

No.: SE/05/VIII/2026

Jakarta, 31 Agustus 2026

Kepada,
Anggota
Konsorsium Asuransi Risiko Khusus (KARK)

u.p. Yth. Direktur Teknik

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

Dengan hormat,

Menindaklanjuti Sosialisasi Pedoman Underwriting KAPAS untuk Risiko Pasar Tradisional Kode Okupasi 2935 dan Risiko Pasar Modern Kode Okupasi 2931 yang telah dilaksanakan oleh Komite Teknik pada tanggal 22 Mei 2026 bagi para *Underwriter* yang menangani sesi risiko KAPAS, bersama ini kami sampaikan bahwa Komite Teknik telah merangkum berbagai pertanyaan yang disampaikan oleh peserta selama pelaksanaan sosialisasi, khususnya terkait hal-hal yang sering dijumpai dalam penanganan sesi Risiko Pasar Tradisional Kode Okupasi 2935.

Atas berbagai pertanyaan tersebut, Komite Teknik telah memberikan penjelasan dan menyusunnya dalam **Frequently Asked Questions (FAQ) KAPAS**, yang diharapkan dapat menjadi referensi bagi para *Underwriter* di Perusahaan Anggota dalam menangani sesi risiko KAPAS, khususnya Risiko Pasar Tradisional Kode Okupasi 2935.

Untuk memudahkan penyampaian dan distribusi kepada para *Underwriter*, termasuk yang berada di Kantor Cabang Perusahaan Anggota, **FAQ KAPAS** dapat diakses melalui website KARK di www.kark.or.id.

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

Hormat kami,

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



Rahmat Budiarto
Manager

Lampiran:

- Frequently Asked Question (FAQ) – Mei 2026



FREQUENTLY ASKED QUESTIONS (FAQ) – MEI 2026

1. Terkait kebijakan penanganan klaim, mohon arahan mengenai klaim-klaim *outstanding* yang telah berusia lebih dari 1 (satu) tahun, namun Tertanggung/Bank belum memberikan respons dan/atau belum melengkapi dokumen klaim yang dipersyaratkan?

Mengingat dalam PSAKI terdapat ketentuan mengenai batas waktu pengajuan klaim serta hilangnya hak atas ganti rugi, apakah klaim-klaim tersebut masih dapat dipertahankan sebagai klaim *outstanding* atau dapat dilakukan penutupan (*closed claim*)?

Jawaban:

1. Mengacu pada Polis Standar Asuransi Kebakaran Indonesia (PSAKI), terdapat batas waktu yang harus dipenuhi oleh Tertanggung dalam mengajukan tuntutan ganti rugi. Sesuai Pasal 5 ayat (5.1.3), Tertanggung wajib mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Penanggung paling lambat 12 (dua belas) bulan sejak tanggal terjadinya kerugian atau kerusakan. Apabila kewajiban tersebut tidak dipenuhi, maka berdasarkan Pasal 20 ayat (20.1.1), hak Tertanggung untuk memperoleh ganti rugi berdasarkan polis hilang dengan sendirinya.
Selain itu, Pasal 20 ayat (20.1.2) mengatur bahwa apabila Penanggung telah memberitahukan secara tertulis bahwa Tertanggung tidak berhak memperoleh ganti rugi, maka Tertanggung harus mengajukan keberatan atau menempuh upaya penyelesaian sengketa dalam waktu 6 (enam) bulan sejak pemberitahuan tersebut. Apabila tidak dilakukan, maka hak ganti rugi juga menjadi gugur.
Jangka waktu penyampaian dokumen klaim belum diatur secara tegas dalam polis PSAKI. Oleh karena itu, Komite Teknik akan menyiapkan klausula batas waktu penyampaian dokumen klaim (kadaluarsa klaim).

- 2.1 Apabila rumah tinggal atau ruko berdampingan (*adjacent*) dengan bangunan pasar, apakah rumah tinggal atau ruko tersebut wajib dipertanggungkan melalui KARK atau dapat dipertanggungkan di luar KARK?
- 2.2 Apabila rumah tinggal atau ruko pada awalnya merupakan risiko terpisah dari bangunan pasar, namun dalam masa pertanggungangan dibangun pasar penampungan sementara di sebelahnya sehingga rumah tinggal atau ruko tersebut menjadi risiko berdampingan (*adjacent risk*), apakah penutupannya harus disesuaikan menjadi satu risiko dengan pasar? Mengingat pasar penampungan tersebut bersifat sementara, mohon penjelasan apakah perubahan kondisi tersebut tetap menyebabkan rumah tinggal atau ruko dikategorikan sebagai *adjacent risk* selama pasar penampungan masih berada di lokasi tersebut.



