

**KLAUSUL HAK PAKAI ATAS BANGUNAN, GARANSI KREDIT UNTUK HAK PAKAI ATAS  
BANGUNAN DAN BIAYA RENOVASI**

**( NO : KARK 13 )**

**Bagian Pertama**

**HAK PAKAI ATAS BANGUNAN**

**(Kode : KARK 13.1)**

Tanpa mengabaikan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang diatur di dalam polis, kecuali ketentuan mengenai pertanggungan di bawah harga, dengan ini dicatat dan disetujui bahwa pertanggungan ini menjamin kerugian keuangan yang diakibatkan langsung oleh kehilangan HAK PAKAI ATAS BANGUNAN sebagaimana disebutkan di dalam klausul ini, sebagai akibat dari bangunan pasar dimana tempat usaha yang HAK PAKAI ATAS BANGUNANNYA menjadi obyek pertanggungan berada mengalami kerusakan / kerugian yang disebabkan secara langsung oleh bahaya-bahaya yang dijamin polis dan / atau klausul yang dilekatkan pada polis ini.

Berkaitan dengan kerugian keuangan tersebut diatas, tidak termasuk biaya atau pengeluaran lainnya dalam upaya untuk memperoleh HAK PAKAI ATAS BANGUNAN dan / atau BIAYA PEMULIHAN HAK PAKAI ATAS BANGUNAN, seperti biaya bunga, selisih harga, biaya hukum dan biaya lainnya.

Atas pertanggungan ini berlaku syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

1. Yang dimaksud dengan HAK PAKAI ATAS BANGUNAN dalam klausul ini adalah suatu hak yang diperoleh seseorang atau suatu badan hukum dari pemilik atau pengelola atau pemegang kuasa suatu bangunan, untuk memakai seluruh atau sebagian bangunan bersangkutan untuk tempat usaha, untuk suatu jangka waktu tertentu, dengan membayar sejumlah uang. Hak tersebut didukung oleh dokumen yang sah dan masih berlaku, memiliki nilai finansial sehingga dapat dijadikan agunan pinjaman atau kredit bank.
2. Klausul HAK PAKAI ATAS BANGUNAN menjamin kerugian keuangan sebagai akibat dari :
  - 2.1. KEHILANGAN HAK PAKAI ATAS BANGUNAN.

Ganti rugi diberikan apabila Tertanggung bukan karena kehendaknya, kehilangan HAK PAKAI ATAS BANGUNAN karena bangunan pasar tersebut tidak dapat berfungsi secara total sebagai akibat dari fisik bangunan pasar mengalami kerusakan / kerugian secara total (actual total loss / constructive total loss) yang dijamin polis dan pemilik atau pemegang kuasa kepemilikan atau pengelola bangunan tidak memberikan HAK PAKAI ATAS BANGUNAN ditempat lain sebagai pengganti, dengan syarat Tertanggung menyerahkan surat atau kontrak yang menjelaskan adanya pencabutan / penghapusan seluruh HAK PAKAI ATAS BANGUNAN dari bangunan yang mengalami kerusakan / kerugian tersebut yang dikeluarkan oleh pemilik atau pemegang kuasa kepemilikan atau pengelola bangunan. Atau Tertanggung memberikan dokumen lain berupa Peraturan Pemerintah Daerah yang dapat membuktikan bahwa kepemilikan Hak Pakai atas bangunan telah hilang.

## 2.2. BIAYA PEMULIHAN HAK PAKAI ATAS BANGUNAN.

Ganti rugi diberikan kepada Tertanggung apabila bangunan pasar tempat Tertanggung berusaha setelah mengalami kerusakan / kerugian sebagian (partial loss) yang dijamin polis, Tertanggung dipersyaratkan dalam perjanjian antara Tertanggung dengan pemilik atau pengelola atau pemegang kuasa suatu bangunan untuk membayar sejumlah uang pengganti biaya perbaikan bangunan yang secara resmi dikenakan untuk dapat menempati kembali bangunan tempat usaha di pasar tersebut atau dipasar relokasi, berdasarkan HAK PAKAI ATAS BANGUNAN yang dimilikinya, baik diberikan hak pakai baru maupun kelanjutan dari sisa hak pakai.

Ganti rugi dibayarkan setelah bangunan pasar dimaksud selesai dibangun kembali.

Jaminan ini tidak termasuk biaya-biaya yang dikeluarkan untuk menempati pasar penampungan, biaya bunga, selisih harga, biaya hukum dan biaya lainnya.

## 2.3. KONTRIBUSI BIAYA PERBAIKAN BANGUNAN

Ganti rugi diberikan kepada Tertanggung apabila bangunan pasar tempat Tertanggung berusaha setelah mengalami kerusakan / kerugian sebagian (partial loss) yang dijamin polis, Tertanggung dipersyaratkan dalam perjanjian antara Tertanggung dengan pemilik atau pengelola atau pemegang kuasa suatu bangunan untuk membayar sejumlah uang pengganti biaya perbaikan bangunan yang secara resmi dikenakan untuk dapat menempati kembali bangunan tempat usaha di pasar tersebut atau dipasar relokasi, berdasarkan HAK PAKAI ATAS BANGUNAN yang dimilikinya yang merupakan kelanjutan dari sisa hak pakai.

