

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA MENGENAI PERJANJIAN PADA UMUMNYA, WANPRESTASI PERJANJIAN *BUILD, OPERATE AND TRANSFER* (BOT)

A. Perjanjian Pada Umumnya

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian terdapat di dalam Buku III KUH Perdata yang didefinisikan oleh Pasal 1313 KUH Perdata yaitu “Perjanjian merupakan suatu perbuatan dengan mana orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Perjanjian diawali dengan adanya suatu kepentingan yang berbeda dari para pihak yang terlibat dan pembuatannya dimulai atas adanya kesepakatan antar pihak yang terlibat. Perjanjian sendiri mengikat para pihak secara hukum untuk mendapatkan hak dan melaksanakan kewajiban yang ditentukan dalam perjanjian tersebut. Perjanjian memberikan kepastian dalam hal penyelesaian sengketa, serta memperjelas hubungan hukum bagi para pihak.

Perjanjian menurut Subekti “Perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji melakukan sesuatu”. M. Yahya Harahap berpendapat bahwa “Suatu perjanjian merupakan hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan mewajibkan pihak lainnya untuk melaksanakan prestasi.” (AK, 2017 hal.3).

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang sudah bersepakat berarti telah memiliki hubungan hukum. Hubungan hukum ini sering disebut juga dengan perikatan. Perikatan merupakan sebuah korelasi diantara pihak yang didasarkan atas pihak mana yang berhak menuntut pihak lainnya dan pihak lain berkewajiban untuk menuntut memenuhi tuntutan tersebut.

Perjanjian merupakan salah satu sumber dari perikatan selain undang-undang, maka yang menjadi kaitan antara perikatan dan perjanjian adalah karena perikatan timbul dari perjanjian. Perjanjian itu merupakan rangkaian yang di dalamnya mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis (Subekti, 2010 hal.5).

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu perjanjian yang sah harus memenuhi 4 syarat yang telah tercantum di dalam Pasal 1320 KUH Perdata, 4 syarat tersebut yaitu :

1. Kesepakatan Mereka Yang Mengikat Dirinya

Sepakat pihak-pihak yang mengadakan sebuah perjanjian merupakan kehendak dalam pembuatan perjanjian, atau adanya kata sepakat dari para pihak yang mengikatkan dirinya. Syarat ini merupakan syarat mutlak pada sebuah perjanjian. Kesepakatan yang telah dibuat menunjukkan bahwa para pihak yang melakukan perjanjian sebagai subyek hukum mempunyai kebebasan (dari persetujuan antar pihak) dalam membuat isi perjanjian dan tidak adanya unsur paksaan.

Persetujuan bersifat bebas yang artinya benar-benar atas kemauan sukarela diantara pihak-pihak, tidak adanya paksaan dari pihak manapun. Sebelum adanya persetujuan biasanya para pihak mengadakan perundingan atau *negotitation*, yaitu pihak yang satu memberitahu kepada pihak yang lain menyatakan juga kehendaknya sehingga tercapai persetujuan yang sesuai.

2. Kecakapan Untuk Membuat Suatu Perjanjian

Kecakapan memiliki arti bahwa pihak-pihak yang membuat perjanjian merupakan orang yang telah memenuhi syarat sebagai pihak yang telah dianggap cakap oleh atau menurut hukum sehingga perbuatannya kelak dapat dipertanggungjawabkan sesuai hukum pula. Selain itu, cakap yang merupakan syarat umum untuk melakukan perbuatan hukum secara sah maka para pihak harus sudah dewasa, akal sehat pikiran dan tidak dilarang oleh suatu perundang-undangan untuk melakukan perbuatan tertentu. (Subekti, 2010 hal. 23)

Kecakapan untuk melakukan suatu perbuatan hukum pada umumnya diukur dari usia dewasa atau cukup umur, yang dikatakan dewasa bagi mereka yang telah berusia 21 tahun berlandaskan Pasal 1330 KUH Perdata dan tau sudah kawin. Terdapat orang yang tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum atau perjanjian, yaitu :

- a. Orang-orang yang belum dewasa

- b. Orang yang ditaruh dibawah pengampuan, dan
 - c. Orang-orang perempuan dalam hal-hal yang telah ditetapkan oleh undang-undang atau pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telag melanggar untuk membuat perjanjian-perjanjian tertentu.
3. Suatu Hal Tertentu Yang Menjadi Pokok Perjanjian

Suatu hal tertentu merupakan objek tertentu pada perjanjian. Di dalam sebuah perjanjian paling tidak macam atau jenis benda dalam perjanjian sudah ditentukan, pengertian dari objek sendiri merupakan apa yang diwajibkan kepada salah satu pihak dan apa yang menjadi hak dari pihak lainnya. Seperti yang tercantum di dalam Pasal 1333 yaitu “Suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung.”

4. Adanya Kausa Yang Halal

Mengenai syarat ini Pasal 1335 KUH Perdata menyatakan bahwa “Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”. Pasal 1337 KUH Perdata memuat ketentuan mengenai isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, norma-norma, kesusilaan, dan ketertiban umum.

