

ABSTRAK

Manusia perlu memenuhi kebutuhan untuk mempertahankan hidup. Salah satu kebutuhan pokok manusia adalah tempat tinggal, golongan menengah ke atas seringkali memilih perumahan cluster dengan layanan yang menjanjikan sebagai tempat tinggal atau investasi semata. Dalam melakukan transaksi jual beli, brosur menjadi strategi penjualan melalui promosi yang memuat informasi mengenai kualitas, kemampuan, dan fasilitas yang ditunjukkan *developer*. Dalam brosur juga memuat janji dari pihak *developer* tentang vila, namun pada prakteknya dalam beberapa kasus terjadi ketidaksesuaian antara materi promosi yang diberikan dengan yang terjadi di lapangan yang mengakibatkan kekecewaan bahkan merugikan pembeli. Permasalahan yang seringkali dialami oleh pembeli adalah terdapat kondisi cacat, cacat yang tersembunyi, ataupun kondisi tempat tinggal yang dalam hal ini adalah vila yang tidak sesuai dengan yang dijanjikan oleh pihak *developer*. Penulisan hukum ini bertujuan untuk mengetahui apakah perbuatan penjual merupakan perbuatan melawan hukum atau wanprestasi serta mengetahui akibat hukumnya.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis. Jenis data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder dengan metode pengumpulan data melalui wawancara. Metode analisis data yang digunakan adalah kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian maka dapat dinyatakan bahwa Putusan Nomor 57/Pdt.G/2021/PN.Cbi dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, 1maka akibat hukum atas perbuatan tersebut adalah batal demi hukum. Namun jika suatu perbuatan termasuk kedalam wanprestasi maka akibat hukumnya adalah perjanjian dapat dibatalkan atau batal dengan sendirinya.

Kata Kunci: Perbuatan Melawan Hukum, Perjanjian Jual Beli Vila