

## ASURANSI DALAM BIDANG BISNIS PROPERTI MENURUT PERATURAN PERUNDANG- UNDANGAN<sup>1</sup>

Oleh : Kikie Mogie<sup>2</sup>

### ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana peranan asuransi bagi pelaku usaha bisnis properti di Indonesia dan bagaimana pengaturan asuransi sebagai sarana protektif bagi pelaku usaha dalam bisnis properti di Indonesia. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Perusahaan asuransi di Indonesia sejauh ini memiliki peranan yang penting dan bermanfaat bagi pelaku usaha bisnis properti di Indonesia dari setiap sektornya. Terutama dalam mempermudah modal usaha bagi pelaku usaha agar menjaga risiko yang kemungkinan buruk bagi perusahaan akan terjadi, berakibat mempengaruhi kestabilan roda berusaha dalam dunia bisnis properti di Indonesia. Peranan asuransi sekarang ini dinilai sebagai langkah cerdas dan pintar bagi pelaku usaha, dan bukan hanya itu saja melainkan bersifat sarana praktis bagi pekerja dan tenaga kerja dalam suatu perusahaan baik lokal dan non lokal di setiap sektor perusahaan yang bergerak dalam usaha properti untuk kemajuan pembangunan yang efektif dan bersinergisitas dalam perekonomian di Indonesia. 2. Selanjutnya, asuransi sebagai langkah praktis bagi pelaku usaha untuk mencegah dan menanggulangi akibat atau hal-hal tak terduga yang mengakibatkan kerugian bagi perusahaan, perusahaan asuransi juga sebagai sarana protektif kedepannya, manfaat perusahaan asuransi sebagai partner atau mitra kerja bagi pelaku usaha di Indonesia di nilai sangatlah penting, dalam ruang lingkup hukum perusahaan di Indonesia pelaku usaha dapat menjamin pengelolaan sistem kerja dan keuntungan bagi perusahaannya dengan mengikatkan diri lewat kontrak perjanjian antara perusahaan asuransi dan perusahaan dalam hal ini khususnya pelaku usaha properti, karena sebagai sarana protektif di bisnis properti kecenderungan akan terjadi hal-hal

yang tidak akan terduga yang dapat merugikan kestabilan keuntungan berusaha sangatlah besar. Maka dari itu, alangkah baiknya dalam menjalankan suatu organisasi dalam berusaha di Indonesia, mengikatkan badan usaha hukum dengan perusahaan asuransi menjadi langkah yang tepat dan bermanfaat untuk menjaga, baik permodalan, pendapatan, inventaris, dan juga berhubungan dengan ketenagakerjaan dalam suatu perusahaan, khususnya bisnis properti.

Kata kunci: Asuransi, Bisnis, Properti.

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Hukum bisnis properti merupakan bagian dari Kebijakan Pemerintah, untuk melaksanakan Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor IV/MPR/1973 Tentang Garis-Garis Besar Haluan Negara (GBHN). Sebagaimana diketahui TAP MPR No.IV/MPR/1973 menetapkan GBHN sebagai pola umum pembangunan nasional yang merupakan rangkaian kontinuitas program-program pembangunan di segala bidang untuk dapat mewujudkan tujuan nasional sebagaimana termaktub dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Tahun 1945. GBHN tersebut sebagai intisari untuk memberikan kejelasan arah bagi program pembangunan lima tahun.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia memberi definisi hak usaha dalam pasal 720 dengan bunyi: Hak usaha adalah suatu hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya akan kegunaan suatu barang tak bergerak milik orang lain, dengan kewajiban akan membayar upeti tahunan kepada si pemilik sebagai pengakuan akan kemilikannya, baik berupa uang, baik berupa hasil atau pendapatan.<sup>3</sup>