FREQUENTLY ASKED QUESTIONS (FAQ) – MEI 2026

Jawaban:

2.1 Risiko Rumah Tinggal atau bangunan lainnya yang berdampingan dengan risiko Pasar maka berlaku ketentuan risiko berdampingan (sesuai Pedoman Underwriting risiko pasar Tradisional kode 2935 refer bab II.5 halaman 8).

Ketentuan mengenai risiko berdampingan dalam Pedoman Underwriting mengatur bahwa kode okupasi tetap mengikuti fungsi masing-masing bangunan, sedangkan tarif yang digunakan adalah tarif tertinggi. Dengan demikian, rumah tinggal tetap menggunakan kode okupasi rumah tinggal, namun apabila memenuhi kriteria sebagai risiko berdampingan, suku premi yang dikenakan mengikuti suku premi pasar.

Kode okupasi selain 2935 (Pasar Tradisional) dan 2931 (Pasar Modern) tidak dapat disesikan ke KARK.

2.2 Apabila selama masa pertanggungan terjadi perubahan kondisi risiko, misalnya dibangunnya pasar penampungan yang menyebabkan objek semula merupakan risiko terpisah menjadi risiko berdampingan (adjacent risk) dengan pasar, maka perubahan tersebut merupakan peningkatan risiko yang wajib diberitahukan kepada Penanggung sesuai ketentuan Polis Standar Asuransi Kebakaran Indonesia (PSAKI).

Setelah menerima pemberitahuan tersebut, Penanggung perlu melakukan evaluasi kembali terhadap penutupan, antara lain mengenai:

- *status objek berdasarkan ketentuan risiko berdampingan dalam Pedoman Underwriting KAPAS;*
- *penerapan suku premi yang sesuai; dan*
- *mekanisme penempatan risiko sesuai ketentuan KARK apabila memang memenuhi kriteria.*

Perlu diperhatikan bahwa keberadaan pasar penampungan tidak serta-merta mengubah kode okupasi rumah tinggal atau ruko yang berdampingan menjadi kode okupasi pasar. Kode okupasi tetap mengikuti fungsi bangunan, sedangkan penyesuaian dilakukan terhadap tarif dan aspek underwriting lainnya sesuai ketentuan Pedoman Underwriting KAPAS.

3.1 Terkait pertanggungan stok emas yang wajib dilekatkan Klausula Pertanggungan Emas, mohon penjelasan atas hal-hal sebagai berikut:

- **Apabila nilai stok emas tidak dilengkapi dengan informasi mengenai biaya pembuatan, apakah stok emas tersebut tetap dapat dipertanggungkan? Sebaliknya, apabila informasi yang tersedia hanya berupa biaya pembuatan tanpa diketahui nilai emasnya, apakah tetap dapat dipertanggungkan?**
- **Apakah stok emas yang tidak berbentuk perhiasan, seperti emas batangan, emas lempengan, atau bentuk lainnya, dapat dipertanggungkan?**

3.2 Sehubungan dengan ketentuan mengenai kriteria risiko terpisah, mohon penjelasan mengenai spesifikasi *fire door* atau pintu tahan api yang dimaksud, termasuk apabila memungkinkan disertai contoh atau gambar sebagai referensi.



