

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

A. **Ketentuan Perjanjian Waralaba PT. Sumber Alfatia Tbk. dengan CV. Riski Abadi**

Pokok pembahasan dalam skripsi ini adalah membahas mengenai penerapan asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian waralaba PT. Sumber Alfaria Tbk. Dengan CV. Riski Abadi yang berada di Kabupaten Bantul.

Asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian waralaba hingga sampai saat ini, perbedaan tidak berkesudahan terus mewarnai pembicaraan dan praktek perjanjian waralaba terutama mengenai kata kebebasan berkontrak yang ada pada perjanjian waralaba antara terwalalaba dan pewaralaba. Jika kebebasan dimaknai sebagai asas kebebasan dalam berkontrak, apa lantas tidak adanya batasan dalam membuat perajnjian waralaba tersebut dalam arti luas bahwa asas kebebasan berkontrak yang sudah diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2007 serta Perjanjian waralaba yang sudah ditetapkan oleh pemberi waralaba PT. Sumber ALFARIA dengan CV.RIZKI ABADI. Penulis berpandangan bahwa Ppnerapan asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian waralaba bukan kebebasan menuntut berdasarkan perjanjian-perjnjian, perjanjian waralaba dan Peraturan Pemerintah.

Di Indonesia sistem Waralaba atau *Franchise* mulai dikenal pada tahun 1950-an, yaitu dengan munculnya dealer kendaraan bermotor melalui pembelian lisensi. Perkembangan kedua dimulai pada tahun 1970-an, yaitu dengan dimulainya sistem pembelian lisensi plus, yaitu Waralaba tidak sekedar menjadi penyalur, namun juga memiliki hak untuk memproduksi produknya. Agar waralaba dapat berkembang dengan pesat, maka persyaratan

utama yang harus dimiliki satu teritori adalah kepastian hukum yang mengikat baik bagi Perwaralaba maupun Waralaba. Karenanya, kita dapat melihat bahwa di negara yang memiliki kepastian hukum yang jelas, waralaba berkembang pesat, misalnya di Amerika Serikat, Jepang dan Tiongkok kepastian hukum akan format waralaba atau Waralaba di Indonesia dimulai pada tanggal 18 Juni 1997, yaitu dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah RI No. 16 Tahun 1997 tentang Waralaba. Peraturan Pemerintah No. 16 tahun 1997 tentang waralaba ini telah dicabut dan diganti dengan Peraturan Pemerintah no 42 tahun 2007 tentang Waralaba.

Pada Pasal 5 Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2007 tentang Waralaba selanjutnya menentukan bahwa sebelum membuat perjanjian, pemberi Waralaba harus mencantumkan secara tertulis dan besar, sekurang-kurangnya mengenai :

1. Nama dan alamat para pihak;
2. Jenis hak dan atas kekayaan intelektual;
3. Kegiatan usaha;
4. Hak dan kewajiban para pihak;
5. Bantuan, fasilitas, bimbingan operasional, pelatihan, pemasaran yang diberikan pemberi waralaba kepada penerima waralaba;
6. Wilayah usaha;
7. Jangka waktu perjanjian;
8. Tata cara pembayaran imbalan;
9. Kepemilikan, perubahan kepemilikan, dan hak ahli waris;
10. Tata cara perpanjangan, pengakhiran dan pemutusan perjanjian, dan

11. Penyelesaian sengketa.

Hal yang diatur dalam hukum dan peraturan Perundang-undangan merupakan *das sollen* yang harus ditaati oleh para pihak dalam perjanjian waralaba jika para pihak memenuhi semua peraturan tersebut, maka tidak akan muncul masalah dalam perjanjian waralaba. Dalam perjanjian waralaba terkadang salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagai mana yang tertera dalam perjanjian waralaba, adanya wanprestasi dapat menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak baik itu Terwaralaba ataupun pewaralaba. Terhadap kerugian yang ditimbulkan dalam pelaksanaan perjanjian waralaba ini berlaku perlindungan hukum bagi para pihak yang menyebabkan kerugian, kemungkinan pihak yang dirugikan mendapat ganti rugi itu merupakan perlindungan hukum yang diberikan oleh hukum Indonesia.

Bentuk-bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh para pihak dalam perjanjian waralaba tergantung kepada siapa yang melakukan wanprestasi tersebut. Wanprestasi tersebut baik dari pihak Terwaralaba dapat berbentuk tidak membayar biaya waralaba ke pewaralaba tepat pada waktunya, melakukan hal-hal yang dilarang Terwaralaba, melakukan pelayanan yang tidak sesuai dengan sistem waralaba, dan lain-lain. Wanprestasi dari pihak pewaralaba dapat berbentuk tidak memberi fasilitas yang memungkinkan sistem waralaba berjala dengan semestinya, tidak melakukan pembinaan terhadap Terwaralaba sesuai dengan perjanjian, tidak mau membantu Terwaralaba dalam kesulitan yang dihadapi ketika melakukan usaha waralaba yang jalankan.

Perjanjian waralaba juga dapat mengatur suatu ketentuan yang memungkinkan Terwaralaba untuk memberikan waralaba lanjut pihak lain dengan ketentuan bahwa Terwaralaba harus mengoprasikan sekurang-kurangnya satu outlet waralaba dan perjanjian waralaba lanjutan dibuat dengan sepengetahuan dari pihak pewaralaba. Dalam memberikan

waralaba lanjutnya, Terwaralaba utama wajib membuktikan kepada Terwaralaba lanjutan bahwa ini memiliki kewenangan untuk melakukan hal tersebut, hal tersebut jga berkaitan yang sesuai dengan pasal 6 Peraturan Menteri Perdagangan yang memuat dengan ketentuan mandotoir yang harus ada mengenai isi klausul minimal yang harus diatur dalam perjanjian waralaba. Diataranya ialah sebagai berikut:

1. Jangka waktu perjanjian minimal 10 tahun untuk melakukan perjanjian waralaba antara pewaralaba dengan Terwaralaba.
2. Minimal lima tahun untuk perjanjian waralaba antara pewaralaba dengan Terwaralaba lanjutan (Pasal 7 Permendag).

