

# Keadaan Kahar, Pandemi Covid-19 Serta Implikasinya Terhadap Keterlambatan Pemenuhan Prestasi Jual-Beli Apartemen (Kasus Jual Beli Apartemen The Canary) = Force Majeur, The Covid-19 Pandemic And Its Implications For Delays In Fulfilling Obligation In Apartment Purchase Agreements. (The case of selling and buying an apartment "The Canary")

Ryan Kananggar, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920518621&lokasi=lokal>

---

## Abstrak

Selain rumah tapak, apartemen atau rumah susun merupakan jenis hunian yang dibutuhkan oleh masyarakat. Di tengah kelangkaan perumahan dan keterbatasan lahan di kawasan strategis, pembangunan rumah susun semakin marak karena permintaan yang tinggi. Alhasil, rumah susun menjadi komoditas yang diminati para pelaku usaha. Di tengah berkembangnya bisnis properti, khususnya rumah susun atau apartemen, terjadi pandemi Covid-19 di tahun 2020. Pandemi tersebut menimbulkan malapetaka dan mengubah gaya hidup masyarakat, tidak terkecuali pembangunan gedung apartemen, dengan keterlambatan pembangunan akibat pembatasan yang menyebabkan pengembang terlambat menyerahkan kepada pembeli. Pemerintah mengeluarkan Perpres Nomor 11 Tahun 2020 di tengah pandemi dan menyatakan pandemi Covid sebagai bencana kesehatan dalam Perpres tersebut. Konsep bencana kesehatan mendorong pengembang untuk menyatakan pandemi sebagai *overmacht* atau keadaan kahar. Namun, transportasi dan konstruksi bukanlah sektor yang dibatasi, sesuai dengan peraturan PSBB yang dikeluarkan oleh pemerintah-pemerintah daerah. Fakta ini memberikan kesan kepada publik bahwa pandemi Covid bukanlah alasan untuk menyatakan keadaan kahar atau *overmacht* di industri konstruksi dan properti. Oleh karena itu, pada sektor properti, ketidaksepakatan dan penggunaan *force majeure* selama dan setelah pandemi menciptakan ketidakpastian bagi pembeli dan pengembang. Berawal dari permasalahan tersebut, skripsi ini berupaya menjawab ketidakpastian pembuktian *overmacht* atau keadaan kahar akibat dampak pandemi Covid-19 terhadap keterlambatan pemenuhan jual beli rumah susun atau apartemen.

.....Apart from landed houses, apartments or flats are a type of housing required by the community. In the midst of a housing shortage and limited land in strategic areas, the construction of flats is becoming more active due to high demand. As a result, flats are a desirable commodity for business actors. In the midst of the development of the property business, particularly flats or apartments, a covid pandemic occurred in 2020. The pandemic caused havoc and altered people's lifestyles. Apartment building construction is no exception, with delays causing developers to be late in handing over to buyers. The government issued Presidential Decree Number 11 of 2020 in the midst of a pandemic and declared the Covid Pandemic a health disaster in the Presidential Decree. The concept of a health disaster prompts developers to declare a pandemic a *force majeure*. However, transportation and construction are not restricted sectors, according to PSBB regulations issued by regional governments. This fact gives the public the impression that the Covid pandemic is not a reason to declare a situation a *force majeure* or *overmacht* in the construction and property industries. In the property sector, disagreements and the use of *force majeure* during and after a pandemic create uncertainty for both buyers and developers. Starting with this issue, this thesis seeks to address the uncertainty in proving *force majeure* as a result of the impact of the Covid-19 pandemic on delays in

fulfilling sales and purchases of flats or apartments.