FREQUENTLY ASKED QUESTIONS (FAQ) – MEI 2026

- 3.3 Apabila jarak antara bangunan pasar dan bangunan ruko kurang dari dua kali tinggi bangunan pasar, namun di antara kedua bangunan tersebut terdapat bangunan lain dengan konstruksi Kelas I/permanen, apakah bangunan ruko tersebut tetap dikategorikan sebagai satu risiko dengan bangunan pasar?**
- 3.4 Apabila kios pada suatu pasar memiliki tenda atau kanopi yang dibentangkan hingga ke area teras atau bagian luar bangunan kios, dari titik manakah pengukuran jarak antarbangunan dilakukan? Apakah diukur dari bangunan utama kios atau dari bagian terluar tenda/kanopi tersebut?**
- 3.5 Apabila suatu pasar direncanakan untuk direlokasi ke lokasi baru dan pasar yang lama sudah dalam kondisi tidak digunakan atau tidak beroperasi, apakah bangunan pasar lama tersebut masih dapat dipertanggungjawabkan dalam kondisi *silent risk*?**
- 3.6 Khusus untuk Pusat Pasar Medan (NKR 02.01.03), mohon penjelasan apakah bangunan-bangunan ruko yang berada di sekeliling Jl. Pusat Pasar dan terpisah oleh jalan dari bangunan Pusat Pasar, termasuk ruko yang berada di samping Medan Mall, masih dikategorikan sebagai satu risiko dengan Pusat Pasar atau merupakan risiko yang terpisah?**

Jawaban:

3.1 Stok Perhiasan Emas dapat dijamin, sepanjang nilai materi emas dapat diketahui.

- Berdasarkan Klausula Pertanggungan Emas No. 12 KARK, harga pertanggungan emas adalah nilai materi emas termasuk biaya untuk membuat menjadi perhiasan, dengan ketentuan bahwa biaya pembuatan tidak boleh melebihi 20% dari nilai materi emas. Oleh karena itu:
 - Apabila biaya pembuatan tidak diketahui, namun nilai materi emas (berdasarkan berat dan kadar emas) dapat ditentukan, maka stok emas tetap dapat dipertanggungjawabkan. Dalam kondisi tersebut, nilai pertanggungan didasarkan pada nilai materi emas, sedangkan biaya pembuatan tidak diperhitungkan apabila tidak dapat dibuktikan.
 - Sebaliknya, apabila yang diketahui hanya biaya pembuatan tanpa diketahui nilai materi emas, maka stok emas tidak dapat dipertanggungjawabkan, karena biaya pembuatan hanya merupakan komponen tambahan dan bukan dasar utama penentuan harga pertanggungan. Klausula secara tegas mensyaratkan bahwa biaya pembuatan merupakan bagian yang mengikuti nilai materi emas dan dibatasi maksimum 20% dari nilai materi emas.
- Sesuai Pedoman Underwriting dan Klausula Pertanggungan Emas mendefinisikan emas yang dapat dijamin adalah emas dan/atau emas putih (platina) yang berbentuk perhiasan. Oleh karena itu, emas dalam bentuk lain seperti emas batangan, logam mulia, atau bahan baku emas tidak termasuk objek pertanggungan dalam Klausula Pertanggungan Emas.
Dalam asuransi berlaku prinsip utmost good faith, sehingga penetapan harga pertanggungan pada dasarnya merupakan tanggung jawab Tertanggung sebagai pihak yang paling mengetahui nilai sebenarnya dari objek yang dipertanggungjawabkan.

Penanggung tidak disarankan menetapkan nilai pertanggungan. Apabila nilai yang diajukan Tertanggung dinilai kurang wajar, Penanggung dapat memberikan masukan atau meminta klarifikasi berdasarkan referensi yang tersedia, seperti harga pasar atau dokumen pendukung, tanpa menentukan nilai pertanggungan.

Pada saat terjadi klaim, penilaian besarnya kerugian akan dilakukan oleh loss adjuster atau ahli yang berwenang berdasarkan kondisi dan bukti yang ada. Oleh karena itu, apabila Tertanggung meminta Penanggung untuk menentukan harga pertanggungan, sebaiknya tidak dilakukan karena berpotensi menimbulkan sengketa pada saat penyelesaian klaim.