Bagi pelaku usaha/bisnis properti di Indonesia tercermin kemajemukan perkembangan jenis-jenis usaha di Indonesia, mencuat keberadaan dari perusahaan asuransi bisa dijadikan sarana penopang dalam setiap jalannya roda perdagangan usaha sewaktu-waktu, dalam hal ini bisnis properti yang menjadi objek dari suatu keberlanjutan usaha di Indonesia. Cerminan dari kutipan

<sup>1</sup> Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Prof. Dr. Telly Sumbu, S.H., M.H; Dr. Diva A.E. Rombot, S.H., M.H

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 120711581

<sup>3</sup> Pasal 720. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Burgerlijk Wetboek/BW).

sebelumnya adapun dapat terjadi bagi pelaku usaha untuk membuat suatu perjanjian dengan pihak yang lain (*Insurance Company*) ataupun lebih, dengan mana pihak penanggung mengikatkan diri kepada tertanggung karena adanya kerugian, kerusakan, atau kehilangan keuntungan yang diharapkan, atau tanggung jawab hukum kepada pihak ketiga yang mungkin akan diderita oleh tertanggung, yang timbul dari suatu peristiwa yang tidak pasti atau untuk memberikan suatu pembayaran yang didasarkan atas meninggal atau hidupnya seseorang yang diasuransikan.<sup>4</sup>

Selain itu asuransi menjadi sarana protektif bagi para pelaku usaha, terkait kerugian yang akan dapat dialami oleh pelaku bisnis properti secara umum di Indonesia, merupakan peristiwa yang tidak dapat diduga kejadiannya. Oleh karena itu keberadaan regulasi pengaturan akan asuransi dalam usaha properti menjadi acuan yang penting dalam keberlangsungan kebebasan pelaku usaha kedepannya, sebagai penunjang perekonomian di Indonesia.

Kebebasan menjalankan usaha, dalam hal ini asuransi sebagai sarana penunjang berjalannya usaha secara sehat, pintar, dan cerdas masih belum terlihat elok saat ini. Maka dari itu penjelasan akan asuransi sebagai penunjang apiknya jalan usaha properti menjadi dasar keberadaan industri perasuransian yang sehat, dapat diandalkan, amanah, dan kompetitif akan meningkatkan perlindungan bagi pemegang polis, tertanggung, atau peserta, dan berperan mendorong pembangunan nasional<sup>5</sup> diprioritaskan berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan Perasuransian.

## B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana peranan asuransi bagi pelaku usaha bisnis properti di Indonesia?
2. Bagaimana pengaturan asuransi sebagai sarana protektif bagi pelaku usaha dalam bisnis properti di Indonesia?

## C. Metode penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode pendekatan yuridis normatif, dimana penelitian hukum yuridis normatif atau penelitian hukum kepustakaan yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka yang berhubungan dengan judul skripsi.

## PEMBAHASAN

### A. Peranan asuransi bagi pelaku usaha bisnis properti di Indonesia.

Peranan asuransi amatlah penting dalam keberlangsungan jalannya roda usaha, bisnis properti di Indonesia ini, melihat dari keberadaannya sarana asuransi memiliki manfaat bagi pelaku usaha sekarang dalam hal ini khususnya bisnis properti, melihat keberlangsungan perusahaan properti di Indonesia investasi menjadi hal prioritas untuk kemajuan usaha di bidang ini. Dari perspektif manfaatnya, sejumlah dana polis asuransi digunakan untuk menutup resiko usaha sangat banyak. Dengan demikian, perusahaan-perusahaan lain telah menjadi suatu institusi ekonomi yang mempunyai peranan yang tidak kecil, sebagai manfaat perlindungan terhadap resiko investasi. Tanpa asuransi, kemajuan ekonomi yang ada sekarang ini mustahil tercapai.

