

No. ref: SE/03/XI/2023

Jakarta, 3 Nopember 2023

**Kepada,  
Anggota  
Konsorsium Asuransi Risiko Khusus (KARK)  
u.p. Yth. Direktur Teknik**

Dengan hormat,

**PERIHAL : SURAT EDARAN – FREQUENTLY ASKED QUESTION (FAQ) - KAPAS  
SOSIALISASI PEDOMAN UNDERWRITING RISIKO PASAR KODE 2935**

Menindaklanjuti Sosialisasi Pedoman Underwriting KAPAS risiko Pasar Tradisional kode okupasi 2935 yang telah dilaksanakan oleh Komite Teknik bagi Underwriter yang menangani sesi risiko KAPAS maka Komite Teknik telah merangkum pertanyaan dari para peserta Sosialisasi terkait penanganan sesi risiko pasar yang sering muncul.

Komite Teknik menjawab seluruh pertanyaan yang kemudian disusun menjadi **FREQUENTLY ASKED QUESTION (FAQ) - KAPAS** untuk digunakan sebagai referensi bagi para Underwriter di perusahaan Bapak / Ibu dalam menangani sesi risiko Pasar Tradisional kode 2935.


Untuk memudahkan distribusi FAQ ini kepada Underwriter termasuk di Kantor Cabang perusahaan bapak / Ibu maka FAQ - KAPAS dapat di akses pada halaman website KARK yang beralamat di [www.kark.or.id](http://www.kark.or.id) .

Hal – hal yang belum tercantum di dalam FAQ dan masih membutuhkan penjelasan atau jawaban dapat mengajukan pertanyaan melalui email di alamat [kark@tugu-re.com](mailto:kark@tugu-re.com)

Demikian disampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,

**KONSORSIUM ASURANSI RISIKO KHUSUS (KARK)  
PT Tugu Reasuransi Indonesia (sebagai Administrator)**



**Mas Agus Sapardi**

Manager

**Lampiran:**

- **Frequently Asked Question (FAQ) KAPAS KODE 2925 – Oktober 2023**

**Wisma TUGU RE**

Jalan Raden Saleh No. 50,  
Jakarta 10330, INDONESIA  
Phone : 3140267, 3103952, 3923970 (Hunting)  
Fax : 62-21-31908387, 3923974  
E-mail : [kark@tugu-re.com](mailto:kark@tugu-re.com)

## **FREQUENTLY ASKED QUESTIONS – KAPAS KODE 2935**

- 1. Untuk perluasan jaminan PSAKI, apakah loadingnya ikut aturan OJK atau ada ketentuan dari Anggota sendiri?**

**Jawaban:**

*Ketentuan Perluasan jaminan dari PSAKI bisa dilihat di buku Pedoman Underwriting risiko Pasar kode 2935 di halaman 10-15.*

- 2. Mohon bisa di share wording klausul-klausul yang dibuat KARK dan AAUI.**

**Jawaban:**

*Wording klausul KARK dan AAUI dapat dilihat di buku Pedoman Underwriting risiko Pasar kode 2935 di halaman 40-69.*

- 3. Apakah Limit akseptasi itu berarti agregat di setiap lokasi Pasar?**

**Jawaban:**

*Limit Akseptasi berlaku agregat polis-polis on risk per lokasi Pasar sesuai NKR Pasar bersangkutan. Setiap akan melakukan penutupan, Anggota wajib memperhitungkan akumulasi risiko setiap polis pada satu lokasi Pasar. Jika agregat sudah melebihi limit Rp 2 miliar maka Anggota wajib meminta persetujuan Administrator untuk penutupan berikutnya dan menginformasikan agregat on risk pada saat itu.*

- 4. Jika polisnya menerapkan pembayaran premi secara installment, apakah perlu approval administrator KARK?**

**Jawaban:**

*Pembayaran premi secara installment wajib memperoleh persetujuan Administrator lebih dahulu untuk memudahkan pencatatan akseptasi dan collection di kedua pihak.*