Penerapan dalam perjanjian waralaba dapat dijanlankan secara lancar antara Terwaralaba denga pewaralaba, perlu ditentukan hukum mana yang berlaku. Pilihan hukum yang sering disebut dengan *applicable law* atau *governing law* ini khususnya diperlukan jika terjadi perbedaan pendapat antara terwalalaba dengan perwaralaba atau penyelesaian sengketa yang berkaitan dengan perjanjian waralaba. Pilihan hukum bersifat bebas, artinya pihak-pihak diperkenakan untuk sebelumnya menentukan hukum apa yang akan diperlukan jika terjadi sengketa. Hal-hal yang harus diwaspadai oleh pihak yang mengadakan pilihan hukum ialah ada atau tidaknya peraturan Perundang-undanganyang bersifat memaksa bagi waralaba dalam sistem hukum yang dipilih dalam menentukan perjanjian waralaba.

Ada dua hal utama yang menjadi dasar pertimbangan utama bagi pihak pewaralaba atau *franchisor*, dalam menentukan berbagi kententuan pilihan hukum , yaitu:

1. Sistem hukum yang memberikan jaminan-jaminan kepentingannya;

2. Kemungkinan dieksekusinya putusan, baik berupa pengadilan maupun putusan arbitrase.

Selanjutnya ketentuan-ketentuan lain yang mendukung kepastian hukum dalam format bisnis waralaba adalah sebagai berikut :

- a. Undang-undang No. 14 Tahun 2001 tentang Paten.
- b. Undang-undang No. 15 Tahun 2001 tentang Merek.
- c. Undang-undang No. 30 Tahun 2000 tentang Rahasia Dagang.
- d. Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan RI No. 259/MPP/KEP/7/1997 Tanggal 30 Juli 1997 tentang Ketentuan Tata Cara Pelaksanaan Pendaftaran Usaha Waralaba.
- e. Peraturan Menteri Perindustrian dan Perdagangan RI No. 31/M-DAG/PER/8/2008 tentang Penyelenggaraan Waralaba

Banyak orang masih skeptis dengan kepastian hukum terutama dalam bidang waralaba di Indonesia. Namun saat ini kepastian hukum untuk berusaha dengan format bisnis waralaba jauh lebih baik dari sebelum tahun 1997. Hal ini terlihat dari semakin banyaknya payung hukum yang dapat melindungi bisnis waralaba tersebut. Perkembangan waralaba di Indonesia, khususnya di bidang rumah makan siap saji sangat pesat. Hal ini ini dimungkinkan karena para pengusaha kita yang berkedudukan sebagai penerima waralaba (*franchise*) diwajibkan mengembangkan bisnisnya melalui master Waralaba yang diterimanya dengan cara mencari atau menunjuk penerima waralaba lanjutan. Dengan mempergunakan Sistem Pemerintah atau sistem sel, suatu jaringan format bisnis waralaba akan terus berekspansi.

B. Isi Perjanjian Waralaba PT. SUMBER ALFARIA TRIJAYA TBK. Dengan CV. RIZKI ABADI

Secara garis besar, perjanjian tersebut terdiri dari:

1. Bagian pendahuluan:

a. Judul : PERJANJIAN WARALABA PT. SUMBER ALFARIA TRIJAYA TBK.
DENGAN CV. RIZKI ABADI DI KABUPATEN BANTUL.

b. Pembuka : berisi pembukaan perjanjian, yang berisi sebagai berikut : “Perjanjian ini dibuat dan ditandatangani di Cilacap, pada hari Jumat, Tanggal 19 Juli 2013, oleh dan antara :

I. PT. SUMBER ALFARIA TRIJAYA Tbk, suatu perseroan terbatas terbuka yang didirikan berdasarkan hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia, berkedudukan hukum di Tangerang, dan berkantor pusat di Jalan M.H. Thamrin Nomor 9, Cikokol, Tangerang, dalam hal ini diwakili oleh **SOENGPETER SURYADI** dan **TOMIN WIDIAN** dalam kedudukam selaku Direktur dan Kuasa Direksi, berdasarkan Surat Kuasa Nomor SAT-TW/SK/CL/II/001, dari dan oleh karenanya sah bertindak atas nama Direksi serta mewakili **PT. SUMBER ALFARIA TRIJAYA Tbk** (selanjutnya disebut “**PEMBERI WARALABA**”).

II. CV. RISKI ABADI, suatu perusahaan yang didirikan berdasarkan hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia, berkedudukan di kota Magelang, dan berkantor di Kelurahan Gelangan, Kecamatan Magelang, dalam hal ini diwakili oleh **SRI PUJI ASTUTI SURWARNO**, dalam jabatan selaku direktur, yang dalam melakukan penanda tangan ini telah mendapatkan persetujuan yang patut dari perseroan Komanditer (selanjutnya disebut "**PENERIMA WARALABA**").

Dalam perjanjian ini, Pemberi Waralaba maupun Penerima Waralaba dalam bertindak secara sendiri-sendiri disebut juga sebagai "**Pihak**" dan yang secara bersama-sama disebut sebagai "**Para Pihak**".

2. Menerangkan bahwa :

- a. Pemberi Waralaba adalah Pihak yang berhak atas Merek jasa yang digunakan pada minimarket yang menawarkan, memasarkan serta menjual Produk kepada para konsumennya dengan menggunakan suatu sistem dan sesuai dengan panduan tertentu (yang keseluruhan dikenal sebagai "**Hak Waralaba Alfamart**").
- b. Penerima Waralaba adalah Pihak yang telah mengetahui dan mengerti Hak Waralaba Alfamart dan diberi ijin oleh Pemberi Waralaba untuk menggunakan Hak Waralaba Alfamart, dengan cara mendirikan dan mengelola minimarket dengan Sistem dan Panduan serta merek jasa yang ditentukan oleh Pemberi Waralaba.