Asuransi dapat mengurangi kekhawatiran, bila seseorang telah membayar premi asuransi, mereka terbebas dari kekhawatiran kerugian besar dengan memikul suatu kerugian kecil dalam hal ini berupa premi yang telah dibayar. Kerugian kecil ini merupakan bagian yang dipikulnya untuk kerugian kelompok itu. Jadi, dengan membayar premi, ia memperoleh kepastian biaya kemungkinan kerugian. Jika tidak ada asuransi, maka mereka yang menghadapi risiko tidak akan dapat meramalkan apakah mereka akan tertimpa kerugian besar, kerugian kecil, atau tidak. Oleh karena itu, mereka tidak akan sanggup untuk meramalkan biayanya<sup>6</sup>.

Dengan dapat ditentukannya biaya kerugian, asuransi mengurangi beban resiko yang dihadapi para pengusaha. Hal itu merangsang kegiatan ekonomi di banyak bidang yang risikonya besar sehingga menghambat

<sup>4</sup> Angger Sigit Pramukti dan Andre Budiman Panjaitan, 2016, *Pokok-Pokok Hukum Asuransi*, Jakarta, PT Buku Seru, Hal. 7.

<sup>5</sup> Huruf a Konsideran Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2014 Tentang Perasuransian.

<sup>6</sup> Angger Sigit Pramukti..., *Op.Cit.* Hal. 29-30.

kegiatan ekonomi tersebut. Pada umumnya, semakin besar resiko suatu bisnis, semakin tinggi diperlukan laba. Dengan mengurangi ketidakpastian usaha tersebut, maka asuransi menurunkan tingkat laba yang dibutuhkan. Ini dengan sendirinya secara tidak langsung mendatangkan keuntungan bagi seluruh masyarakat dengan bertambahnya lowongan, lebih tingginya produksi dan lebih rendahnya harga.

Modal menjadi prioritas dalam membangun usaha di dunia properti, asuransi menjadi sarana pasti mengurangi biaya modal. Dengan demikian, dalam usaha yang beban risikonya tidak dapat dialihkan kepada pihak lain maka pihak-pihak penanam modal berhak menanggung resiko atas modal yang diinvestasikan tersebut akan mendapatkan biaya modal yang lebih tinggi. Keamanan berusaha dengan langkah ini menjadi peluang terbaik dalam bermitra antara perusahaan asuransi dan perusahaan properti, yang akan menjamin kestabilan perusahaan itu sendiri.

Keuntungan atau laba perusahaan menjadi tujuan utama didirikannya perusahaan, bisnis properti adalah jenis usaha yang memiliki keuntungan yang besar dilihat dari perekonomian di Indonesia sendiri, karena setiap bidang klasifikasi usaha bisnis properti menjadi kebutuhan sehari-hari masyarakat pada umumnya dalam aktivitas kehidupan, kehadiran asuransi juga dapat meratakan keuntungan bagi perusahaan properti dalam menjalankan usahanya. Dalam dunia usaha yang penuh persaingan, kerugian timbul oleh kemungkinan bahaya di masa datang yang tidak dapat diperhitungkan sebagai salah satu komponen harga pokok tersebut tidak dibebankan kepada konsumen, konsumen akan beralih kepada perusahaan lain yang harganya tidak mengalami perubahan. Kejadian seperti itu mungkin pula menimpa perusahaan yang mempunyai hak monopoli. Dengan adanya peningkatan harga yang disebabkan penambahan biaya atas kemungkinan kerugian tak terduga, jumlah permintaan akan turun kecuali apabila batang tersebut sangat elastis.