- 5. Pada klausula Administrasi Barang Dagangan, apabila tidak ada administrasi barang dagangan dikenakan penalti maksimal 25% dari jumlah kerugian setelah dikurangi resiko sendiri, namun ada juga yang menerapkan penalti minimal 25%, apakah ini bisa diterapkan pada adjustment klaim?**

**Jawaban:**

*Klausul administrasi stok barang dagangan sifatnya wajib dilekatkan pada polis dengan obyek pertanggungans stok barang dagangan (refer butir VII.1.2. Buku Pedoman Underwriting risiko Pasar kode 2935 – halaman 18).*

*Dalam hal penerbit polis tidak mencantumkan klausul dimaksud maka penalti administrasi stok barang dagangan tetap berlaku dengan tingkat penalti sebagaimana diatur di Buku Pedoman Underwriting risiko Pasar kode 2935 – (refer butir III. Ketentuan Penerapan Penalti Administrasi Barang Dagangan – halaman 77 – 79) dan tetap menjadi tanggung jawab penerbit polis.*

- 6. Untuk jaminan perluasan EQ apakah Anggota tetap mensesikan ke MAIPARK dan ke BPPDAN?**

**Jawaban:**

*Untuk risiko Pasar Tradisional kode 2935, sesi EQ 100% ke KAPAS yang kemudian Administrator atas nama Anggota mensesikan ke MAIPARK dengan alokasi retensi 10%, sesi MAIPARK 90% of TSI dan tidak ada sesi ke BPPDAN karena tidak mempunyai kapasitas untuk okupasi 2935.*

*Untuk risiko Pasar Modern kode 2931 yang disesikan ke KAPAS jika diperluas jaminan gempa bumi maka jaminan gempa bumi wajib disesikan ke KAPAS dengan share yang sama dengan Fire property. (refer butir IV.2 & IV.3 Buku Pedoman Underwriting risiko*

Pasar kode 2931 – halaman 8) dan sesi BPPDAN menjadi kewajiban Anggota sesuai ketentuan yang berlaku.

7. Apabila suatu objek pertanggungan mesin ATM berada pada suatu lingkup pasar, dan Tertanggung ingin mengansuransikan mesin ATM tersebut dengan jaminan standar FLEXAS dan perluasan jaminan pencurian (burglary), Apakah perluasan jaminan tersebut dapat dicover? atau harus dengan polis yang berbeda? Mengingat dalam PSAKI, pencurian tidak dicover, dan risiko pencurian dapat dicover tersendiri dengan Wording asuransi kebongkaran. Bagaimanakah penerapannya? apakah diperbolehkan menutup asuransi konsorsium dengan perluasan jaminan yang tidak disebutkan dalam jaminan KARK? Apakah bisa dimasukkan sebagai jaminan others?

**Jawaban:**

*Lingkup Jaminan pertanggungan risiko Pasar Tradisional kode 2935 telah diatur di Buku Pedoman Underwriting risiko Pasar kode 2935 (refer butir IV.3 Perluasan Jaminan Pilihan – halaman 10-11) dengan demikian permintaan perluasan jaminan pencurian (burglary) tidak dapat disesikan ke KAPAS sebagai jaminan Others. Namun demikian untuk perluasan Burglary dapat disesikan kedalam in-house treaty masing-masing Anggota.*

8. Spreading of risk Pasar Tradisional kode 2935, contoh: TSI Rp 2 Milyar, alokasinya BPPDAN Rp 50 juta, maka sesi ke KAPAS menjadi Rp 1,95 miliar, mohon konfirmasi spreading of risk dimaksud.