3. Bagian isi:

a. PASAL 1

Definisi:

- 1) **Hak Waralaba Alfamart** atau selanjutnya disebut sebagai **Hak Waralaba** adalah hak untuk menggunakan Merek Jasa, Sistem dan Panduan milik Pemberi waralaba.

- 2) **Imbalan Waralaba atau Waralaba Fee** adalah imbalan yang wajib dibayar oleh Penerima Waralaba kepada Pemberi Waralaba sebagai imbalan atau Hak Waralaba untuk selama Periode Waralaba.
- 3) **Royalti** adalah imbalan sejumlah uang yang wajib diberikan Penerima Waralaba kepada Pemberi Waralaba setiap bulan selama Periode Waralaba/perpanjangan Waralaba yang akan diperhitungkan sesuai dengan ketentuan dimaksud pada Pasal 12 Perjanjian ini.

b. PASAL 2

HAK WARALABA

- 2.1 Pemberi Waralaba memberikan kepada Penerima Waralaba dan Pemberi Waralaba Hak Waralaba untuk mendirikan dan mengelola gerai sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang dimuat dalam perjanjian ini.
- 2.2 Pemberian Hak Waralaba dimaksud dalam Pasal 2.1 di atas tidak memberikan hak kepada Penerima Waralaba untuk memberikan dan/atau menghilangkan Hak Waralaba dengan cara apapun kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pemberi Waralaba.
- 3.3 Pemberian Hak Waralaba dimaksud dalam Pasal 2.1 Perjanjian ini hanya khusus pada lokasi gerai sesuai dengan ketentuan dalam lampiran 1 Perjanjian ini.

PASAL 3

IMBALAN WARALABA

Pada saat Perjanjian ini ditandatangani disetiap awal perpanjangan periode Waralaba, Penerima Waralaba wajib untuk membayar kepada Pemberi Waralaba imbalan Waralaba yang

tidak dapat dikembalikan *non refundable* dengan jumlah dan pada nomor rekening sebagai dimuat dalam Lampiran 4 Perjanjian ini.

PASAL 5

JANGKA WAKTU

- 5.1 dengan tidak mengurangi Hak Pemberi waralaba untuk mengakhiri Perjanjian ini sebagai maksud dalam Pasal 23.1 dan/atau sebab-sebab lain sebagai mana diatur dalam Perjanjian ini, Perjanjian yang berlaku efektif. Sejak tanggal ditandatangani dan akan berakhir pada saat berakhirnya periode Waralaba atau Perpanjang Periode Waralaba sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5.3 Perjanjian ini.
- 5.2 Pemberi Waralaba memberikan Hak Waralaba kepada Penerima Waralaba untuk jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal mulai beroprasinya gerai yang ditandai dengan transaksi penjualan pertama gerai, sebagaimana tercatat pada sistem pemberi Waralaba (**“Periode Waralaba”**).
- 5.3 Periode Waralaba diperpanjang dengan sendirinya untuk jangka waktu yang sama dengan ketentuan berdasarkan penilaian pemberi Waralaba, Penerima Waralaba tidak pernah dinyatakan berada dalam keadaan tidak memenuhi ketentuan perjanjian ini tidak ada pemebritahuan tertulis untuk mengakhiri perjanjian ini dari salah satu pihak, yang harus sudah diterima oleh pihak lain nya dalam waktu sekurang-kurangnya 90 (sembilan puluh) hari sebelum berakhirnya periode Waralaba. (**“Perpanjang perjanjian waralaba”**)
- 5.4 Penerima Waralaba menyatakan setuju dan sersedia sekarang untuk nanti pada waktunya pada saat memasuki periode Perpanjang Periode Waralaba untuk memebayar kepada

Pemberi Waralaba, Imbalan Waralaba yang jumlahnya akan oleh pemberi Waralaba dari waktu ke waktu, yaitu dilakukan oleh penerima Waralaba dengan memberi kuasa kepada Pemberi Waralaba untuk memotong saldo Bank.

5.5 Berdasarkan persetujuan Pemberi Waralaba atau Perpanjang Periode Waralaba dapat diakhiri lebih awal atas kehendak dari penerima Waralaba yang disampaikan secara tertulis paling lambat 90 (sembilan puluh) hari sebelum tanggal berakhir yang dikehendaki, dengan memenuhi kewajiban-kewajiban akibat berakhirnya Perjanjian sebagai yang diataur pada Pasal 24 Perjanjian ini.

PASAL 23

WANPRESTASI

Penerima Waralaba berada dalam keadaan wanprestasi dalam hal terjadi salah satu dari peristiwa dibawah ini:

- a. Penerima Waralaba lalai atau tidak memenuhi setiap ketentuan dalam Sistem, Panduan dan Perjanjian ini.
- b. Penerima Waralaba dilikuidasi atau dinyatakan pailit atau mengajukan suatu permohonan kewajiban penundaan pembayaran hutang.
- c. Ijin usaha Penerima Waralaba dicabut oleh pihak yang berwenang.

- d. Seluruh atau sebagian barang-barang milik Penerima Waralaba telah disita sehingga menurut penilaian Pemberi Waralaba, Pemberi Waralaba tidak mampu untuk memenuhi kewajiban-kewajibannya berdasarkan Sistem, Panduan dan Perjanjian ini.
 - e. Penerima Waralaba menyalahgunakan, memberi lisensi kepada pihak ketiga untuk menggunakan merek jasa atau mengalihkan secara tanpa hak atau dengan cara apapun meletakkan beban atas Merek Jasa.
 - f. Penerima Waralaba memalsukan catatan ataupun data-data dan/atau keterangan dan/atau informasi lainnya mengenai dirinya sendiri yang mungkin mempengaruhi Penerima Waralaba dalam memberikan persetujuan kepada Penerima Waralaba untuk menggunakan dan/atau memanfaatkan hak waralaba.
 - g. Penerima Waralaba gagal, menolak atau melalaikan kewajiban-kewajibannya untuk antara lain : menyetorkan hasil Penjualan Kotor dan/atau membayar Imbalan Waralaba dan/atau *Royalty*, dan/ata biaya-biaya/ ongkos-ongkos lain yang terhutang berdasarkan perjanjian ini kepada Penerima Waralaba atau pihak lain yang ditunjuk secara tertulis oleh Pemberi Waralaba, dan/atau
 - h. Penerima Waralaba menggadaikan atau dengan cara dengan cara apapun menyediakan sebagai jaminan barang-barang yang terdapat pada Gerai dan/atau Produk untuk kepentingan pihak manapun diluar Pemberi Waralaba tanpa persetujuan dan/atau rekomendasi tertulis terlebih dahulu dari Pemberi Waralaba.
- 23.2. Dalam hal Penerima Waralaba melakukan wanprestasi, Pemberi Waralaba dapat mengakhiri perjanjian ini dengan tidak mengurangi pemenuhan kewajiban Penerima Waralaba yang telah timbul sebelum berakhirnya perjanjian.