Dengan berusaha menentukan biaya-biaya kebetulan yang mungkin dialami pada masa yang akan datang melalui program asuransi, pihak perusahaan akan dapat mempertimbangkan atau memperhitungkan

biaya tersebut sebagai salah satu elemen dari total biaya untuk produk yang dijualnya. Dengan demikian, secara singkat dapat dikatakan bahwa asuransi dapat meratakan jumlah keuntungan yang diperoleh dari tahun-tahun.<sup>7</sup>

Manfaat asuransi sangatlah tepat dalam konteks bagi pelaku usaha bisnis properti, tidak kalah penting efektivitas asuransi sangat dibutuhkan bagi bisnis properti dalam mendorong pencegahan kerugian, sebagai contoh : asuransi kebakaran menyarankan untuk pemasangan alat-alat pengamanan, misalnya alat-alat pemadam kebakaran baik di kantor, rumah, atau pun gedung bioskop. Perusahaan asuransi kebakaran menyarankan cara pemasangan air pada gedung-gedung besar yang sedang dibangun, menyarankan konstruksi bangunan yang lebih aman, serta memberikan pinjaman untuk perbaikan bangunan-bangunan dengan tingkat bunga pantas. Dorongan-dorongan yang pada dasarnya menghemat premi asuransi ini merupakan perangsangan untuk tercapainya perlindungan terhadap kerugian.

#### **B. Pengaturan asuransi sebagai sarana protektif bagi pelaku usaha dalam bisnis properti di Indonesia.**

Pada sub-Bab sebelumnya penulis telah menjelaskan peranan asuransi bagi pelaku usaha bisnis properti, dalam sub-Bab ini penulis menjelaskan peranan asuransi dengan cerminan sebagai sarana protektif terhadap jalannya usaha bisnis properti. Saat ini kebanyakan pebisnis dinilai masih belum memiliki pemahaman mumpuni terhadap produk asuransi kerugian. Padahal asuransi kerugian mempunyai peranan penting pada bisnis yang dikelola, termasuk bagi bisnis properti.<sup>8</sup>

Mengacu pada karakteristik asuransinya, lebih bersifat antisipasi terhadap ketidakpastian. Untuk pelaku bisnis khususnya di sektor properti sangat penting melakukan proteksi terhadap aset dalam usaha ini.

Pemahaman tentang asuransi kerugian sangat bermanfaat secara praktis bagi pelaku bisnis properti baik untuk pemilik, kontraktor

<sup>7</sup> *Ibid.*

<sup>8</sup> Dikutip dari Metrotvnews.com, Jakarta. Pada hari Jumat, tanggal 22 September 2017.

maupun pengelola. Dengan pemahaman yang cukup dapat pula menjadi acuan untuk memilih perusahaan jasa asuransi kerugian yang kompeten. Asuransi kerugian secara strategis dapat menjadi salah satu pertahanan terakhir di bisnis properti.

Menjadi catatan penting bagi para pengelola bisnis properti sekarang, memerlukan pemahaman awal dan jelas mengenai prinsip-prinsip dalam asuransi kerugian yaitu masing-masing memiliki itikad yang baik dalam menjalin hubungan kerja sama, baik dari sisi penyedia layanan jasa asuransi termasuk broker dan agent serta pengguna. Prinsip lain yang menjadi landasan kerja sama antara lain *reinstatement*, *indemnity*, *repairmen* serta *replacement*. Secara umum biasanya prinsip itu tercermin dalam perjanjian wording yang melandasi kerja sama. Untuk itu sangat diperlukan pemahaman yang cukup. Secara aplikatif, prinsip-prinsip asuransi kerugian dapat menjadi acuan dalam penyelesaian kasus claim dan variannya pada praktek bisnis.

Mengingat suatu perusahaan, termasuk perusahaan bisnis properti menjalankan kegiatan usahanya dengan cara membuat perjanjian perniagaan dengan pihak lain dengan tujuan untuk mendapatkan untung/laba. Pada prinsipnya, perjanjian yang dibuat antara perusahaan bisnis properti dengan pihak lain seperti konsumen, lembaga jasa keuangan, dan seterusnya harus dilaksanakan dengan itikad baik.<sup>9</sup> Sebagai langkah praktis, edukatif, dan praktis untuk menjaga kestabilan perusahaan apabila sewaktu-waktu terjadi hal yang dapat merugikan perusahaan, dalam hal ini perusahaan properti.