**Jawaban:**

*Tidak Bisa, selengkapnya lihat Jawaban No. 6.*

9. Apakah bisa atau tidak, risiko pasar apung / pasar terapung disesikan ke konsorsium?

**Jawaban:**

*Sebagaimana definisi Pasar yang tertuang di Pedoman Underwriting risiko Pasar Tradisional kode 2935 (refer halaman 6) sbb:*

**Pasar:**

*Pasar adalah tempat terbuka untuk umum dimana kepemilikan / penguasaan tanah sebagian atau seluruhnya oleh pemerintah dan / atau swasta, pada lokasi tersebut berdiri bangunan / bangunan-bangunan yang seluruhnya atau sebagian beratap yang diperuntukkan bagi pedagang-pedagang yang secara rutin dan langsung memperdagangkan barang dan/atau jasa.*

*Berdasarkan hal diatas maka sepanjang mempunyai bangunan dan Pengelola pasar, maka Pasar Terapung dapat disesikan ke KAPAS dengan menerapkan NKR dan Tarif sesuai kelas konstruksinya.*

10. Pada Klausula Administasi Barang Dagangan, apabila tidak ada administrasi barang dagangan dikenakan pinalti maksimal 25% dr jml kerugian setelah dikurangi resiko sendiri, namun ada juga yang menerapkan pinalti minimal 25% apakah bisa diterapkan pada adjusment klaim yang lebih besar dari ketentuan.

**Jawaban:**

*Lihat Jawaban No. 5.*

11. Apakah rumah tinggal yang berdampingan / adjacent dengan Pasar harus diasuransikan ke KAPAS?

**Jawaban:**

*Risiko Rumah Tinggal yang berdampingan dengan risiko Pasar maka berlaku ketentuan risiko berdampingan (sesuai Pedoman Underwriting risiko pasar Tradisional kode 2935 refer bab II.5 halaman 8). Risiko yang disesikan ke KAPAS adalah risiko Pasar Tradisional*

*kode okupasi 2935 dan risiko Pasar Modern kode 2931, maka okupasi Rumah Tinggal tidak dapat disesikan ke KAPAS.*

- 12. Pasar Penampungan bersifat sementara, bagaimana apabila Pedagang tidak mau pindah setelah pasar sebenarnya jadi? Apakah Pasar Penampungan akan menjadi pasar tradisional untuk seterusnya?**

**Jawaban:**

*Pasar Penampungan atau Pasar Relokasi Sementara dikategorikan sebagai bangunan Pasar non permanen yang digunakan untuk aktifitas jual beli selayaknya pasar tradisional kode 2935 namun digunakan hanya sementara sampai dengan Pasar yang terbakar / sedang di revitalisasi selesai dibangun kembali. Apabila Pengelola masih membutuhkan masa transisi maka Pedagang masih dapat menutup asuransi Stok Barang Dagangannya namun bangunan Pasar Penampungan tidak dapat disesikan ke KAPAS*

- 13. Bila ada pengajuan pasar yang belum terdaftar di list NKR misal pasar tersebut masih baru itu bagaimana menentukan rate-nya? Apakah dengan rate di lokasi pasar terdekatnya atau harus menunggu dilakukan survey dulu atau bagaimana?**

**Jawaban:**

*Dalam hal Anggota akan menutup obyek pertanggungan asuransi risiko Pasar yang belum terdaftar di List NKR Pasar Tradisional kode 2935 maka Anggota wajib melakukan survei risiko dengan menggunakan form survei risiko standard KARK kode 2935. Hasil survei disampaikan kepada Administrator untuk mendapatkan nomor referensi NKR dan tarif FLEXAS berdasarkan faktor – faktor risiko yang tercermin dari hasil survei.*

- 14. Sesuai info bahwa limit self adjustment klaim oleh Anggota/Penerbit Polis (sesuai ketentuan KAPAS) adalah Rp 1 miliar, apakah ini untuk nilai bangunan saja atau termasuk nilai stok juga?**

**Jawaban:**

*Ketentuan kewajiban survei klaim (refer butir II.1 & II.2 Buku Pedoman Underwriting risiko Pasar kode 2935 – halaman 34-35) dalam hal ini klaim bisa melibatkan lebih dari 1 Anggota penerbit polis maka ketentuan akumulasi risikonya adalah jumlah polis seluruh Anggota termasuk obyek pertanggungan berupa bangunan, stok barang dagangan dan hak pakai atas bangunan. Apabila ada rencana untuk menyimpang dari ketentuan tersebut di atas, penerbit polis wajib mengajukan permintaan penunjukan loss adjuster ke Administrator.*