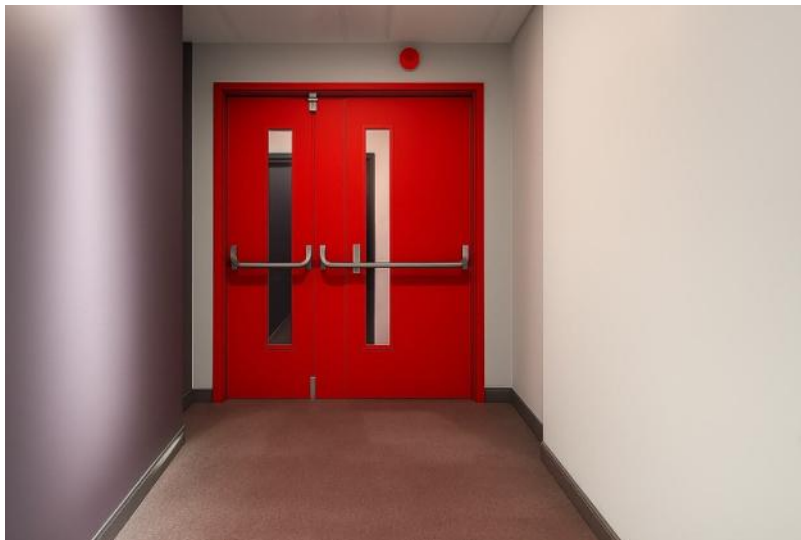
3.2 Pedoman Underwriting menyatakan bahwa suatu bangunan dapat dikategorikan sebagai risiko terpisah apabila memenuhi salah satu ketentuan berikut:

- Jarak antara kedua bangunan sekurang-kurangnya 2 (dua) kali tinggi bangunan risiko KAPAS, atau*
- Di antara kedua bangunan terdapat tembok pemisah yang tingginya minimal 1 meter lebih tinggi dari atap bangunan tertinggi; atau fire door/pintu tahan api; atau tembok tanpa lubang/jendela.*

Fire door yang dimaksud adalah pintu yang mempunyai kemampuan menahan rambatan api, antara lain:

- berbahan metal/baja tahan api;*
- terpasang secara permanen pada dinding pemisah; dan*
- mampu membatasi penyebaran api antar area bangunan.*

Contoh:



3.3 Apabila jarak tidak memenuhi ketentuan minimal 2 kali tinggi bangunan, maka harus dilihat apakah terdapat pemisah risiko sebagaimana diatur dalam Pedoman Underwriting.

Keberadaan bangunan permanen Kelas Konstruksi 1 di antara pasar dan ruko tidak secara otomatis menjadikan risiko tersebut terpisah. Agar dapat dikategorikan risiko terpisah harus memenuhi salah satu kriteria pada jawaban point 3.2.



FREQUENTLY ASKED QUESTIONS (FAQ) – MEI 2026

Apabila kondisi tersebut tidak terpenuhi, maka bangunan tersebut diperlakukan sebagai risiko berdampingan (adjacent risk) dan penerapan tarif mengikuti ketentuan Pedoman Underwriting.

3.4 Pengukuran jarak dilakukan dari bagian terluar risiko pasar yang memiliki potensi rambatan api. Apabila tenda tersebut digunakan sebagai perluasan aktivitas perdagangan, terdapat barang dagangan, terdapat instalasi listrik/penerangan, bersifat permanen, maka tenda dianggap sebagai bagian dari eksposur risiko pasar sehingga pengukuran jarak dilakukan dari ujung terluar tenda tersebut.

3.5 Pedoman Underwriting tidak mengatur secara khusus mengenai silent risk. Namun Pedoman mengatur bahwa analisis underwriting harus memperhatikan kondisi fisik, okupasi, tingkat hunian, proteksi kebakaran, serta kondisi operasional objek pertanggunggunaan. Selain itu, bangunan dengan tingkat hunian kurang dari 25% dalam dua tahun terakhir merupakan risiko yang memerlukan persetujuan Administrator KARK. Dengan demikian kami menyarankan untuk resiko silent risk atau Tingkat huniannya kurang dari 25% untuk tidak ditutup asuransinya.

3.6 Untuk bangunan ruko di sekitar Pusat Pasar Medan, termasuk yang berada di seberang Jalan Pusat Pasar maupun di samping Medan Mall, tidak dapat secara otomatis dinyatakan sebagai risiko Pasar. Penetapannya harus didasarkan pada hasil survei lapangan dan evaluasi terhadap ketentuan risiko berdampingan dan risiko terpisah sebagaimana diatur dalam Pedoman Underwriting KAPAS. Apabila dipisahkan oleh jalan yang memadai sehingga memenuhi kriteria risiko terpisah, maka bangunan tersebut diperlakukan sebagai risiko ruko, bukan risiko Pasar. Sebaliknya, apabila tidak memenuhi kriteria risiko terpisah, maka diterapkan ketentuan risiko berdampingan sesuai pedoman.