23.3. Untuk melaksanakan ketentuan Pasal 23.2. Perjanjian ini, Para Pihak setuju untuk mengabaikan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sepanjang mengenai ketentuan pengakhiran perjanjian di muka Hakim.

PASAL 24

AKIBAT BERAKHIRNYA PERJANJIAN

Dalam hal Perjanjian ini berakhir, baik karena berakhirnya Periode Waralaba atau Perpanjangan Periode Waralaba atau Karena diakhiri secara sepihak oleh Pemberi Waralaba, termasuk dalam hal Penerimaan Waralaba melakukan wanprestasi, maupun pengakhiran lebih awal yang dikehendaki oleh Penerima Waralaba sebagai mana yang dimaksud dalam Pasal 5.5 Perjanjian ini, maka Penerima Waralaba berkewajiban untuk :

- a. Mengembalikan sistem Panduan, dokumen-dokumen dan barang-barang lain yang mencantumkan Merek Jasa:
- b. Menghentikan semua rancangan-rancangan, rak pajang, planogram, sistem, merek, jasa dan atribut-atribut lain milik Pemberi Waralaba;
- c. Mengembalikan semua Produk yang belum dibayar oleh Penerima Waralaba; dan
- d. Memberikan kesempatan (opsi) pertama Kepada Pemberi Waralaba atau Pihak yang ditunjuk oleh pemberi Waralaba untuk mengambil lain gerai milik Penerima Waralaba, dengan melakukan perhitungan terhadap hak dan kewajiban Penerima Waralaba sesuai perjanjian ini sampai dengan tanggal pengakhiran perjanjian yang ditentukan.

A. Asas kebebasan Berkontrak dalam Perjanjian Waralaba PT. Sumber Alfaria Trijaya Tbk. Dengan CV. Rizki Abadi Di Kelurahan Ngestiharjo Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul

Asas kebebasan berkontrak atau *beginsel der contractsvrijheid* dalam Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia, kebebasan berkontrak menekankan pada perkataan semua yang ada dimuka perkataan perjanjian sebagaimana dapat disimpulkan dari ketentuan pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, dikatakan bahwa Pasal 1338 ayat (1) tersebut seolah-olah membuat pertanyaan (proklamasi) bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian apa saja dan itu mengikat sebagai mana mengikat Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pembatasan terhadap kebebasan itu hanya berupa apa yang dinamakan ketertiban umum dan kesusilaan.¹

Sumber dari kebebasan berkontrak adalah kebebasan individu sehingga yang merupakan titik tolaknya adalah kepentingan individu pula. Dengan demikian dapat dipahami bahwa kebebasan individu memberikan kepadanya kebebasan untuk berkontrak. Berlakunya asas konsensualisme menurut hukum perjanjian Indonesia memantapkan adanya asas kebebasan berkontrak. Tanpa sepakat dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, tanpa sepakat maka perjanjian yang dibuat dapat dibatalkan. Asas ini memberikan informasi bahwa suatu perjanjian pada dasarnya sudah ada sejak tercapainya kata sepakat diantara para pihak dalam perjanjian tersebut. Asas konsensualisme yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata mengandung arti kemauan para pihak untuk saling mengikatkan diri dan kemauan ini membangkitkan kepercayaan bahwa perjanjian itu akan dipenuhi. Selanjutnya dikatakan olehnya bahwa ungkapan “orang harus dapat dipegang ucapannya” merupakan tuntutan kesusilaan, akan tetapi Pasal 1320 KUH Perdata menjadi landasan hukum untuk

¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Op.cit. hlm. 5.

penegakannya. Tidak dipenuhinya syarat konsensualisme dalam perjanjian menyebabkan perjanjian dapat dibatalkan, karena tidak memenuhi syarat subyektif. Asas ini berkaitan dengan lahirnya suatu perjanjian.

Asas Konsensualisme mengandung arti bahwa perjanjian itu terjadi karena adanya kata sepakat atau kehendak yang bebas dari para pihak yang membuat perjanjian mengenai isi atau pokok perjanjian. Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyebutkan bahwa :”Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Di dalam pasal tersebut dijumpai asas Konsensualisme yang terdapat pada kata “perjanjian yang dibuat secara sah”, yang menunjuk pada pasal 1320 KUH Perdata, terutama pada ayat (1) yaitu mereka sepakat mengikatkan dirinya. Dengan asas konsensualisme berarti perjanjian itu lahir pada saat tercapainya kata sepakat dari para pihak yang mengadakan perjanjian untuk saling mengikatkan dirinya. Pada perjanjian yang bersifat obligatoir, kesepakatan yang dibuat telah mengikat para pihak. Asas konsensualisme ini kemudian berpengaruh pada bentuk perjanjian yaitu dengan adanya Konsensualisme, perjanjian itu lahir atau terbentuk pada saat tercapainya kata sepakat antara para pihak sehingga tidak diperlukan lagi bentuk formalitas lain. Akibatnya perjanjian yang terjadi karena kata sepakat tersebut, merupakan perjanjian yang bebas sehingga dapat lisan maupun tertulis. Dari dokumen perjanjian yang ditanda tangani para pihak, di mana perjanjian ini sifatnya perjanjian baku yang telah disiapkan oleh pihak yang lebih kuat, yaitu Pewaralaba maka dapat dipastikan isinya telah dirancang oleh pihak dan untuk keuntungan Pewaralaba.