3. Asas-Asas Perjanjian

Asas-asas hukum merupakan hal-hal dasar yang ada di dalam dan belakang setiap sistem hukum, yang telah mendapatkan bentuk sebagai suatu perundang-undangan, putusan pengadilan, dan keputusan yang dipandang sebagai penjabarannya. Terdapat beberapa asas yang berada di dalam Buku III KUH Perdata, yaitu :

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Sistem terbuka yang dianut oleh Indonesia memberikan kebebasan untuk membuat perjanjian asal tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertuban umum dan kesusilaan. Asas kebebasan berkontrak berdasarkan pada ketentuan di dalam Pasal 1338 Ayat (1) yaitu “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas kebebasan berkontrak ini memberikan kebebasan kepada para pihak untuk :

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapapun
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratan
- d. Menentukan bentuk perjanjian (lisan atau tertulis)

2. Asas Konsensualisme

Asas Konsensualisme atau persesuaian kehendak merupakan asas yang menekankan pada awal mula pembuatan perjanjian,

berdasarkan pada ketentuan Pasal 1320 Ayat (1) KUH Perdata, bahwasanya perjanjian dibuat harus didasarkan consensus atau kesepakatan dari para pihak yang membuat perjanjian. Dengan asas konsensualisme perjanjian dikatakan telah hadir jika ada kata sepakat atau persesuaian kehendak untuk saling mengikatkan diri satu sama lain.

3. Asas Itikad Baik

Asas Itikad Baik terdapat di dalam Pasal 1338 Ayat (3) KUH Perdata yaitu “perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”, dalam pelaksanaan perjanjian berarti kewajiban kepatuhan yang harus dilaksanan oleh para pihak, dalam hal melaksanakan apa yang telah dijanjikan dan bertujuan untuk mencegah perbuatan yang sewenang-wenang dari salah satu pihak.

4. Asas Kepastian Hukum

Asas Kepastian Hukum atau *Pacta Sut Servanda* terdapat di dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata yang berarti setiap perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak adalah mengikat selayaknya undang-undang dan tidak dapat ditarik kembali secara sepihak (Miru, 2012 hal. 80). Pada asas ini juga memberikan hubungan bagaimana akibat dari perjanjian yang telah disepakati dan para pihak juga mendapatkan kepastian hukum.

5. Asas Kepercayaan

Asas Kepercayaan, berarti para pihak yang membuat perjanjian menumbuhkan kepercayaan diantara kedua pihak yang terlibat bahwa satu sama lain memegang janjinya atau dengan kata lain akan memenuhi prestasi di belakang hari.

6. Asas Keseimbangan

Asas Keseimbangan menghendaki para pihak untuk memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Bahwasanya kedudukan dari salah satu pihak (kreditur) yang kuat diimbangi kewajibannya terhadap pihak lainnya (debitur) sehingga kedudukan antara keduanya seimbang.

7. Asas Kepatutan

Asas Kepatutan diatur dalam Pasal 1339 KUH Perdata, yaitu berkaitan dengan ketentuan-ketentuan mengenai isi perjanjian dan asas ini pun ditentukan oleh rasa keadilan masyarakat.

8. Asas Kebiasaan

Asas Kebiasaan diatur di dalam Pasal 1339 j.o. Pasal 1347 KUH Perdata yang dipandang sebagian daripada perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang diatur secara tegas, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang.

4. Unsur-Unsur Perjanjian

Terdapat 3 unsur dalam perjanjian, yaitu :

1. Unsur Esensialia

Perjanjian dibuat berdasarkan unsur-unsur pokok. Jika salah satu unsur tidak ada maka perjanjian tersebut akan menjadi timpang, dan perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak mempunyai akibat hukum. Unsur Esensialia dari suatu perjanjian mewujudkan bentuk utuh dari suatu perjanjian, dan jika tidak dipenuhi maka tuntutan terhadap pemenuhan perjanjian tidak dapat diterima.

2. Unsur Naturalia

Unsur Naturalia adalah unsur yang lazim melekat pada perjanjian yaitu unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian. Unsur ini merupakan sifat bawaan atau yang melekat pada perjanjian.

3. Unsur Aksidentalialia

Dalam suatu peristiwa yang dituangkan di dalam perjanjian yang nanti ada atau tidak ada peristiwa mana menjadi unsur aksidentalialia mengikat para pihak. (Artadi & Rai, 2010) .

5. Jenis-Jenis Perjanjian

Perjanjian terdiri dari beberapa jenis, yaitu :

1. Perjanjian Obligatoir

Perjanjian obligatoir merupakan perjanjian yang menciptakan perikatan, yaitu dimana seorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Perjanjian obligatoir mewajibkan seseorang membayar atau menyerahkan sesuatu. Perjanjian obligatoir dibedakan menjadi :

a. Perjanjian Timbal Balik

Perjanjian timbal balik merupakan perjanjian dimana terdapat hak dan kewajiban antar para pihak. Pihak yang berkewajiban melakukan prestasi juga berhak menuntut suatu kontra prestasi.

b. Perjanjian Cuma-Cuma

Perjanjian cuma-cuma merupakan perjanjian yang memberikan suatu keuntungan bagi salah satu pihak saja atau pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak lain dengan tiada mendapatkan nikmat dari padanya.

c. Perjanjian Atas Beban

Perjanjian atas beban merupakan perjanjian yang mewajibkan masing-masing pihak memberikan prestasi atau memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu.

d. Perjanjian Riil

Perjanjian riil merupakan perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadi penyerahan barang.

e. Perjanjian Konsensual

Perjanjian konsensual merupakan perjanjian diantara kedua belah pihak tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan.

f. Perjanjian Bernama dan Tidak Bernama

Perjanjian bernama merupakan perjanjian yang mempunyai nama khusus, perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang berdasarkan kebutuhan yang paling banyak terjadi sehari-hari, perjanjian bernama diatur dalam KUH Perdata dalam Buku III Bab V-XVII. Perjanjian tidak bernama merupakan perjanjian yang tidak diatur dan tidak disebutkan dalam KUH Perdata, tetapi terdapat dalam masyarakat.