Jika Perusahaan Anggota masih terdapat keraguan dalam menentukan resiko pasar atau tidak, maka hal tersebut dapat ditanyakan ke Adminsitrator dengan dilengkapi dengan laporan survei.

4.1 Apakah stok barang dagangan berupa hewan hidup yang diperjualbelikan di pasar dapat dipertanggunggunakan dalam polis KARK?

4.2 Apakah KARK memiliki daftar pasar yang dikelola atau dikembangkan dengan skema BOT (Build, Operate, and Transfer)? Apabila tersedia, mohon dapat disampaikan daftar pasar tersebut beserta informasi mengenai jangka waktu dan sisa masa berlaku BOT masing-masing pasar?



FREQUENTLY ASKED QUESTIONS (FAQ) – MEI 2026

Jawaban:

4.1 *Pedoman Underwriting KAPAS tidak mengatur adanya pengecualian terhadap jenis stok barang dagangan, baik berupa hewan hidup maupun non-hewan hidup. Oleh karena itu, pada prinsipnya stok barang dagangan yang berada di pasar dapat dipertanggungjawabkan, sepanjang memenuhi ketentuan underwriting yang berlaku dan tidak terdapat pengecualian lain yang diatur dalam polis atau klausula yang digunakan.*

4.2 *Saat ini KARK tidak memiliki database atau daftar khusus mengenai pasar-pasar yang menggunakan skema Build, Operate and Transfer (BOT), termasuk informasi sisa masa BOT-nya.*

Informasi mengenai status BOT merupakan bagian dari status kepemilikan atau pengelolaan aset yang berada pada pemerintah daerah, pengelola pasar, atau badan usaha yang bekerja sama. Oleh karena itu, apabila diperlukan dalam proses underwriting, perusahaan asuransi disarankan untuk memperoleh informasi tersebut langsung dari Tertanggung atau pengelola pasar melalui dokumen pendukung, seperti perjanjian kerja sama BOT, perjanjian pengelolaan, atau dokumen kepemilikan/penguasaan aset.

5. **Apabila terdapat keterlambatan pelaporan klaim oleh Tertanggung atau pembawa bisnis kepada Perusahaan Asuransi, yaitu lebih dari 14 (empat belas) hari sejak terjadinya kerugian, sehingga mengakibatkan pelaporan klaim oleh Perusahaan Asuransi kepada KARK juga mengalami keterlambatan, apakah klaim tersebut masih dapat dijamin oleh KARK atau secara otomatis tidak dapat diproses/ditolak karena telah melewati batas waktu pelaporan yang ditentukan?**

Jawaban:

5. *Keterlambatan penyampaian laporan klaim tidak serta-merta menyebabkan klaim ditolak secara otomatis oleh Administrator KARK. Setiap klaim tetap akan dievaluasi berdasarkan ketentuan polis, Pedoman Underwriting KAPAS, serta fakta dan kronologi kejadian.*

Namun demikian, perusahaan penerbit polis tetap berkewajiban untuk menyampaikan laporan klaim kepada Administrator KARK sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Apabila terjadi keterlambatan karena laporan dari Tertanggung atau pembawa bisnis diterima setelah batas waktu yang ditentukan, perusahaan asuransi perlu menjelaskan penyebab keterlambatan tersebut dan tetap menyampaikan laporan klaim beserta dokumen pendukung kepada Administrator KARK.

Selanjutnya, Administrator KARK akan melakukan evaluasi terhadap klaim tersebut, termasuk menilai apakah keterlambatan tersebut mempengaruhi proses investigasi, verifikasi penyebab kerugian, maupun hak Penanggung dalam menangani klaim. Dengan demikian, keterlambatan pelaporan bukan merupakan dasar penolakan secara otomatis, melainkan menjadi salah satu aspek yang dipertimbangkan dalam proses evaluasi klaim sesuai ketentuan yang berlaku.



FREQUENTLY ASKED QUESTIONS (FAQ) – MEI 2026

6. Apabila ketentuan **Warranty Premium Clause (WPC)** yang berlaku di KARK adalah 30 (tiga puluh) hari, sedangkan Perusahaan Penerbit memiliki kebijakan khusus untuk bisnis BNI dengan WPC selama 60 (enam puluh) hari, ketentuan WPC manakah yang berlaku untuk penutupan tersebut?