Perjanjian yang mempunyai sifat baku tidak memberi peluang yang cukup bagi pihak yang lebih lemah untuk mengekspresikan kebebasan yang didasarkan asas kebebasan berkontrak guna melindungi kepentingannya sebagai pihak dalam perjanjian. Dari pasal-pasal yang ada dapat

dilihat kebebasan untuk tercapainya kesepakatan tidak terjadi dengan berimbang, karena didominasi calon Pewaralaba terhadap calon Waralaba.

Dalam pembuatan perjanjian Waralaba di Alfamart Dalam Perjanjian Waralaba PT. Sumber Alfaria Trijaya Tbk. Dengan CV. Rizki Abadi Di Kelurahan Ngestiharjo Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul ini **belum memenuhi Asas Kebebasan Berkontrak**, hal ini berdasarkan pada pasal-pasal dalam perjanjian yaitu, Pasal 1 mengenai definisi yang menjelaskan hak waralaba alfamart, imbalan waralaba atau Waralaba, merek jasa, periode waralaba, royalty, system, serta wilayah waralaba. Pada Pasal 2 yang mengatur hak waralaba pemberi waralaba memberikan kepada penerima waralaba dan penerima waralaba dengan ini menerima dari pemberi waralaba untuk mendirikan dan mengelola gerai sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang dimuat dalam perjanjian ini.

Pada Pasal 3 mengenai imbalan waralaba yaitu “Pada saat Perjanjian ini ditandatangani disetiap awal perpanjangan periode Waralaba, Penerima Waralaba wajib untuk membayar kepada Pemberi Waralaba imbalan Waralaba yang tidak dapat dikembalikan *non refundalen* dengan jumlah dan pada nomor rekening sebagai dimuat dalam Lampiran 4 Perjanjian ini”. Dalam hal ini pemberian imbalan merupakan hal yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak pada saat membuat perjanjian sehingga hal tersebut bukan merupakan hal dapat dipermasalahkan.

Pasal 5 tentang jangka waktu yaitu “Periode Waralaba diperpanjang dengan sendirinya untuk jangka waktu yang sama dengan ketentuan berdasarkan penilaian pemberi Waralaba, Penerima Waralaba tidak pernah dinyatakan berada dalam keadaan tidak memenuhi ketentuan perjanjian ini tidak ada pemberitahuan tertulis untuk mengakhiri perjanjian ini dari salah satu pihak, yang harus sudah diterima oleh pihak lain nya dalam waktu sekurang-kurangnya 90 (sembilan puluh) hari sebelum berakhirnya periode Waralaba.” Dalam pasal ini sangat tidak adil

bagi Terwaralaba karena seharusnya Pewaralaba memberitahukan dahulu kepada Terwaralaba jika ingin mengakhiri perjanjian serta tidak adanya pemberitahuan terlebih dahulu, sehingga Terwaralaba lebih siap menghadapinya. Mungkin saja sebenarnya perwaralaba masih bisa membangun kembali usahanya tapi karena pewaralaba tidak memberitahukan terlebih dahulu, maka Terwaralaba tidak sempat membangun kembali usahanya.

Selain itu pada Pasal 10 tentang pembayaran dan Pasal 21 tentang biaya-biaya, “Penerima waralaba wajib untuk menanggung untuk membayar lunas semua jenis pajak, biaya materai, retribusi, serta biaya-biaya dan ongkos-ongkos yang timbul sehubungan dengan pengelolaan gerai dan pelaksanaan system, panduan dan perjanjian ini”. Dalam pasal 21 tersebut dirasa memberatkan pihak Waralaba karena semua biaya dibebankan kepada Terwaralaba serta pemberi waralaba atau Pewaralaba tidak dibebankan dengan potongan-potongan, pajak-pajak, bea materai, retribusi serta biaya-biaya dalam bentuk apapun, dalam hal ini dirasa sangat membebratkan bagi pihak Terwaralaba.

Dalam Pasal ini tidak adil bagi terwaralaba, karena dalam menjalankan waralaba ini yang menanggung pajak semuanya dibebankan sepenuhnya kepada Terwaralaba sedangkan Pewaralaba menerima bersih pembayaran dari Waralaba. Seharusnya pihak Pewaralaba juga menanggung pajak, jangan hanya membebankan semua pajak kepada pihak Terwaralaba. Selain itu Pasal 21 yang mengatur mengenai pengakhiran perjanjian yaitu, “Perjanjian ini dan semua hak yang diberikan kepada pewaralaba, kontrak ini akan berakhir tanpa pemberitahuan kepada Terwaralaba, jika waralaba menjadi bangkrut atau dibubarkan yang sebenarnya belum berakhirnya perjanjian waralaba itu sendiri.”

Contoh lain adalah Pasal 24 yang mengatur kewajiban penerima waralaba setelah berakhirnya perjanjian maka Waralaba berewajiban untuk

- a. Mengembalikan sistem, panduan, dokumen-dokumen dan barang-barang lain yang mencantumkan merek jasa;
- b. Menghentikan pemakaian semua rancangan, rak panjang, planogram, sistem, merek jasa dan atribut-atribut lain milik pemberi waralaba;
- c. Mengembalikan semua produk yang belum dibayar oleh penerima waralaba; dan
- d. Memebrikan kesempatan atau opsi pertama kepada pemberi waralaba atau pihak yang ditunjuk oleh pemberi waralaba untuk mengambil alih gerai penerima waralaba, dengan melakukan perhitungan terhadap hak dan kewajiban penerima waralaba sesuai perjanjian ini sampai dengan tanggal pengakhiran perjanjian ditentukan.