Program asuransi wajib adalah program yang diwajibkan peraturan perundang-undangan bagi seluruh atau kelompok tertentu dalam masyarakat guna mendapatkan perlindungan dari risiko tertentu, tidak termasuk program yang diwajibkan undang-undang untuk memberikan perlindungan dasar bagi masyarakat dengan mekanisme subsidi silang dalam penetapan manfaat dan premi atau kontribusinya.<sup>10</sup>

Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi masyarakat yang

berpenghasilan rendah dan masyarakat yang tinggal di daerah padat penduduk di perkotaan. Bahwa negara bertanggung jawab dalam melindungi segenap bangsa Indonesia dalam penyelenggaraan perumahan melalui rumah susun yang layak bagi kehidupan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan diseluruh wilayah Indonesia.<sup>11</sup> Penyediaan dan kemudahan perolehan rumah tersebut merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara.

Asuransi merupakan upaya yang dapat dimanfaatkan untuk mengatasi kemungkinan timbul kerugian akibat terjadi peristiwa yang tidak pasti dan tidak diinginkan. Melalui perjanjian asuransi risiko kemungkinan terjadi peristiwa yang menimbulkan kerugian yang mengancam kepentingan tertanggung itu dialihkan kepada perusahaan asuransi kerugian selaku penanggung. Sebagai imbalannya, tertanggung bersedia membayar sejumlah premi yang telah disepakati. Dengan adanya asuransi, tertanggung yang berkepentingan merasa aman dari ancaman kerugian sebab jika kerugian itu betul-betul terjadi, penanggunglah yang akan menggantinya.<sup>12</sup>

Tergantung sebagai pihak mempunyai kepentingan tertentu dalam kegiatan usaha atau hubungan dengan pihak lain dalam masyarakat. Kepentingan yang dimaksud adalah tanggung jawab akibat perbuatannya terhadap pihak ketiga, misalnya perbuatan yang merugikan orang lain atau perbuatan tidak mampu membayar hutang kepada pihak kreditur. Risiko tanggung jawab ini disebut *Third Party Liability*. Dalam kenyataannya bentuk asuransi yang menanggung kerugian yang timbul dari tanggung jawab tertanggung terhadap pihak ketiga diperlukan sekali.<sup>13</sup>

Asuransi tanggung jawab tidak diatur dalam Undang-Undang Asuransi. Tetapi dapat berkembang dalam praktik perasuransian. Hal yang menjadi dasar asuransi tanggung jawab

<sup>9</sup> Andika Wijaya..., *Op.Cit.* Hal. 47.

<sup>10</sup> Pasal 1 angka 32 UU No. 40/2014.

<sup>11</sup> Huruf (b) konsideran Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011.

<sup>12</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.* Hal. 177.

<sup>13</sup> *Ibid.*

adalah kesepakatan bebas antara tertanggung dan penanggung yang dibuat secara tertulis dalam bentuk akta yang disebut polis. Polis ini ditandatangani oleh penanggung dan berfungsi sebagai alat bukti tertulis bahwa telah terjadi asuransi tanggung jawab antara tertanggung dan penanggung.

Sebagai bukti tertulis perjanjian yang tidak diatur oleh Undang-undang (KUHD), ketentuan Pasal 256 KUHD tentang persyaratan isi polis berlaku terhadap asuransi tanggung jawab ditambah syarat-syarat khusus yang disepakati oleh tertanggung dan penanggung. Selain itu, asas umum asuransi yang diatur dalam KUHD juga berlaku bagi asuransi tanggung jawab, bentuk dan isi polis asuransi tersebut dibuat oleh perusahaan asuransi kerugian yang bersangkutan dengan memperhatikan syarat-syarat umum dan syarat-syarat khusus yang disepakati oleh kedua pihak.<sup>14</sup>

Wujud tanggung jawab seseorang adalah penggantian kerugian akibat perbuatan yang merugikan orang lain. Perbuatan tersebut timbul dalam hubungan hukum keperdataan yang dapat dinilai dengan uang. Jadi, tidak meliputi tanggung jawab yang timbul dalam hubungan hukum publik, 1365 KUHP data diatur tentang perbuatan melawan hukum. Menurut ketentuan pasal tersebut, orang yang melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan orang lain wajib mengganti kerugian yang timbul akibat perbuatannya.