Apakah tetap mengikuti ketentuan KARK selama 30 (tiga puluh) hari atau dapat mengikuti kebijakan Perusahaan Penerbit selama 60 (enam puluh) hari?

Jawaban:

6. *Pedoman Underwriting KAPAS telah menetapkan pembayaran premi atas sesi yang telah dilaporkan harus sudah diterima oleh Administrator KARK paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sejak berakhirnya bulan penerbitan polis.*

Kebijakan internal perusahaan penerbit yang memberikan WPC lebih panjang, misalnya 60 hari untuk nasabah tertentu, merupakan kebijakan perusahaan penerbit dan tidak secara otomatis mengubah ketentuan pembayaran premi yang berlaku di KARK.

Oleh karena itu, apabila diperlukan penyimpangan dari ketentuan kebijakan pembayaran premi yang telah ditetapkan KARK, perusahaan penerbit terlebih dahulu harus memperoleh persetujuan Adminsitrator. Tanpa adanya persetujuan tersebut, ketentuan yang digunakan tetap mengacu pada ketentuan pembayaran premi yaitu 60 hari.

7. Dokumen pendukung apa saja yang dipersyaratkan apabila suatu objek yang sebelumnya diklasifikasikan sebagai Pasar Tradisional (Kode Okupasi 2935) dan tercantum dalam Daftar NKR telah beralih fungsi menjadi Pasar Modern (Kode Okupasi 2931), serta secara fisik bangunan telah mengalami perubahan?

Apabila dokumen pendukung yang dipersyaratkan tidak dapat dilengkapi, namun secara fisik objek tersebut telah menunjukkan karakteristik sebagai Pasar Modern, apakah objek tersebut dapat langsung diklasifikasikan sebagai Pasar Modern (Kode Okupasi 2931), atau tetap dikategorikan sebagai Pasar Tradisional (Kode Okupasi 2935) sampai dengan terpenuhinya dokumen pendukung?

Jawaban:

7. *Perubahan klasifikasi dari Pasar Tradisional (2935) menjadi Pasar Modern (2931) tidak dapat ditentukan hanya berdasarkan pengakuan Tertanggung, tetapi harus didukung oleh hasil evaluasi underwriting dan dokumen yang memadai. Dokumen yang dapat digunakan sebagai dasar penilaian antara lain:*

- *surat atau keterangan dari pengelola/pemilik pasar mengenai perubahan fungsi;*
- *izin atau dokumen perizinan yang menunjukkan perubahan fungsi bangunan (apabila tersedia);*
- *foto kondisi terbaru objek pertanggung;*
- *hasil survei lapangan oleh perusahaan asuransi; dan/atau*
- *dokumen pendukung lain yang dapat membuktikan bahwa objek telah beroperasi sebagai Pasar Modern.*



FREQUENTLY ASKED QUESTIONS (FAQ) – MEI 2026

Apabila dokumen formal tidak dapat dilengkapi, namun hasil survei lapangan menunjukkan bahwa secara fisik maupun operasional objek telah memenuhi karakteristik Pasar Modern, maka perusahaan asuransi dapat mengajukan usulan perubahan klasifikasi kepada Administrator KARK untuk dilakukan evaluasi.

Sebaliknya, apabila tidak terdapat dokumen pendukung maupun hasil survei yang memadai, maka objek belum dapat diklasifikasikan sebagai Pasar Modern (2931). Selama belum terdapat dasar yang cukup untuk mengubah klasifikasi, objek tetap mengacu pada kode NKR dan klasifikasi yang berlaku, sampai dilakukan evaluasi dan memperoleh persetujuan sesuai ketentuan KARK.

- 8. Bagaimana penerapan *Rate, Terms and Conditions* (RTC) terhadap objek pasar yang belum terdaftar dalam Daftar NKR KARK? Apakah RTC KARK tetap dapat diberlakukan terhadap objek pasar tersebut, atau diperlukan proses pendaftaran dan penetapan NKR terlebih dahulu.**

Jawaban:

- 8. Dalam hal Anggota akan menutup obyek pertanggungan Pasar yang belum terdaftar di List NKR Pasar Tradisional kode 2935, maka Anggota wajib melakukan survei dengan menggunakan form survei standard KARK kode 2935. Hasil survei disampaikan kepada Administrator untuk mendapatkan nomor kode resiko (NKR) dan tarif FLEXAS yang tercermin dari hasil survei.*