Ganti rugi dimaksud dapat dilakukan setelah Tertanggung menyerahkan bukti yang sah atas pembayaran kontribusi.

Jaminan ini tidak termasuk biaya-biaya yang dikeluarkan untuk biaya perbaikan yang dilakukan selain oleh pemilik bangunan serta biaya untuk menempati pasar penampungan, biaya bunga, selisih harga, biaya hukum dan biaya lainnya.

Nilai maksimum tanggung jawab Penanggung baik untuk butir (2.1.) atau butir (2.2.) dan butir (2.3.) adalah sebesar harga pertanggungan HAK PAKAI ATAS BANGUNAN.

3. Harga pertanggungan HAK PAKAI ATAS BANGUNAN ditetapkan berdasarkan suatu nilai untuk sisa jangka waktu berlakunya HAK PAKAI ATAS BANGUNAN yang disepakati antara Tertanggung dengan Penanggung pada saat mulainya pertanggungan.
4. Ketentuan pertanggungan dibawah harga tidak berlaku dalam jaminan klausul ini.
5. Dalam hal terjadinya kerugian akibat dari KEHILANGAN HAK PAKAI ATAS BANGUNAN, untuk mendapatkan ganti rugi Tertanggung wajib :
  - 5.1. menyerahkan bukti kepemilikan HAK PAKAI ATAS BANGUNAN yang sah dan berlaku atas bangunan.
  - 5.2. menyerahkan bukti pencabutan HAK PAKAI ATAS BANGUNAN.
6. Dalam hal terjadinya kerugian sebagai akibat dari timbulnya BIAYA PEMULIHAN HAK PAKAI ATAS BANGUNAN, untuk mendapatkan ganti rugi Tertanggung wajib menyerahkan:
  - 6.1. bukti kepemilikan HAK PAKAI ATAS BANGUNAN yang sah dan berlaku.

- 6.2. bukti biaya pemulihan HAK PAKAI ATAS BANGUNAN dari pemilik atau pengelola atau pemegang kuasa suatu bangunan.
7. Dalam hal terjadinya kerugian sebagai akibat dari timbulnya KONTRIBUSI BIAYA PERBAIKAN BANGUNAN, Tertanggung diwajibkan memulihkan kembali nilai pertanggungan dengan membayar tambahan premi sebanding dengan nilai pemulihan tersebut. Tarif premi untuk memulihkan kembali nilai pertanggungan adalah sama dengan tarif premi yang berlaku pada polis ini. Pembayaran premi tambahan ini akan diperhitungkan secara langsung pada saat pembayaran ganti rugi.
  8. Tertanggung wajib menanggung sendiri kerugian sebesar 10% (sepuluh persen) dari jumlah ganti rugi yang disetujui untuk setiap kejadian yang disebabkan secara langsung oleh bahaya-bahaya yang dijamin polis dan / atau klausul yang dilekatkan pada polis ini.
  9. Nilai Pertanggungan KEHILANGAN HAK PAKAI ATAS BANGUNAN : Rp.....  
( ..... )  
..... )
  10. Perhitungan premi : Rp. .... x .....% = Rp.....

**Bagian Kedua**

**GARANSI KREDIT UNTUK HAK PAKAI ATAS BANGUNAN**

**(Kode : KARK 13.2)**

Tanpa mengabaikan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang diatur di dalam polis, kecuali ketentuan mengenai pertanggungan di bawah harga, dengan ini dicatat dan disetujui bahwa pertanggungan ini juga menjamin KERUGIAN KEUANGAN KARENA WANPRESTASI yang dilakukan oleh Debitor terhadap Kreditor sebagai akibat dari bangunan pasar atau tempat usaha yang HAK PAKAI ATAS BANGUNAN nya dipertanggungjawabkan dan dijadikan agunan, mengalami kerusakan/kerugian seluruhnya (actual total loss/constructive total loss), yang disebabkan secara langsung oleh bahaya-bahaya yang dijamin polis dan / atau klausul yang dilekatkan pada polis ini.

Atas pertanggungan ini berlaku syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

1. Yang dimaksud dengan GARANSI KREDIT UNTUK HAK PAKAI ATAS BANGUNAN dalam klausul ini adalah suatu jaminan kelangsungan penerimaan angsuran kredit yang dimiliki oleh suatu badan usaha yang berbadan hukum atas kredit yang diberikannya kepada pemegang HAK PAKAI ATAS BANGUNAN
2. Yang dimaksud dengan kerugian/kerusakan seluruhnya (actual total loss/constructive total loss) dalam klausul ini adalah apabila kondisi fisik bangunan tersebut tidak dapat digunakan lagi sebagai akibat dari kerusakan total atau biaya perbaikan bangunan sama dengan atau lebih tinggi dari 75% (tujuh puluh lima persen) dari nilai sebenarnya fisik bangunan pasar atau tempat usaha tersebut.
3. Yang dimaksud dengan KERUGIAN KEUANGAN KARENA WANPRESTASI adalah kerugian keuangan yang diderita oleh Kreditor karena angsuran kredit tidak dibayar oleh Debitor yang

disebabkan secara langsung oleh bahaya-bahaya yang dijamin polis dan / atau klausul yang dilekatkan pada polis ini.