- 15. Bagaimana penerapan rate rumah tinggal yang berdekatan dengan Pasar Mingguan atau Pasar Kalangan?**

**Jawaban:**

*Lihat Jawaban No. 11*

- 16. Apakah bisa Pasar Kalangan atau pasar dadakan itu dikatakan sebagai pasar biasa dimana konstruksi Pasar Kalangan hanya terbuat dari kayu saja?**

**Jawaban:**

*Pasar Kalangan / Dadakan yang kegiatannya insidental serta tidak ada Pengelola Pasar maka tidak dapat dikategorikan sebagai pasar Tradisional sesuai Pedoman Underwriting risiko Pasar tradisional kode 2935, refer Jawaban No. 9.*

- 17. Apakah syarat untuk mendaftarkan pasar tradisional yang belum masuk dalam list pasar?**

**Jawaban:**

*Lihat Jawaban No. 13.*

- 18. Bagaimana status okupasi pada saat penutupan agunan bank, bertanggung keberatan dengan penerapan KAPAS karena lokasi berubah status okupasi menjadi deretan ruko. Apa syarat yang masih dipertahankan bahwa objek tersebut masih status risiko KAPAS?**

**Jawaban:**

*Untuk obyek pertanggung merupakan okupasi ruko maka perlu dipastikan bahwa ruko tersebut merupakan risiko terpisah dengan bangunan Pasar karena saat ini sangat lazim ditemui ruko yang satu atap dengan bangunan pasar, contoh Pasar Modern BSD. Jika Ruko tersebut masih satu atap dengan Bangunan Pasar maka berlaku risiko KAPAS.*

- 19. Malioboro itu termasuk ruko apa masuk pasar, kalau Bringharjo merupakan okupasi pasar.**

**Jawaban:**

*Secara umum ruko / toko sepanjang Malioboro bukan risiko Pasar Tradisional kode 2935 kecuali untuk ruko / toko yang tidak mempunyai jarak yang memadai sebagai risiko terpisah dengan Pasar Bringharjo maka dikategorikan sebagai risiko Pasar Tradisional kode 2935.*

- 20. Kapan rencana KARK melakukan pengkinian data Pasar untuk seluruh wilayah Indonesia mengingat adanya perubahan status yang dipertanyakan, kalau ada rencana pengkinian data apakah cukup KORDA atau Administrator?**

**Jawaban:**

*Pengkinian data pasar dilakukan secara berkala oleh Pengurus termasuk informasi penambahan risiko baru maupun revisi tarif karena adanya revitalisasi Pasar. Hasil Pengkinian Data Pasar selain melalui Sosialisasi juga di edarkan kepada seluruh Anggota dan di posting di website KARK ([www.kark.or.id](http://www.kark.or.id)) sehingga mudah di akses oleh seluruh kantor Cabang Anggota. Sumber informasi diperoleh melalui informasi dan hasil survei yang dilakukan oleh Anggota, Koordinator Daerah maupun Komite Teknik.*

- 21. Apakah pasar yang memiliki surat kepemilikan SHGB dijamin ke Bank dan mengalami kredit macet & SHGB sudah expired apabila mengalami kebakaran dapat diklaim oleh pihak bank? Jika tidak dapat diproses apakah ada solusi lain karena merupakan jaminan Bank.**

**Jawaban:**

*Perlu dipastikan dulu bahwa yang dimaksud dengan SHGB adalah Hak Pakai atas Bangunan yang dimiliki Pedagang Pasar yang menempati kios / los di lokasi Pasar. Untuk menghindari dispute jika terjadi klaim maka pada saat akan menutup Hak pakai Atas Bangunan, Jika sisa masa hak pakai kurang dari tiga tahun maka sebaiknya tidak ditutup asuransinya, hal ini sesuai ketentuan Pedoman Underwriting risiko Pasar Tradisional kode 2935 refer bab II.4 halaman 8. Solusi lain untuk Hak Pakai yang memerlukan Asuransi karena jaminan bank dapat dilakukan dengan menerbitkan polis asuransi kredit.*