2. Perjanjian Pembuktian

Perjanjian pembuktian merupakan perjanjian dimana para pihak menentukan pembuktian atau alat-alat bukti yang diterapkan pada perjanjian tersebut. Alat-alat bukti yang dibuktikan undang-undang dalam pelaksanaan perjanjian.

3. Perjanjian Keluarga

Perjanjian keluarga merupakan perjanjian yang mengandung hak dan kewajiban antara para pihak yang melaksanakan perkawinan.

4. Perjanjian Kebendaan

Perjanjian kebendaan merupakan perjanjian yang mengatur tentang terjadinya, berubahnya, dan berakhirnya hak kebendaan diantara para pihak yang melaksanakan perjanjian (Badruzaman, 2015 hal. 91).

B. Wanprestasi pada Umumnya

1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi adalah istilah dari Bahasa Belanda “wanprestatie” yang memiliki arti tidak terpenuhinya kewajiban yang sudah ditetapkan oleh pihak-pihak tertentu di dalam perikatan, baik perikatan yang berasal dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang lahir dari undang-undang. Menurut Wirjono Prodjodikoro, mengatakan bahwa wanprestasi adalah tidak adanya suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang wajib dilaksanakan sebagai isi dari perjanjian (Prodjodikoro, 2012 hal. 146).

Wanprestasi Menurut Matompo dan Nafri yaitu lalai atau tidak memenuhi prestasi atau menunaikan kewajibannya sebagaimana apa yang telah disepakati dalam sebuah perjanjian yang dibuat oleh para pihak (Osgar S Matompo & Harun, 2017 hal. 124). Pengertian yang umum mengenai

wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang telat pada waktu yang telah ditentukan atau dilakukan tidak sesuai dengan kesepakatan.

Kata wanprestasi menurut kamus hukum yaitu artinya kelalaian, cidera janji, kealpaan, atau tidak menepati kewajiban yang telah disepakati dalam sebuah perjanjian. Adapun yang dimaksud wanprestasi ialah kondisi dimana salah satu pihak lalai atau karena kesalahannya tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah disepakati dalam sebuah perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa adapun yang menyatakan bahwa wanprestasi yaitu tidak memenuhi prestasinya yaitu jika pihak lain tidak menjalankan kewajibannya yang telah diatur dan disepakati oleh pihak yang membuat perjanjian tersebut.

Wanprestasi terdapat di dalam Pasal 1267 KUH Perdata, yaitu :

“Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.”

Selanjutnya di dalam Pasal 1243 KUH Perdata mengenai ganti rugi dari pelaksanaan wanprestasi, pasal tersebut menyatakan :

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.

Pengertian mengenai wanprestasi belum mendapat keseragaman, masih memiliki banyak makna yang dipakai untuk wanprestasi, sehingga tidak ada

kesepakatan untuk menentukan istilah yang akan dipergunakan. Istilah mengenai wanprestasi ini terdapat di berbagai istilah yaitu ingkar janji, cidera janji, melanggar janji, dan lain sebagainya.

Wanprestasi disebabkan karena adanya kelalaian, kesengajaan dan kesalahan. Yaitu yang dimaksud dalam hal ini debitur tidak memenuhi keharusannya dalam menyerahkan suatu barang dan tidak ada keharusan menjaga barang sebagaimana dalam ketentuan yang terdapat di dalam undang-undang, bertanggung jawab atas berkurangnya nilai harga sebuah barang karena kesalahannya.

Dalam menentukan unsur kelalaian diperlukan suatu pembenaran, hal ini dikarenakan seringkali dalam perjanjian tidak dijanjikan dengan tepat kapan suatu pihak harus melaksanakan prestasinya. Maka dari itu faktor waktu dalam sebuah perjanjian sangatlah penting, karena dapat dikatakan bahwa disetiap suatu perjanjian kedua belah pihak mengharapkan agar ketentuan perjanjian dapat terealisasi secepat mungkin, karena penentuan waktu pelaksanaan perjanjian itu sangat penting dalam mengetahui tibanya waktu yang berkewajiban untuk menepati janjinya atau mewujudkan suatu perjanjian yang telah disepakati (Wisnu, 2012).

Dengan demikian bahwa dalam setiap perjanjian prestasi merupakan suatu yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perjanjian. Prestasi merupakan isi dari suatu perjanjian, apabila debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian maka dikatakan

wanprestasi. Terdapat beberapa akibat hukum dari terjadinya wanprestasi, yaitu :

1. Pemenuhan Prestasi Sesuai Perjanjian
2. Membayar Ganti Rugi
3. Pemenuhan Prestasi dan Ganti Rugi
4. Pembatalan Perjanjian
5. Pembatalan Perjanjian dan Ganti Rugi

2. Syarat-syarat dan bentuk-bentuk Wanprestasi

Menurut A. Qirom Syamsudin Meliala wanprestasi itu dapat berupa (Melilala, 2010, hal. 26):

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali, sehubungan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasi maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- b. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya, apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu, sehingga dapat dikatakan wanprestasi.
- c. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru, debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Dalam praktek dilapangan, untuk memastikan seorang debitur melakukan wanprestasi sangatlah tidak mudah, karena kapan debitur harus memenuhi prestasi tidak selamanya mudah, karena kapan debitur harus memenuhi prestasi tersebut tidak selalu ditentukan di dalam perjanjian.