Dalam hubungannya hukum perdata, berbagai kemungkinan perbuatan dapat merugikan orang lain. Perbuatan tersebut dapat berupa perusakan rumah sewa oleh karyawan perusahaan milik tertanggung yang menimbulkan kerugian kepada pemilik rumah. Dalam kegiatan pemasaran produk perusahaan, tidak diduga di perjalanan kendaraan perusahaan menabrak tembok rumah orang lain yang menimbulkan kerugian, baik kendaraan yang disewa maupun tembok rumah mengalami kerusakan berat yang menjadi tanggung jawab tertanggung untuk mengganti kerugian.<sup>15</sup>

Dalam kegiatan pertunjukan kesenian terjadi perusakan massa terhadap gedung pertunjukan yang menimbulkan kerugian yang menjadi tanggung jawab tertanggung selaku

penyelenggara untuk membayar ganti kerugian kepada pemilik gedung. Dalam hal terjadi peristiwa perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian timbullah tanggung jawab tertanggung untuk mengganti kerugian.<sup>16</sup>

Semua kerugian yang ditimbulkan tersebut merupakan beban tanggung jawab tertanggung yang wajib dipenuhinya kepada pihak ketiga. Kewajiban mengganti kerugian kepada pihak ketiga inilah yang diasuransikan karena meliputi jumlah yang cukup besar yang sulit ditanggulangi oleh tertanggung sendiri. Dengan perjanjian asuransi, tertanggung mengalihkan risiko penggantian kerugian tersebut kepada penanggung, sehingga menjadi beban penanggung. Penanggunglah yang akan membayar ganti kerugian tersebut berdasarkan asuransi.<sup>17</sup>

Objek asuransi adalah jiwa dan raga, kesehatan manusia, tanggung jawab hukum, benda dan jasa, serta semua kepentingan lainnya yang dapat hilang, rusak rugi, dan/atau berkurang nilainya.<sup>18</sup> Dalam contoh perbuatan melawan hukum di atas, benda asuransi adalah rumah sewa, kepentingan yang melekat pada rumah sewa adalah tanggung jawab penggantian kerugian. Dalam contoh kedua, benda asuransi adalah gedung pertunjukan, sedangkan kepentingan yang melekat pada gedung pertunjukan adalah tanggung jawab penggantian kerugian. Dalam contoh ketiga, benda asuransi adalah kendaraan sewaan dan tembok rumah orang lain, kepentingan yang melekat pada kendaraan sewaan dan tembok rumah adalah tanggung jawab penggantian kerugian. Penggantian kerugian kepada pihak ketiga tersebut sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang menjadi tanggung jawab tertanggung. Penggantian kerugian tersebut merupakan kepentingan yang bernilai sejumlah uang.

Dalam setiap asuransi selalu ada evenemen dan akibat yang ditimbulkannya adalah kerugian. Evenemen tersebut bergantung pada jenis asuransi yang diadakan. Dalam asuransi tanggung jawab, evenemen adalah perbuatan melawan hukum. Akibat yang ditimbulkan oleh perbuatan tersebut adalah kerugian bagi orang lain. Menurut ketentuan Pasal 1365 KUHPdt,

<sup>14</sup> *Ibid.* Hal. 178.

<sup>15</sup> *Ibid.*

<sup>16</sup> *Ibid.* Hal. 179.