Dalam Perjanjian sudah di perjanjaian baku adalah perjanjian yang hampir seluruh klausula-klausulanya sudah dibakukan oleh pemakainya dan syarat-syarat yang dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pemberi waralaba yang dituangkan dalam dokuman dan atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh penerima waralaba, bahwa pada dasarnya keabsahan berlakunya perjanjian baku tidak lagi dipersoalkan oleh karena perjanjian baku eksistensinya sudah merupakan kenyataan yaitu dengan telah dipakainya perjanjian baku secara meluas dalam dunia bisnis sejak lebih dari 80 tahun lamanya. Kenyataan itu terbentuk karena perjanjian baku memang lahir dari kebutuhan masyarakat sendiri. Dunia bisnis tidak dapat berlangsung tanpa perjanjian baku.

Perjanjian baku dibutuhkan oleh dan karena itu diterima oleh masyarakat. Keabsahan berlakunya perjanjian baku memang tidak perlu dipersoalkan tetapi masih perlu dibahas apakah perjanjian itu tidak bersifat sangat berat sebelah dan tidak mengandung klausul yang secara tidak wajar sangat memberatkan bagi pihak lainnya, sehingga perjanjian itu merupakan perjanjian yang menindas dan tidak adil. Maksud dari sangat berat sebelah ialah bahwa perjanjian itu hanya

atau terutama mencantumkan hak-hak salah satu pihak saja tanpa mencantumkan apa yang menjadi kewajiban-kewajiban pihak lainnya sedangkan apa yang menjadi hak-hak pihak lainnya itu tidak disebutkan. Sutan Remy, lebih lanjut menyatakan keabsahan berlakunya perjanjian baku itu memang tidak perlu dipersoalkan, sejalan dengan ini Slawson menjelaskan dalam tulisannya *“Standard Form Contract and Democratic of Law Making Power”* menulis *...Standard contract form probably account for more than 90 percent of all contract now made. Most persons have difficult remembering the last time theycontracted other than by standard form*, karena secara praktek telah diterima, tetapi perlu diatur aturan-aturan dasarnya sebagai aturan-aturan mainnya agar klausul-klausul atau ketentuan-ketentuan dalam perjanjian baku, baik sebagian maupun seluruhnya mengikat pihak lainnya.

Beberapa ketentuan perjanjian baku memberikan alasannya sebagai berikut:

- a. Kedudukan pihak yang membuat perjanjian baku tidak ubahnya pembuat undang-undang swasta;
- b. Merupakan perjanjian paksa;
- c. Meniadakan keadilan Bagi yang menerima memberikan alasan:
 - 1) Adanya anggapan kemauan dan kepercayaan para pihak dalam membuat perjanjian.
 - 2) Tanda tangan para pihak diartikan menerima perjanjian dengan segala konsekuensinya mempunyai kekuatan mengikat berdasarkan kebiasaan yang berlaku dalam lingkungan masyarakat dan lalu lintas perdagangan.

Perjanjian baku mempunyai ciri yang khas dibanding perjanjian lainnya. Ciri-ciri khas tersebut, antara lain:

- a. Isinya ditetapkan secara sepihak oleh pihak yang lebih kuat. Pada umumnya, perjanjian selalu dibuat berdasarkan kesepakatan antara para pihak dalam perjanjian tersebut. Namun,

perjanjian baku tidak demikian. Pada perjanjian baku, pembuatan isi perjanjian secara sepihak adalah ciri khas perjanjian baku. Hal ini terjadi karena kedudukan para pihak pembuat perjanjian tidak seimbang. Pihak pembuat perjanjian biasanya mempunyai kedudukan yang lebih kuat dalam hal ekonomi maupun politik. Sehubungan dengan penetapan isi secara sepihak, Sluyter dalam Hasanuddin Rahman mengatakan bahwa secara materiil, perjanjian ini melahirkan pembentuk undang-undang swasta. Dalam pada itu, Stein dalam Hasanuddin Rahman mengemukakan pula bahwa dasar berlakunya perjanjian ini adalah berdasarkan fiksi hukum. Secara formil debitur menyetujuinya, namun secara materiil debitur “terpaksa” menerimanya. Adanya persesuaian kehendak adalah fiktif.

- b. Adanya klausula atau syarat-syarat eksonerasi (*exemption clauses*) Klausula atau syarat eksonerasi adalah syarat-syarat yang membatasi atau membebaskan tanggung jawab salah satu pihak atau perseorangan dalam melaksanakan perjanjian. Sebagai contoh, apabila seseorang mencetakkan foto di studio foto, mencuci pakaian di tukang binatu, maka dalam surat tanda bukti yang kita terima mencantumkan syarat kalau foto atau pakaian tidak diambil dalam waktu tiga bulan, maka studio foto atau tukang binatu tidak bertanggung jawab atas foto yang dicetak dan pakaian yang dicuci tersebut. Demikian pula kalau kita membeli barang di toko, maka tanda terima pembayaran dibubuhi syarat bahwa “barang yang sudah dibeli tidak dapat ditukar atau dikembalikan”.

Dalam hal demikian, syarat ekonerasi adalah termasuk pula sebagai perjanjian baku. Orang tidak ingin menderita kerugian yang terlalu besar terhadap perbuatan atau perjanjian yang ia buat, sehingga ia berusaha untuk membebaskan atau membatasi tanggungjawab dengan mencantumkan syarat-syarat itu dalam perjanjiannya. Selanjutnya, syarat pembebasan tanggung jawab secara tidak langsung adalah dengan memperluas alasan-alasan keadaan memaksa

(*overmacht*), bahwa pemogokan-pemogokan buruh, peperangan atau larangan ekspor dianggap sebagai keadaan memaksa. Bentuk lain dari eksonerasi adalah syarat garansi. Sehubungan dengan pembebasan tanggung jawab ini.

1) Penandatanganan

Seseorang yang menandatangani surat perjanjian adalah terikat oleh janji-janji yang ada, meskipun ia tidak memahami secara detil isi dalam perjanjian waralaba. Juga tidak dibedakan apabila ia adalah orang yang baru berbisnis dibidang waralaba.

2). Pemberitahuan.