Debitur dapat dikatakan dalam keadaan wanprestasi ada syarat-syarat tertentu yang dijalankan yaitu:

a. Syarat materiil

Tidak memenuhi kewajiban yang sudah ditetapkan dalam perikatan atau perjanjian, tidak dipenuhinya kewajiban dalam suatu perjanjian, dapat disebabkan oleh dua kemungkinan alasan yaitu (Meilala, 2012, hal. 175):

1. Keadaan memaksa (*overmach*)
2. Kesalahan debitur, baik yang dilakukan sengaja maupun lalai.

Overmach adalah suatu kejadian atau keadaan yang tidak dapat diduga-duga keadaannya, sehingga menghalangi seorang debitur dalam melakukan prestasinya sebelum ia lalai untuk apa dan keadaan mana tidak dapat dipersalahkan kepada debitur tersebut.

Definisi *Overmacht* menurut R Subekti adalah Debitur memperlihatkan bahwa tidak terlaksananya apa yang sudah dijanjikan itu dikarenakan oleh hal-hal yang sama sekali tidak

teduga, dan di mana ia tidak bisa berbuat apa-apa terhadap keadaan atau peristiwa yang terjadi di luar dugaan tersebut. Dengan kata lain, hal tidak terlaksananya perjanjian atau keterlambatan dalam pelaksanaannya bukanlah disebabkan karena kelalaiannya (Soemadipradja, 2010, hal. 7).

Seorang debitur tidak dapat dikatakan salah, dan orang yang tidak memiliki salah tidak dapat dijatuhi sanksi-sanksi yang diancamkan atas kelalaian. Untuk dapat dikatakan suatu “keadaan memaksa” (*Overmacht*), selain keadaan itu “di luar kekuasaannya” si debitur dan “memaksa”, keadaan yang telah terlihat itu juga harus berupa keadaan yang tidak diketahui pada waktu perjanjian itu dibuat, setidaknya risikonya tidak ditanggung oleh si debitur.

Kesengajaan adalah suatu hal yang dilakukan seseorang dengan di kehendaki serta disadari oleh seseorang tersebut sehingga menimbulkan sebuah kerugian pada pihak lain. Kelalaian, adalah suatu hal yang dilakukan dimana seseorang yang wajib berprestasi seharusnya tahu atau patut menduga bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan menimbulkan kerugian.

b. Syarat formil

Seorang debitur dikatakan melakukan wanprestasi apabila ia sudah diberikan somasi oleh kreditur atau juri sita, itulah mengapa wanprestasi mempunyai hubungan yang erat dengan somasi. Somasi

merupakan terjemahan dari *ingerbrekestelling*, somasi sendiri berarti teguran keras secara tertulis dari kreditor berupa sebuah akta kepada debitor, agar dapat memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian dan disertai dengan sebuah sanksi atau denda yang akan dijatuhkan atau diterapkan, apabila debitor wanprestasi atau lalai. Dari penjelasan somasi tersebut dapat dikatakan pengertian somasi berasal dari ketentuan pasal 1238 KUH Perdata. Selain pasal 1238 KUH Perdata somasi juga diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata.

Dalam Pasal 1238 KUH Perdata bahwa teguran memiliki bermacam-macam bentuk yaitu :

1. Surat Perintah

Surat perintah berasal dari hakim yang berbentuk sebuah penetapan. Dengan surat perintah ini juru sita dapat memberitahukan secara lisan kepada debitur kapan tenggat waktu untuk berprestasi

2. Akta Sejenis

Akta ini dapat berupa akta dibawah tangan maupun akta notaris

3. Tersimpul dalam perikatan itu sendiri

Saat pembuatan perjanjian, kreditor sudah menentukan adanya wanprestasi

Ada 3 macam dalam menentukan apakah seorang debitur telah melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana debitur dikatakan sengaja atau lalai dalam memenuhi prestasi, yaitu:

a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali

Dalam hal ini tidak diperlukan penetapan lalai. Debitur dapat segera di tuntutan untuk ganti rugi. Selain itu, penetapan lalai tidak diperlukan dalam hal :

1) Jika prestasi debitur berupa memberi atau berbuat sesuatu hanya mempunyai arti bagi kreditur, jika dilakukan dalam waktu yang sudah ditentukan (Pasal 1243 KUHPerdara).

2) Jika debitur melanggar perikatan untuk tidak berbuat

b. Terlambat memenuhi prestasi

Dalam hal debitur terlambat memenuhi prestasinya, maka diperlukan penetapan lalai. Dengan perjanjian kewajiban untuk memberikan penetapan lalai dapat ditiadakan, yaitu dalam terlambatnya pemenuhan prestasi sebagai penentu dalam perjanjian, debitur harus dianggap melakukan ingkar janji (wanprestasi). Jadi penentuan waktu di sini merupakan verval termijn. Jika dalam perjanjian sudah ditentukan waktu bagi kreditur untuk berprestasi, ini belum berarti bahwa dengan dilanggarnya waktu tersebut debitur sudah melakukan ingkar janji (wanprestasi). Untuk itu masih diperlukan penetapan lalai bagi debitur.

Penetapan lalai tidak diperlukan lagi bila terjadi hal ini, yaitu:

- 1) Setelah adanya perikatan, debitur membebaskan kreditur dari kewajiban penetapan lalai yang dilakukan secara tegas maupun diam-diam;
- 2) Debitur memberitahukan kreditur bahwa ia tidak akan memenuhi prestasinya.

c. Pemenuhan prestasi tidak baik

Dalam pemenuhan prestasi dengan tidak baik memiliki dua akibat yaitu akibat positif dan akibat negatif. Jika akibat dari ingkar janji tersebut adalah positif, maka tidak perlu penetapan lalai. Maksud dari hal tersebut adalah debitur wajib melakukan sebuah ganti rugi tanpa harus penetapan lalai terlebih dahulu. Sebaliknya jika akibat tersebut negatif maka diperlukan sebuah penetapan lalai. Pemenuhan prestasi secara tidak baik adalah sama dengan terlambatnya pemenuhan prestasi.

