harta dari Manajer Investasi dan Special Purpose Company tersebut.

Tipe penelitian dalam penulisan tesis ini adalah yuridis normatif dan menganalisis data dengan metode kualitatif. Yuridis normatif adalah mengacu pada ketentuan-ketentuan hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pertanahan, penanaman modal, reksadana dan Dana Investasi Real Estat. Secara kualitatif yaitu dengan memperhatikan implementasi dari peraturan tersebut dalam produk Dana Investasi Real Estat dengan skema Kontrak Investasi Kolektif pada produk Dana Investasi Real Estat Ciptadana Properti Retail Indonesia.

Hasil penelitian menemukan bahwa masih terdapat beberapa peraturan perundang-undangan yang belum sejalan antara satu sama lain yaitu antara peraturan pertanahan, peraturan pasal modal, Undang-undang Perseroan Terbatas termasuk peraturan penanaman modal, hal yang tidak sejalan tersebut adalah belum diakuinya hak atas tanah oleh Dana Investasi Real Estat serta kepemilikan saham oleh Dana Investasi Real Estat yang diwakili oleh Manajer Investasi potensial menimbulkan risiko tidak dilindunginya pemegang unit penyertaan Dana Investasi Real Estat dalam hal terjadi kepailitan atau pemberesan dari *Special Purpose Company*

Penelitian juga menemukan bahwa dokumen legalitas PT Surya Persada Properti selaku *Special Purpose Company* belum mematuhi dan mengakomodasi ketentuan dalam Kontrak Investasi Kolektif antara lain pelarangan memperoleh kredit dan menjaminkan asset, kewajiban membagikan 100% keuntungan sehingga menimbulkan risiko tidak dilindunginya pemegang unit penyertaan Dana Investasi Real Estat dalam hal terjadi kepailitan atau pemberesan dari *Special Purpose Company*.

Kata Kunci : Otoritas Jasa Keuangan, Dana Investasi, Kntrak Investasi, Special Purpose Company

LEGAL PROTECTION TO PORTFOLIO HOLDER OF REAL ESTATE INVESTMENT TRUST (REITs) IN THE EVENT OF ENFORCEMENT OR BANKRUPTCY AGAINST INVESTMENT MANAGER AND ITS ASSETS

ABSTRACT

By:

Khusnudhon¹, Nindyo Pramono²

The purpose of this research is to understand whether the existing regulations of Financial Services Authority, particularly the Financial Service Authority for Capital Market regarding Real Estate Trust Funds (REITs), The Collective Investment Contract (CIC) made by PT Ciptadana Aset Manajemen as Investment Manager and Standard Chartered Bank, Jakarta branch as Custodian Bank for REITs Ciptadana Properti Retail Indonesia, the prospectus, the Article of Association of the Special Purpose Company and other documents have sufficiently protect the interest of the investor in the event of bankruptcy and liquidation or Investment manager or Special Purpose Company.

Type of research conducted in preparing this thesis is judicial normative and analyzing data using qualitative approach. The judicial normative means referring to the legal norms and prevailing laws and regulations related to agrarian, investment, limited liability company, Funds and Real Estate Investment Funds. While from qualitative side is comparing the said regulations to the implementation of Ciptadana Properti Retail Indonesia as the Real Estate Investment Funds product.

The result of the research shows some disharmonies among agrarian law, capital market regulations, company law including investment law. The disharmonies relates to non acknowledgement of Real Estate Trust Funds (REITs) as owner of the land which requires Special Purpose Vehicle owned by Investment Manager on behalf of REITs. This mechanic will jeopardize the REITs interest in the event of bankruptcy or liquidation.

The research also found legal documentation of PT Surya Persada Properti as the special purpose vehicle of REITs Ciptadana Properti Retail Indonesia has not yet comply or accommodate the provisions under Collective Investment Contract inter alia restriction to obtain loan, to pledge asset and obligation distribute 100% of profit of the Special Purpose Company. This mechanic will jeopardize the REITs interest in the event of bankruptcy or liquidation.

Keyword : Financial Services Authority, Investment Fund, Investment Contract, Special Purpose Company

¹ Khusnudhon, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta - Indonesia

² Nindyo Pramono, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta - Indonesia