Apabila syarat *exemption* eksonerasi telah tercetak diatas surat yang diserahkan dari salah satu pihak kepada; pihak lain, atau diumumkan pada waktu perjanjian itu dibuat, syarat itu akan termasuk dalam perjanjian apabila syarat itu telah diberitahukan secara pantas kepada penerima waralaba. Sehubungan dengan itu, lebih jelas menyatakan bahwa pemberitahuan itu harus sepakat dengan perjanjian: “supaya syarat itu mengikat sebagai bagian dari pada perjanjian haruslah diberitahukan kepada pihak yang mengadakan perjanjian sebelum atau pada waktu perjanjian itu dibuat”. Apabila tidak dikomunikasikan kepadanya sampai sesudah dibuatnya perjanjian maka tidak akan mempunyai akibat kecuali telah terbukti bahwa pihak-pihak telah membuat perjanjian atas dasar yang lain.”

c. Perjanjian waralaba kebanyakan adalah perjanjian baku sepihak;

Perjanjian baku sepihak atau adhesi adalah perjanjian dimana salah satu pihak pembuat perjanjian berada dalam keadaan terjepit atau terdesak, dan keadaan itu dimanfaatkan oleh pihak lain yang mempunyai kedudukan yang lebih kuat. Pihak yang lebih kuat pewaralaba tadi dalam membuat penawaran dalam perjanjian dengan pihak yang lebih lemah atau

Terwaralaba tadi dengan menggunakan prinsip “*take it or leave it*” (ambil atau tinggalkan). Sehubungan dengan itu, Pitlo dalam Purwahid Patrik menyatakan bahwa dalam perjanjian baku syarat-syarat eksonerasi tidaklah jarang terjadi. Lagi pula perjanjian baku kebanyakan adalah perjanjian adhesi. Dengan perkataan lain bahwa salah satu pihak secara sepihak menyusun syarat-syarat dan pihak lain harus menerimanya atau tidak membuat perjanjian. Lebih lanjut, Pitlo dalam Hasanuddin Rahman mengemukakan bahwa perjanjian baku adalah suatu karena kebebasan pihak-pihak yang dijamin dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata sudah dilanggar, sehingga pihak yang lemah terpaksa menerima hal itu karena tidak mampu berbuat lain.

d. Perjanjian baku memuat *default clauses*;

Perjanjian baku memuat *default clauses*, yaitu klausula yang memberikan hak salah satu pihak yang lebih kuat kedudukannya untuk memutuskan sebelum waktunya dalam hal-hal tertentu tanpa pemberitahuan terlebih dahulu. Contohnya dalam Pasal 24 yang mengatur mengenai pengakhiran perjanjian, yaitu, “Dalam Perjanjian ini berakhir, baik karena berakhirnya periode Waralaba Atau Perpanjang periode Waralaba atau karena diakhiri secara sepihak oleh Pemberi Waralaba, termasuk dalam hal Penerima Waralaba melakukan wanprestas, maupun pengakhiran lebih awal yang di kehendaki oleh Penerima Waralaba sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 5.5. perjanjian ini.” Rumusan ini sangat tidak adil karena seharusnya Pewaralaba memberitahukan dahulu kepada Waralaba jika ingin mengakhiri perjanjian, sehingga Waralaba lebih siap menghadapinya. Mungkin saja sebenarnya Waralaba masih bisa memberitahukan terlebih dahulu, maka Waralaba tidak sempat membangun kembali usahanya. Sedangkan dari pihak Pemberi Waralaba jika

melakukan wanprestasi tidak ada aturan ataupun pasal-pasal yang mengatur dalam Perjanjian Waralaba bagi pihak Penerima Waralaba.

- e. Terdapat klausula-klausula yang tidak wajar.

Dalam praktek perjanjian waralaba PT. SUMBER ALFARIA TBK. Dengan CV. RIZKI ABADI banyak dijumpai perjanjian baku yang berat sebelah. Dikatakan berat sebelah apabila dalam suatu perjanjian lebih banyak hak-hak salah satu pihak dan kewajiban pihak lain. Hal ini akan menimbulkan klausula yang tidak wajar yang akan memberatkan pihak lain. Keberadaan perjanjian baku yang dibuat secara sepihak dalam kehidupan sehari-hari tentunya akan dapat merugikan pihak lain karena apabila dilihat dari asas kebebasan berkontrak dan keseimbangan, isi perjanjian tersebut kurang mencerminkan rasa keadilan. Hal ini dapat terbukti dari perjanjian tersebut di atas, dimana hak Pewaralaba lebih banyak dibandingkan penerima waralaba, sedangkan hak Terwaralaba hanya 4 pasal. Asas kebebasan berkontrak sebagaimana dapat disimpulkan dari pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang mempunyai hubungan erat dengan Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatur mengenai asas konsensualisme yang menjadi salah satu syarat syahnya suatu perjanjian kemungkinan besar dilanggar dengan adanya perjanjian baku tersebut. Subekti dalam menyatakan bahwa pelanggaran terhadap asas konsensualisme akan mengakibatkan perjanjian itu tidak sah dan juga tidak mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak.

C. Akibat Hukum yang timbul jika terjadi Wanprestasi

Dalam skripsi ini, akibat hukum yang timbul mengenai apabila terjadi wanprestasi terdapat dalam Pasal 23 dalam perjanjian waralaba PT. Sumber Alfaria Trijaya TBK. Dengan CV. Rizki Abadi, yaitu:

Penerima Waralaba berada dalam keadaan wanprestasi dalam hal terjadi salah satu dari peristiwa dibawah ini:

- a. Penerima Waralaba lalai atau tidak memenuhi setiap ketentuan dalam Sistem, Panduan dan Perjanjian ini.
- b. Penerima Waralaba dilikuidasi atau dinyatakan pailit atau mengajukan suatu permohonan kewajiban penundaan pembayaran hutang.
- c. Ijin usaha Penerima Waralaba dicabut oleh pihak yang berwenang.
- d. Seluruh atau sebagian barang-barang milik Penerima Waralaba telah disita sehingga menurut penilaian Pemberi Waralaba, Pemberi Waralaba tidak mampu untuk memenuhi kewajiban-kewajibannya berdasarkan Sistem, Panduan dan Perjanjian ini.
- e. Penerima Waralaba menyalahgunakan, memberi lisensi kepada pihak ketiga untuk menggunakan merek jasa atau mengalihkan secara tanpa hak atau dengan cara apapun meletakkan beban atas Merek Jasa.
- f. Penerima Waralaba memalsukan catatan ataupun data-data dan/atau keterangan dan/atau informasi lainnya mengenai dirinya sendiri yang mungkin mempengaruhi Penerima Waralaba dalam memberikan persetujuan kepada Penerima Waralaba untuk menggunakan dan/atau memanfaatkan hak waralaba.
- g. Penerima Waralaba gagal, menolak atau melalaikan kewajiban-kewajibannya untuk antara lain : menyetorkan hasil Penjualan Kotor dan/atau membayar Imbalan Waralaba dan/atau Royalty, dan/atau biaya-biaya/ ongkos-ongkos lain yang terhutang berdasarkan perjanjian ini kepada Penerima Waralaba atau pihak lain yang ditunjuk secara tertulis oleh Pemberi Waralaba, dan/atau

- h. Penerima Waralaba menggadaikan atau dengan cara dengan cara apapun menyediakan sebagai jaminan barang-barang yang terdapat pada Gerai dan/atau Produk untuk kepentingan pihak manapun diluar Pemberi Waralaba tanpa persetujuan dan/atau rekomendasi tertulis terlebih dahulu dari Pemberi Waralaba.

Dalam hal Penerima Waralaba melakukan wanprestasi, Pemberi Waralaba dapat mengakhiri perjanjian ini dengan tidak mengurangi pemenuhan kewajiban Penerima Waralaba yang telah timbul sebelum berakhirnya perjanjian.

Untuk melaksanakan ketentuan Pasal 23.2 dalam Perjanjian Waralaba ini, Para Pihak setuju untuk mengabaikan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sepanjang mengenai ketentuan pengakhiran perjanjian di muka Hakim.

Dalam menentukan saat terjadi wanprestasi, maka pertama-tama kreditur wajib memberikan peringatan atau teguran, berupa surat tagihan agar debitur dapat melakukan prestasinya sebagaimana yang diharapkan. Jika dengan surat tagihan tersebut, debitur tetap tidak mengindahkan juga, padahal di dalam surat perjanjian tidak ditentukan mengenai batas waktunya dan agar debitur dapat dikatakan lalai, diberikan petunjuk atau jalan keluar oleh Pasal 1238 KUH. Perdata.

Berdasarkan Pasal 1238 KUH Perdata, maka bentuk pernyataan lalai/ *somasi/ingebreke stelling*

adalah sebagai berikut:

1. Surat perintah, yang dimaksud di sini adalah surat kreditur kepada debitur yang berisi peringatan atau permintaan agar debitur memenuhi kewajibannya

selambat lambatnya pada suatu saat yang ditentukan, surat ini disebut *sommatie*, dan pada umumnya disampaikan melalui juru sita pengadilan. Akta yang dibuat juru sita ini merupakan akta otentik seperti yang diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata.

2. Akta sejenis itu, maksudnya adalah akta otentik yang sejenis eksploit juru sita. Menurut ilmu pengetahuan hukum perdata yang dimaksud dengan akta sejenis ialah perbuatan hukum yang sejenis, sehingga sejenis dengan perintah yang disampaikan juru sita. Biasanya *sommatie* dilakukan oleh juru sita Pengadilan, yang membuat proses verbal tentang pekerjaan itu atau cukup dengan surat tercatat atau surat kawat asal saja jangan sampai dengan mudah dipungkiri oleh si berhutang. *Sommatie* yang dilakukan secara lisan tidak dibenarkan, tetapi boleh dalam bentuk surat teguran bahkan telegram sudah dianggap cukup.
3. Demi perikatannya sendiri, maksudnya ketentuan yang terdapat dalam perjanjian itu sendiri, apabila ternyata debitur tidak memenuhi prestasinya sebagaimana yang di janjikan, maka dengan telah lewatnya waktu yang ditentukan dengan sendirinya sudah wanprestasi tanpa perlu terlebih dahulu diberi *sommatie*. Di dalam perikatan mungkin terjadi para pihak menentukan terlebih dahulu saat adanya kelalaian dari debitur dalam suatu perjanjian, misalnya perjanjian dengan ketentuan waktu, maka secara teoritis dalam hal ini suatu pernyataan lalai tidak perlu, akan tetapi dengan adanya lampaunya waktu keadaan lalai itu terjadi dengan sendirinya.

Apabila seorang debitur sudah diperingatkan atau sudah dengan tegas ditagih janjinya ia tetap tidak melaksanakan prestasinya, maka ia berada dalam keadaan lalai atau alpa dan terhadapnya dapat diberikan sanksi. Sebagaimana tercantum dalam Pasal 1236 dan 1243 KUH Perdata.

Ketentuan kedua pasal tersebut di atas menentukan bahwa dalam hal debitur lalai untuk memenuhi kewajiban prestasinya, kreditur berhak untuk menuntut penggantian kerugian, biaya dan bunga.

Sanksi bagi seorang debitur yang lalai dalam berprestasi, menurut Subekti (1984: yaitu :

1. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau ganti rugi
2. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian
3. Peralihan resiko
4. Membayar biaya perkara kalau sampai diperkarakan di depan pengadilan.

Dengan demikian, dalam hal akibat hukum melakukan wanprestasi dalam Perjanjian ini yaitu Perjanjian Waralaba PT. Sumber Alfaria Trijaya TBK. Dengan CV. Rizki Abadi, hanya dibahas mengenai apabila Penerima Waralaba melakukan wanprestasi terhadap Pemberi Waralaba. Dengan kata lain, hanya satu pihak yaitu pihak Pemberi Waralaba yang diatur dalam perjanjian tersebut apabila melakukan wanprestasi. Hal tersebut berdasarkan pada ketentuan Pasal 23 dalam Perjanjian Waralaba PT. Sumber Alfaria Trijaya TBK. Dengan CV. Rizki Abadi dan sudah mengindahkan ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.