Jika seorang debitor atau pihak yang mempunyai kewajiban untuk menjalankan prestasi di dalam kontrak itu melaksanakan perbuatan yang dilarang oleh kontrak, maka dia tidak menjalankan prestasinya. Hal itulah yang menjadi wujud wanprestasi yang mudah ditentukan waktu terjadinya.

Pada Pasal 1237 KUH Perdata menjelaskan ketentuan yang dapat dirujuk dalam menentukan moment atau terjadinya wanprestasi, khususnya untuk kontrak yang prestasinya memberikan sesuatu. Adapun isi Pasal tersebut, sebagai berikut:

“Dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu kebendaan tertentu, kebendaan itu semenjak perikatan dilahirkan adalah atas tanggungan kreditor, jika debitur lalai akan menyerahkannya, maka sejak saat kelalaian, kebendaan adalah atas tanggungannya”.

3. Akibat Hukum Wanprestasi

Terkait dengan hukum perjanjian apabila debitur tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dapat dikatakan bahwa debitur telah melakukan wanprestasi. Bila debitur melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukannya, maka debitur tersebut alpa atau lalai atau ingkar janji, atau juga melanggar perjanjian. Terkadang juga tidak mudah untuk mengatakan bahwa debitur lalai atau lupa, karena pada dasarnya hal yang dijanjikan tidak ditentukan dengan tepat kapan sesuatu pihak diwajibkan melakukan wanprestasi yang dijanjikan.

Wanprestasi memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melakukannya dan membawa konsekuensi atas timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi agar memberikan ganti rugi, sehingga diharapkan tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut. Adapun akibat hukum bagi pihak yang melakukan wanprestasi yang dijelaskan dalam Pasal, yaitu:

A. Pemenuhan Prestasi sesuai Perjanjian

Pemenuhan prestasi merupakan hal yang harus dilaksanakan dalam sebuah perjanjian, atau diartikan sebagai kewajiban memenuhi prestasi yang diikuti dengan sebuah tanggung jawab. Disebutkan di dalam Pasal 1234 KUH Perdata yaitu “Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu”. Maka, jika terjadi wanprestasi pelaksanaan prestasi adalah sebagai tuntutan salah satu pihak.

B. Membayar Ganti Rugi

Pada Pasal 1243 KUH Perdata debitur wajib membayar ganti kerugian yang diderita oleh kreditur. Ganti rugi adalah membayar seluruh kerugian karena musnah atau rusaknya barang-barang milik kreditur akibat kelalaian dari debitur. Untuk menuntut ganti rugi harus ada penagihan atau (somasi) terlebih dahulu, kecuali dalam kejadian-kejadian tertentu yang tidak memerlukan adanya teguran.

Ketentuan ganti terdiri dari tiga macam, yaitu :

1) Biaya

Biaya adalah seluruh pengeluaran yang sudah dikeluarkan oleh suatu pihak

2) Rugi

Rugi adalah hilang atau rusaknya barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh lalainya si debitur.

3) Bunga

Bunga adalah kehilangan sebuah keuntungan yang sudah diperhitungkan oleh kreditur

Ganti rugi harus dihitung berdasarkan nilai uang dan harus berbentuk uang. Jadi ganti rugi yang ditimbulkan adanya wanprestasi itu hanya boleh diperhitungkan berdasar sejumlah uang. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari terjadinya kesulitan dalam penilaian jika harus diganti dengan cara lain.

C. Pemenuhan Prestasi dan Ganti Rugi

Atas terjadinya wanprestasi, pihak yang dirugikan dapat menuntut untuk melakukan pemenuhan prestasi sesuai yang ada pada perjanjian disertai ganti rugi, hal tersebut merupakan hak sebuah pihak untuk mendapatkan tuntutannya.

D. Pembatalan Perjanjian

Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan dalam perjanjian. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan hakim adalah leluasa untuk menurut keadaan, atas permintaan si tergugat,

memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana namun tidak boleh lebih dari satu bulan.

E. Pembatalan Perjanjian dan Ganti Rugi

Dilakukannya pembatalan perjanjian yang bertujuan bagi kedua belah pihak untuk kembali kepada keadaan selum perjanjian disertai dengan ganti rugi untuk menyelesaikan wanprestasi.

Salah satu hal yang sangat penting dari tidak terpenuhinya perikatan ialah bahwa kreditur dapat minta ganti rugi atas ongkos, rugi dan bunga yang dideritanya. Memperbolehkan adanya kewajiban ganti rugi bagi debitur maka undang-undang menentukan bahwa debitur harus terlebih dahulu dinyatakan berada dalam keadaan lalai. Wanprestasi pada umumnya terjadi karena kesalahan debitur, namun ada kalanya debitur yang dituduh lalai dapat membela dirinya karena ia tidak sepenuhnya bersalah, atau dengan kata lain kesalahan debitur tidak sepenuhnya disebabkan oleh kesalahannya. Kreditur yang menuntut kerugian harus dapat membuktikan bahwa debitur telah melakukan wanprestasi yang menyebabkan kerugian untuk kreditur.

Ganti rugi dalam hukum perdata dapat muncul diakibatkan dari suatu perjanjian atau dapat muncul dikarenakan oleh perbuatan melawan hukum (Djojodirjo, 2010, hal. 12). Ganti rugi yang muncul dari wanprestasi adalah jika ada pihak-pihak dalam perjanjian yang tidak melaksanakan kewajiban yang sudah dituangkan dalam perjanjian, maka menurut hukum dia dapat

diminta pertanggung jawabannya, jika pihak lain dalam perjanjian tersebut mengalami kerugian karenanya. Dalam literature dan yurisprudensi dikenal beberapa model ganti rugi atas terjadinya suatu wanprestasi, yaitu sebagai berikut:

1. Ganti Rugi yang ditentukan dalam perjanjian

Yang dimaksud dengan ganti rugi yang ditentukan dalam perjanjian adalah suatu model ganti rugi karena wanprestasi yang bentuk dan besarnya ganti rugi tersebut sudah ditetapkan dengan pasti dalam perjanjian ketika perjanjian ditanda tangani, walaupun pada saat itu belum terjadi wanprestasi.