4. Harga pertanggungan GARANSI KREDIT UNTUK HAK PAKAI ATAS BANGUNAN ditetapkan berdasarkan suatu nilai untuk sisa jangka waktu berlakunya HAK PAKAI ATAS BANGUNAN yang disepakati antara Tertanggung dengan Penanggung pada saat dimulainya pertanggungan.
5. Ketentuan pertanggungan dibawah harga tidak berlaku dalam jaminan klausul ini
6. Nilai ganti rugi yang diberikan adalah sebesar sisa kredit, tidak termasuk :
  - o beban bunga yang terhutang.
  - o semua tunggakan angsuran yang terjadi sebelum kerugian terjadi.
  - o seluruh biaya penalti.
 Maksimal nilai ganti rugi adalah sebesar nilai yang disebutkan dalam butir 14 di bawah ini.
7. Pembayaran GARANSI KREDIT UNTUK HAK PAKAI ATAS BANGUNAN diberikan apabila Debitor tidak dapat melanjutkan pembayaran angsuran karena bangunan tersebut mengalami kerugian/kerusakan seluruhnya (actual total loss/constructive total loss) sebagai akibat langsung oleh bahaya yang dijamin polis.
8. Dengan dilakukannya pembayaran GARANSI KREDIT UNTUK HAK PAKAI ATAS BANGUNAN tidak menghilangkan kewajiban Debitor untuk tetap melunasi kewajiban yang masih terhutang, dan pihak Kreditor wajib untuk tetap membuat tagihan kepada seluruh Debitor tersebut.
9. Pihak Kreditor wajib untuk membuat surat pengalihan hak atas tagihan sisa kredit kepada Penanggung karena telah diterimanya pembayaran GARANSI KREDIT UNTUK HAK PAKAI ATAS BANGUNAN serta melampirkan bukti surat tagihan yang disebutkan dalam butir 8 diatas.
10. Pembayaran klaim dibayarkan kepada Kreditor dan bila ada pihak lain yang menerima wajib meneruskannya kepada Kreditor.
11. Tertanggung wajib menanggung sendiri kerugian sebesar 10% (sepuluh persen) dari jumlah kerugian yang disetujui untuk setiap kejadian yang disebabkan secara langsung oleh bahaya-bahaya yang dijamin polis dan / atau klausul yang dilekatkan pada polis ini.
12. Yang dimaksud dengan Debitor di dalam klausul ini adalah :  
.....
13. Yang dimaksud dengan Kreditor di dalam klausul ini adalah :  
.....
14. Nilai Pertanggungan GARANSI KREDIT UNTUK HAK PAKAI ATAS BANGUNAN:  
Rp.....(.....)  
.....)
15. Perhitungan premi: Rp..... X .....%o = Rp.....
16. Klausula ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari polis nomor:  
.....

**Bagian Ketiga**

**BIAYA RENOVASI**

**(Kode : KARK 13.3)**

Tanpa mengabaikan syarat-syarat dan ketentuan - ketentuan yang diatur di dalam polis, dengan ini dicatat dan disetujui bahwa pertanggungan ini juga menjamin kerugian keuangan sebagai akibat dari timbulnya BIAYA RENOVASI terhadap bangunan sebagaimana disebutkan di dalam klausul ini yang disebabkan secara langsung oleh bahaya-bahaya yang dijamin polis dan / atau klausul yang dilekatkan pada polis ini.

Berkaitan dengan kerugian keuangan tersebut diatas, tidak termasuk biaya atau pengeluaran lainnya dalam upaya untuk memperoleh BIAYA RENOVASI, seperti biaya bunga, selisih harga, biaya hukum dan biaya lainnya.

Atas pertanggungan ini berlaku syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

1. BIAYA RENOVASI ialah biaya yang sebenarnya telah dikeluarkan oleh Tertanggung untuk memperbaiki bangunan tempat usaha yang digolongkan sebagai risiko Konsorsium Asuransi Risiko Khusus.
2. Dalam hal terjadi kerugian sebagai akibat dari timbulnya BIAYA RENOVASI, ganti rugi diberikan atas dasar prinsip indemnity.
3. Tertanggung wajib menanggung sendiri kerugian sebesar 10% (sepuluh persen) untuk setiap kejadian dari jumlah kerugian yang disetujui yang disebabkan secara langsung oleh bahaya-bahaya yang dijamin polis..
4. Nilai Pertanggungan BIAYA RENOVASI :  
Rp.....  
(.....  
.....)
5. Perhitungan premi: Rp. .... X .....% = Rp. ....