- 22. Di Bali ada PD Pasar Daerah Kabupaten yang dikelola oleh Perumda. Ada pasar yang sudah dicover atas permintaan relasi dan dari permintaan tersebut ada yang tidak memenuhi persyaratan diantaranya beberapa tidak memenuhi unsur Analisa risiko dan Analisa survey lokasi. Apakah apabila mengajukan klaim Ada kendala?**

**Jawaban:**

*Pada prinsipnya setiap klaim akan dilihat proximate cause nya serta ditangani secara case by case. Mengenai analisa risiko adalah bagian dari output survei risiko untuk menetapkan okupasi dan tarif preminya sehingga akan disesuaikan dengan kondisi yang ada di lapangan.*

- 23. Ada kalimat atau asumsi jika pasar ingin dipindahkan atau direlokasi tapi pedagang tidak mau dipindahkan, apakah benar pasar itu dibakar?**

**Jawaban:**

*Mengenai asumsi jika pasar akan di revitalisasi dan pedagang tidak mau di pindahkan ke pasar relokasi maka pasar di bakar hal ini tidak dapat dipastikan kebenarannya. Untuk mengetahui penyebab kebakaran perlu adanya forensic yang ditangani oleh Labfor Kepolisian yang berwenang menentukan penyebab kebakaran.*

- 24. Ada klausula perluasan asap (4.14) kenapa wajib dilekatkan klausula tersebut, mohon penjelasannya.**

**Jawaban:**

*Dalam kejadian kebakaran Pasar umumnya melibatkan banyak polis dan jenis obyek pertanggung. Karena unsur asap kebakaran ini bisa terjadi akibat dari kebakaran pihak lain yang bisa mengenai objek pertanggungungan milik pedagang yang mengasuransikan ke konsorsium maka kalau tidak dilekatkan klausul asap ini meskipun stoknya tidak terbakar tetapi stok barang dagangan rusak karena asap dari pihak lain menjadi tidak dijamin.*

- 25. Dari penjelasan tadi terkait point pasar relokasi / sementara tidak dapat dijamin di dalam KARK. Jika di lapangan ada permintaan langsung dari pihak Bank untuk cover asuransi debitur yang berada di pasar relokasi, apakah ada solusi lain dari KARK? Selanjutnya untuk pasar penampungan dari penjelasan tadi ada tarif sebesar 45%. Mohon penjelasan apakah pasar relokasi dan pasar penampungan berbeda? Jika iya apa yang menjadi pembedanya?**

**Jawaban:**

*Pasar Penampungan sama dengan Pasar Relokasi Sementara. KARK dapat menjamin Pasar Penampungan / Pasar Relokasi Sementara untuk stok barang dagangan kecuali stok perhiasan emas dan bangunan.*

- 26. Untuk pertanggungungan barang dagangan apakah ada barang barang khusus yang ada maksimum pertanggungannya? Khususnya seperti stok perhiasan emas.**

**Jawaban:**

*Untuk Pertanggungungan barang dagangan selain emas tidak ada nilai maksimum pertanggungannya, namun underwriter wajib mengetahui kapasitas penyimpanan dari kios-kios tersebut. Sedangkan untuk pertanggungungan stok barang dagangan perhiasan emas berlaku ketentuan sesuai buku pedoman underwriting halaman 42 dan 43 (Klausul Pertanggungungan Emas – No. 12 KARK).*

- 27. Untuk lokasi pasar yang sudah ada NKR, di Tarakan ada beberapa pasar yang sudah tidak ada bentuk fisik pasarnya dan ada juga beberapa pasar tradisional yang ada fisiknya namun belum ada NKR-nya. untuk kedua hal ini seperti apa yang perlu dilakukan?**

**Jawaban:**

*Lihat Jawaban No. 20.*