2. Ganti Rugi Ekspetasi

Ganti rugi dalam bentuk ekspektasi adalah suatu bentuk ganti rugi tentang hilangnya keuntungan yang diharapkan, apabila perjanjian tersebut tidak terjadi wanprestasi. Dalam hal ini, pihak yang dirugikan atas wanprestasi seperti seolah-olah tidak terjadi wanprestasi dengan berbagai keuntungan yang akan didapatkannya.

3. Pergantian Biaya

Pergantian biaya adalah ganti rugi dengan seluruh biaya yang telah dikeluarkan oleh salah satu pihak yang harus dibayar oleh pihak lainnya, yang telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian tersebut. Perhitungan biaya yang telah dikeluarkan

tersebut dilakukan dengan cara melihat bukti-bukti pengeluaran berupa kwitansi-kwitansi.

4. *Restitusi*

Restitusi adalah sebuah model ganti rugi yang juga menempatkan perjanjian pada posisi seolah-olah tidak terjadi suatu perjanjian. Tetapi dalam hal ini harus dilakukan pengembalian seluruh nilai tambah dalam wujud awal yang telah di terima oleh salah satu pihak atau dari kedua belah pihak dari pihak satu ke pihak lainnya. Nilai tambah yang dimaksud disini suatu nilai lebih yang telah diterima oleh para pihak sebagai akibat dari pelaksanaan perjanjian, nilai tambah tersebut wajib dikembalikan dalam bentuk awal sebagai salah satu wujud dari ganti rugi.

5. *Quantum Meruit*

Quantum Meruit merupakan model ganti rugi yang hampir mirip dengan model restitusi yang membedakan antara quantum meruit dan restitusi ialah nilai tambah yang harus dikembalikan. Dalam model ini bukan nilai tambah dalam wujud aslinya melainkan harga dari nilai tambah yang telah diterima, karena bendanya dalam bentuk asli sudah tidak dalam posisi untuk dikembalikan lagi.

6. Pelaksanaan Perjanjian

Pemberian ganti rugi berupa pelaksanaan perjanjian adalah kewajiban.

4. Risiko

Risiko merupakan sebuah kewajiban untuk menanggung atau memikul kerugian yang disebabkan dari suatu kejadian diluar kesalahan satu pihak. Atau risiko merupakan kerugian yang ditimbulkan diluar kesalahan satu pihak yang menimpa benda yaitu objek yang berada di dalam perjanjian. Risiko menurut Subekti merupakan kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan satu pihak yang menimpa suatu barang yang menjadi objek perjanjian.

Risiko dibagi menjadi dua yaitu risiko dalam perjanjian timbal balik dan risiko dalam perjanjian sepihak, berikut penjelasan :

1. Risiko dalam Perjanjian Timbal Balik

Dalam perjanjian timbal balik merupakan hak dan kewajiban-kewajiban atau prestasi dibebankan kepada kedua belah pihak. Contoh pelaksanaan perjanjian yang dilakukan dengan cara timbal balik yaitu jual beli, tukar menukar dan sewa menyewa. Risiko dari perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang dibuat dapat dibatalkan dan harus dilakukan atau mengajukan kepada pengadilan diatur di dalam Pasal 1266 KUH Perdata.

2. Risiko dalam Perjanjian Sepihak

Pada perjanjian sepihak merupakan perjanjian dimana salah satu pihak yang melakukan kewajiban-kewajibann sedangkan atau

salah satu pihak aktif sedangkan pihak lainnya pasif. Contoh pelaksanaan perjanjian yang dilakukan dengan sepihak yaitu hibah, penitipan dengan cuma-cuma dan pinjam pakai. Risiko dalam perjanjian sepihak yaitu ditanggung atau menjadi tanggung jawab dari kreditur.

C. *Build, Operate and Transfer (BOT) Pada Umumnya*

1. *Pengertian Build, Operate and Transfer*

Pada hakikatnya *Build, Operate and Transfer* pada sebuah proyek infrastruktur pemerintah itu merupakan suatu konsep yang mana proyek dibangun atas biaya sepenuhnya dari perusahaan swasta, beberapa perusahaan swasta bekerjasama dengan BUMN dan setelah dibangun akan dioperasikan oleh kontraktor atau pihak swasta, setelah selesai sebagaimana ditentukan dalam perjanjian, kemudian pengalihan proyek pada pemerintah selaku pemilik proyek tersebut. (Santoso, n.d. hal. 16).

Pengertian *Build, Operate and Transfer* menurut Clifford W. Garstang yaitu “BOT adalah salah satu bentuk pembiayaan proyek pembangunan yang mana kontraktor harus menyediakan sendiri pendanaan untuk proyek tersebut juga kontraktor harus menanggung pengadaan material, peralatan, jasa lain yang dibutuhkan untuk kelengkapan proyek. Kontraktor diberikan hak untuk mengoperasikan dan mengambil manfaat ekonominya sebagai penggantian atas semua biaya yang telah dikeluarkan untuk selama waktu tertentu.” (Kamilah, 2013 hal.)