<sup>17</sup> *Ibid.*

<sup>18</sup> Pasal 1 angka 25 UU No. 40/2014.

pihak yang melakukan perbuatan yang merugikan orang lain itu wajib mengganti kerugian tersebut.

Sesuai dengan sifat evenemen, maka perbuatan melawan hukum itu harus tidak dapat diduga dan tidak diharapkan terjadinya. Jadi, memang tidak dikehendaki terjadi karena bertanggung menyadari akibatnya, yaitu kerugian bagi orang lain yang wajib dia ganti. Dengan demikian, bertanggung perlu berhati-hati dan teliti melakukan perbuatan terhadap benda yang dikuasai. Akan tetapi, apabila terjadi juga, maka kerugian yang timbul akibat perbuatannya itu wajib diganti. Menyadari kemungkinan terjadi perbuatan melawan hukum, maka bertanggung mengadakan asuransi guna mengalihkan risiko kerugian kepada penanggung.

Jika terjadi perbuatan melawan hukum evenemen karena disengaja untuk menimbulkan kerugian bagi orang lain, penanggung tidak berkewajiban mengganti kerugian. Hal ini diatur dalam Pasal 276 KUHD. Menurut ketentuan pasal tersebut, tidak ada kerugian yang disebabkan oleh kesalahan bertanggung sendiri menjadi beban penanggung. Bahkan, penanggung tetap berhak atas premi yang sudah diterimanya atau menuntut pelunasannya jika dia sudah mulai menjalani risiko.<sup>19</sup> Asuransi memegang peranan penting dalam memberikan proteksi bagi usaha bisnis properti yang bersifat komersial dan nonkomersial.<sup>20</sup>

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Perusahaan asuransi di Indonesia sejauh ini memiliki peranan yang penting dan bermanfaat bagi pelaku usaha bisnis properti di Indonesia dari setiap sektornya. Terutama dalam mempermudah modal usaha bagi pelaku usaha agar menjaga risiko yang kemungkinan buruk bagi perusahaan akan terjadi, berakibat mempengaruhi kestabilan roda berusaha dalam dunia bisnis properti di Indonesia. Peranan asuransi sekarang ini dinilai sebagai langkah cerdas dan pintar bagi pelaku usaha, dan bukan hanya itu saja

melainkan bersifat sarana praktis bagi pekerja dan tenaga kerja dalam suatu perusahaan baik lokal dan non lokal di setiap sektor perusahaan yang bergerak dalam usaha properti untuk kemajuan pembangunan yang efektif dan bersinergisitas dalam perekonomian di Indonesia.

2. Selanjutnya, asuransi sebagai langkah praktis bagi pelaku usaha untuk mencegah dan menanggulangi akibat atau hal-hal tak terduga yang mengakibatkan kerugian bagi perusahaan, perusahaan asuransi juga sebagai sarana protektif kedepannya, manfaat perusahaan asuransi sebagai partner atau mitra kerja bagi pelaku usaha di Indonesia di nilai sangatlah penting, dalam ruang lingkup hukum perusahaan di Indonesia pelaku usaha dapat menjamin pengelolaan sistem kerja dan keuntungan bagi perusahaannya dengan mengikatkan diri lewat kontrak perjanjian antara perusahaan asuransi dan perusahaan dalam hal ini khususnya pelaku usaha properti, karena sebagai sarana protektif di bisnis properti kecenderungan akan terjadi hal-hal yang tidak akan terduga yang dapat merugikan kestabilan keuntungan berusaha sangatlah besar. Maka dari itu, alangkah baiknya dalam menjalankan suatu organisasi dalam berusaha di Indonesia, mengikatkan badan usaha hukum dengan perusahaan asuransi menjadi langkah yang tepat dan bermanfaat untuk menjaga, baik permodalan, pendapatan, inventaris, dan juga berhubungan dengan ketenagakerjaan dalam suatu perusahaan, khususnya bisnis properti.