Pengertian menurut Peraturan Menteri Keuangan No. 96/PMK.07/2007 mengenai Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara, menyebutkan bahwa

“Pemanfaatan tanah milik pemerintah oleh pihak lain dengan mendirikan bangunan atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan atau sarana berikut fasilitasnya.”

Dalam perkembangannya, terdapat Peraturan yang dibuat oleh Menteri Dalam Negeri yang memberikan dua istilah untuk pelaksanaan BOT itu sendiri, yaitu Bangun Guna Serah (BGS) merupakan pemanfaatan pada barang milik daerah yaitu tanah yang dilakukan pihak lain dalam melakukan pendirian bangunan atau membangun suatu sarana. Kemudian hal tersebut pihak lain memiliki jangka waktu tertentu yang disepakati dan setelah jangka waktu itu habis maka tanah dan bangunan dan fasilitasnya kembali diserahkan. Bangun Serah Guna (BSG) merupakan pemanfaatan tanah yang dimiliki daerah dan dimanfaatkan pihak lain dengan melakukan pendirian bangunan dan fasilitas lengkapnya dan setelah terjadi pembangunan itu dilakukan penyerahan sesuai dengan jangka waktu.

Build, Operate and Transfer dapat ditinjau dari aspek hukum pertanahan karena berkaitan dengan objeknya yaitu berupa hak atas tanah. Maka dari itu, dalam pelaksanaan perjanjian BOT tidak dapat dilepaskan dari hukum pertanahan karena harus memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku dibidang pertanahan. Perjanjian BOT memiliki 3 fungsi yang berkaitan dengan tanah, yaitu :

1. Sebagai surat penunjukkan penggunaan tanah oleh pihak lain yaitu investor atau penerima BOT
2. Sebagai dasar kesepakatan penggunaan tanah antara pemilik tanah dengan pengguna tanah atau investor
3. Menciptakan hubungan hukum yang konkrit atas penguasaan tanah secara fisik oleh pihak yang menerima penyerahan tanah yaitu investor

2. Asas-Asas dalam Perjanjian *Build, Operate and Transfer*

Menurut P. Scholten asas hukum merupakan sifat-sifat umum dengan segala keterbatasannya, yaitu sebagai bawaan umum yang harus ada. Bukan merupakan suatu peraturan hukum konkrit, melainkan merupakan pikiran dasar yang bersifat umum (Sudikno Mertokusumo, 2019 hal. 45)

Pelaksanaan perjanjian *Build, Operate and Transfer* (BOT) yang merupakan kerjasama yang dilakukan dengan melaksanakan atau diwujudkan ke dalam perjanjian sehingga secara otomatis asas yang dianutnya mengacu kepada asas-asas hukum perjanjian. Asas-asas tersebut, yaitu :

1. Asas Kerjasama Yang Saling Menguntungkan

Salah satu asas yang terdapat dalam pelaksanaan perjanjian *Build, Operate and Transfer* (BOT) adalah asas kerja sama yang saling menguntungkan dimana, awalnya pemilik lahan hanya memiliki lahan tetapi setelah adanya kerjasama yang dengan

perjanjian *Build, Operate and Transfer* (BOT) akan memiliki bisa memiliki bangunan, begitu juga dengan pihak swasta yang tidak memiliki lahan akan mendapatkan keuntungan dari pelaksanaan pengelolaan tersebut.

2. Asas Kepastian Hukum

Adanya asas kepastian hukum, yang dimaksud demikian adalah bahwa pihak swasta akan melakukan pengembalian bangunan beserta fasilitas atau asset lainnya yang bersangkutan kepada pihak pemilik lahan, pengembalian tersebut telah diperjanjikan dengan kepastian.

3. Asas Musyawarah

Menganut asas musyawarah, yaitu jika timbul perselisihan diantara para pihak saat membangun atau saat pengoperasian hasil dari bangunan tersebut akan dilakukan penyelesaian dengan cara mengadakan musyawarah. Tetapi, apabila musyawarah itu tidak didapat, maka akan menyerahkan penyelesaian pada keadilan putusan hakim. Demikian mengenai hal-hal lainnya yang belum atau luring diatur dalam perjanjian *Build, Operate and Transfer*, kedua belah pihak sepakat untuk mengatur lebih lanjut dalam perjanjiannya itu sendiri.

3. Tujuan Pelaksanaan Perjanjian *Build, Operate and Transfer*

Tujuan melakukan perjanjian kerjasama *Build, Operate and Transfer* (BOT) bagi pemerintah yaitu dalam pembangunan infrastruktur dengan menggunakan metode ini dapat menguntungkan karena dapat melakukan pembangunan dengan perolehan dana yang relatif rendah. Bagi pihak swasta, melakukan pembangunan infrastruktur dengan metode *Build, Operate and Transfer* (BOT) dianggap menarik karena tidak memiliki hak penguasaan yang tinggi terhadap infrastruktur yang dibangunnya. Namun dengan melakukan perjanjian kerjasama ini dapat menguntungkan para pihak yang melakukan perjanjian.

4. Substansi dalam Perjanjian *Build, Operate and Transfer*

Dalam pelaksanaan atau pembuatan perjanjian *Build, Operate and Transfer* harus memuat hal-hal sebagai berikut :

1. Identitas Para Pihak sebagai Subyek Hukum

Di dalamnya menjelaskan keterangan-keterangan mengenai identitas para pihak, kedudukan atau kapasitas para pihak, kecakapan para pihak, kewenangan bertindak para pihak dan hak dari para pihak untuk melakukan perbuatan hukum dalam sebuah perjanjian.

2. Subyek dan Obyek Perjanjian *Build, Operate and Transfer*

Subyek dalam perjanjian *Build, Operate and Transfer* yaitu perorangan atau Badan Hukum Publik misalnya, instansi

pemerintah, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), badan hukum swasta atau para pihak yang dapat melaksanakan BOT atas barang milik negara, yaitu pengelolaan barang.

Barang milik negara yang dapat dijadikan objek adalah tanah, selain itu bangunan yang sifatnya komersial, pembangunan prasarana umum seperti jalan tol, pembangkit tenaga listrik, sistem telekomunikasi, pelabuhan peti kemas dan sebagainya. Dan pembangunan bidang properti seperti hotel, pusat perbelanjaan, apartemen dan sebagainya.

3. Penggunaan Obyek Build Operate and Transfer

Pembangunan infrastruktur oleh penerima BOT diatas tanah harus memiliki arah dan tujuan yang sudah direncanakan sejak awal. Tanah yang sudah memiliki peruntukan atau penggunaan tanah yang jelas. Misalnya untuk tempat pusat perbelanjaan, perkantoran, tempat pariwisata, hotel, bandara, pelabuhan dan lain-lain. Terdapat ketentuan pokok yang bersifat transaksional, yaitu berisi hal-hal yang disepakati oleh para pihak berhubungan dengan obyek, ruang lingkup, tata cara, serta pemenuhan prestasi dan kontra prestasi oleh para pihak.

4. Nilai Investasi

Dalam merencanakan sebuah proyek pembangunan infrastruktur beserta segala fasilitasnya, pihak investor atau penerima BOT sudah menyediakan anggaran atau jumlah dana yang dibutuhkan dalam proyek. Dana yang dikeluarkan tersebut merupakan nilai investasi yang ditanamkan oleh penerima BOT yang telah dicantumkan dalam perjanjian BOT.

5. Jangka Waktu Pengoperasian

Penyerahan penggunaan tanah dibatasi oleh pemilik tanah sesuai jangka waktu tertentu sesuai dengan hasil kesepakatan para pihak dan hal tersebut harus dituangkan di dalam perjanjian BOT. Jangka waktu pengoperasian bangunan adalah antara 15 tahun sampai 30 tahun sejak perjanjian perjanjian ditandatangani dan dapat diperpanjang sesuai dengan kesepakatan. Maka, perjanjian BOT dapat dikatakan kerjasama jangka panjang.

6. Pelaksanaan Pembangunan

Dalam perspektif perjanjian BOT, pelaksanaa proyek pembangunan menggunakan biaya sendiri atau merupakan beban kewajiban yang harus dipenuhi oleh investor. Pembangunan dan segala fasilitasnya tidak selalu dilaksanakan oleh investor sendiri secara langsung dan merangkap (selaku kontraktor), melainkan

dapat juga menunjuk pihak sebagai kontraktor untuk melaksanakan proyek pembangunan tersebut.

7. Hak dan Kewajiban

Seperti perjanjian pada umumnya, terdapat pengaturan mengenai hak-hak dan pembagian kewajiban antara para pihak yang harus dicantumkan dalam perjanjian BOT.

8. Pemberian Hak Atas Tanah

Dalam rangka pemanfaatan tanah oleh penerima BOT untuk jangka panjang, pemilik tanah dapat memberikan hak kepada penerima BOT untuk mengajukan permohonan hak atas tanah kepada instansi yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional atau BPN, misalnya dengan mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan (HGB) di atas tanah yang akan dikelolanya tersebut dalam hal ini adalah HGB di atas Hak Pengelolaan.

9. Asuransi

Bangunan beserta fasilitas agar tetap terpelihara dengan baik sampai jangka waktu penyerahan kembali, maka bangunan beserta fasilitasnya tersebut harus diasuransikan. Dalam perjanjian BOT seharusnya tercantum mengenai klausula tentang kewajiban asuransi, dan penerima BOT wajib untuk mengasuransikan obyek BOT pada pihak penerima BOT.

10. Persetujuan dan Kuasa-Kuasa

Pentingnya pemberian persetujuan dan/atau kuasa bertujuan untuk memberikan kepastian dan kemudahan dalam pelaksanaan hak-hak yang diperoleh masing masing pihak. Apabila penerima BOT lalai dalam penyerahan obyek, maka dapat akibat hukumnya atau dikualifikasi telah melakukan wanprestasi. Untuk menghindari hal tersebut pemilik tanah dapat membuat klausula dalam perjanjian bahwa penerima BOT memberi kuasa kepada pemberi BOT untuk mengambil tanah dan bangunan secara sepihak.

11. Penyerahan Kembali Asset (Obyek Build, Operate, and Transfer)

Dalam penyerahan kembali asset meskipun jangka waktu pengelolaan telah ditetapkan dalam perjanjian, perlu ditegaskan batas waktu penerima BOT melaksanakan kewajibannya menyerahkan kembali obyek BOT. Hal ini mengantisipasi terjadinya keterlambatan dalam penyerahan bangunan obyek oleh penerima BOT kepada pemilik tanah.

12. Penyelesaian Sengketa dan Pilihan Domisili Hukum

Setiap perjanjian pada umumnya tidak menutup kemungkinan muncul perselisihan antara para pihak, sehingga berpotensi terjadinya pemutusan perjanjian BOT, meskipun perjanjiannya masih berlangsung. Pilihan penyelesaian sengketa biasanya dilakukan mulanya melalui musyawarah, apabila tidak tercapai

sepakat maka, pilihannya dapat dilakukan melalui dua lembaga, yaitu arbitrase dan pengadilan.

Selanjutnya para pihak menentukan pilihan domisila dalam penyelesaian sengketa tersebut. Biasanya domisili yang dipilih merupakan kantor kepaniteraan pengadilan negeri letak obyek BOT