### B. Saran

1. Menjadi hal penting dalam keberlangsungan pelaku usaha bisnis properti di Indonesia saat ini, seiring dengan kemajuan dan metode berusaha misalnya, asuransi hadir sebagai jalan praktis, pintar dan cerdas sebagai peranannya yang signifikan baik kedepannya. Kecenderungan bagi pelaku usaha di Indonesia masih belum mampu

<sup>19</sup> *Ibid.* Hal. 180.

<sup>20</sup> *Ibid.*

dan paham akan keuntungannya mengikat perjanjian dengan perusahaan asuransi sebagai sarana bermanfaat untuk menjalankan usaha dalam bisnis properti, maka dari itu sebagai langkah tepat alangkah baiknya untuk menjamin keberlangsungan pembangunan perekonomian di Indonesia terlebih khusus dalam pengembangan properti, penulis menganjurkan bahwa asuransi dapat menjadi pilihan yang baik sebagai mitra kerjasama dengan perusahaan properti.

2. Pandangan akan asuransi sendiri di Indonesia belum semua pelaku usaha memahaminya secara tepat, secara yuridis sendiri perpaduan kerjasama antara perusahaan properti dengan perjanjian hukum lewat perasuransian dinilai sangatlah bermanfaat sebagai salah satu langkah protektif jangka panjang, agar elektabilitas, dan akuntabilitas dari perusahaan properti itu sendiri akan berjalan dengan baik terutama untuk menunjang pembangunan, dan perekonomian berbangsa dan bernegara di Indonesia.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad, 2015, *Hukum Asuransi Indonesia*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti
- Andika Wijaya dan Wida Peace Ananta, 2017, *Hukum Bisnis Properti Di Indonesia*, Jakarta, PT Grasindo
- Angger Sigit Pramukti dan Andre Budiman Panjaitan, 2016, *Pokok-Pokok Hukum Asuransi*, Jakarta, PT Buku Seru
- Ganie Junaedy, 2011, *Hukum Asuransi Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika
- Herman Darmawi, 2001, *Manajemen Asuransi*, Jakarta, Bumi Aksara
- Ida Bagus Ascharya Prabawa, 2016, *Guide to Invest in Property*, Jakarta, Elex Media Komputindo
- Man Suparman Sastrawidjaja, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Asuransi dan Surat Berharga*, Bandung, PT Alumni
- Salim Abbas, 1985, *Dasar-Dasar Asuransi (Principles of Insurance)*, Bandung, Tarsito
- Soekardono, 1993, *Hukum Dagang Indonesia*, Jilid I (Bagian Pertama), Jakarta, Dian Rakayat
- Zainal Asikin dan Wira Pria Suhartana, 2016, *Pengantar Hukum Perusahaan*, PT. Kharisma Putra Utama, Jakarta
- Internet :**  
<http://bagus3ea04.blogspot.co.id/2010/04/defini-dan-fungsi-asuransi.html?m=1>.  
<http://bisnispropertiindonesia.blogdetik.com/2014/08/11/pengertian-bisnis-properti>.  
<http://enziroperty.blogspot.co.id/2016/07/pengertian-bisnis-properti-tujuan.html>.  
<http://kbbi.web.id/dagang>  
<http://kbbi.web.id/solvabilitas>  
<http://www.jurnalhukum.com/pengertian-pelaku-usaha/>  
Metrotvnews.com, Jakarta. Pada hari Jumat, tanggal 22 September 2017.

#### Peraturan Perundang-undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Dagang.  
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek/BW).  
Peraturan Menteri Keuangan Nomor 125/PMK.01/2008 tentang Jasa Penilai Publik.  
Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 tentang balai lelang.  
Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 18 tahun 2003 tentang Advokat  
Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan.  
Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.  
Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen  
Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.  
Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun  
Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.  
Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2014 tentang Perdagangan  
Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perasuransian