

**ASAS KESEIMBANGAN DALAM PERJANJIAN *FRANCHISE*  
MENURUT KETENTUAN PASAL 1338 KUHPERDATA**

***PRINCIPLES OF BALANCE IN THE FRANCHISE AGREEMENT  
VIEWED FROM ARTICLE 1338 OF THE CIVIL CODE***

Oleh : J. Jopie Gilalo

**ABSTRACT**

*Business franchise is already a business activity to invest quickly in a way the distribution system and marketing of a product of goods and or services. Shape franchise made with a covenant between franchisor and franchisee. Problems in the agreement, if the position between the rights and obligations of both parties had been balanced in the implementation of the bonds they created. Franchise agreement is a contract specially (not named). Based on the Law of Treaties in Indonesia Franchise agreements as was as contract law, which refers to Article 1338 of the Civil Code with the fulfillment of the terms of contract law. In addition, the legal umbrella which provides franchise business, namely in the form of regulations issued by the government for guarantees in this business, even though the principle of balance in terms of an agreement, the franchise agreement has not been providing some balance to the franchise yet.*

Key Word : *Franchise Agreements have not given equality*

**ABSTRAK**

Bisnis franchise sudah merupakan suatu kegiatan usaha dalam berinvestasi berdasarkan pada system pendistribusian dan pemasaran terhadap suatu produk baik dalam bentuk barang maupun jasa tertentu yang cepat dan mudah. Bentuk usaha *franchise* (*franchisor*) dengan *franchise* (*franchisee*). Permasalahan yang dihadapi dalam perjanjian ini, timbul karena dalam posisi antara pihak pemberi dengan pihak penerima *franchise* tersebut dalam pelaksanaan ikatan perjanjian yang mereka buat tersebut adanya ketidakseimbangan. Perjanjian *franchise* dalam hukum perikatan merupakan bentuk perjanjian khusus (tidak bernama). Berdasarkan Hukum Perjanjian di Indonesia perjanjian *franchise* merupakan suatu perjanjian yang telah berlaku sesuai dengan syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan ketentuan dari Pasal 1338 *Burgelijke Wetboek*. Selain itu, adanya bisnis *franchise* ini, pemerintah Indonesia telah mengeluarkan beberapa regulasi dalam memberikan jaminan kepastian hukum dalam menjalankan bisnis ini. Meskipun dalam pelaksanaannya jika di lihat dari asas hukum perikatan (asas keseimbangan) belum memberikan keseimbangan diantara pemberi dan penerima *franchise* , dimana penerima masih harus mengikuti syarat-syarat yang ditentukan secara sepihak oleh pemberi *franchise*.

Kata kunci: *Perjanjian Franchise belum memberikan kesetaraan.*

**PENDAHULUAN**

Berkembangnya industri di beberapa negara maju telah menimbulkan pengaruh terhadap perkembangan produk-produk kebutuhan masyarakat yang diproduksi secara massal. Dari hasil produk-produk tersebut

memerlukan perluasan pasar, baik dalam pertumbuhan dari pasar lokal hingga kepada yang bersifat pasar global.<sup>1</sup> Demi Alasan efiseinsi memasarkan hasil produk-produk itu,

<sup>1</sup> Suharnoko, *Hukum Perjanjian-Teori dan Analisa Kasus*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta Cet. Ke-5, 2008, Hlm. 37.

maka produsen tidak menjualnya secara langsung kepada konsumen, tetapi menjualnya melalui pedagang perantara, seperti: agen, distributor dengan cara pemberian lisensi dengan melalui sistem *franchise*.

Pola pendistribusian produk-produk dalam era perkembangan teknologi sekarang ini sudah menjadi bagian kehidupan manusia yang tidak dapat dihindarinya. Saat ini, terdapat lebih kurang 4.000 pemberi *franchise*,<sup>2</sup> sehingga dalam dunia Internasional maupun di Indonesia *franchise* sudah menjadi gaya hidup. Di bawah ini suatu gambaran kehidupan yang telah dipengaruhi gaya hidup *franchise*, sebagai berikut:<sup>3</sup>

*“At my home in Virginia, I get up in the morning, open my front door and pick up my newspaper The Washington Post, delivered by a franchised news agent. In it I read about my local American football team, washing for Redskin - a franchise. I go outside, get in my car-leased from a franchised dealership – and drive into downtown Washington. On the way I stop off at the Bakel Bakery (franchise) and pick up a coffee and a Bagel (been in America too long; should be tea and toast for an English man) I park in a franchise parking garage and to go into my office. During a break in my work, I call Mr. Rooter (franchised plumber) to fix a leak in the bathroom. At lunch time, I pick up a snack from Mr. Wok (franchise) and drop off some clothes for dry-cleaning at One Hour Martinizing (franchise plumber). As I drive home in the evening, I stop at a franchised Amoco gas station in English (petrol station in English) and stop again at 7-Eleven (franchised convenience store) for a tin of shoe polish and a lottery ticket. When I get home, my wife and I may decide to eat out at The Olive Garden (franchised Italian restaurant) and pick up a video tape to watch later that evening from Blockbuster (franchise video rental).”*

<sup>2</sup> Sumber dari *A Guide Franchising In Malaysia*, Petrix Trading & Services Agencies, Kuala Lumpur, 2003.

<sup>3</sup> Awal Abdul Azis, *A Guide Franchising In Malaysia*, Petrix Trading & Services Agencies, Kuala Lumpur, 2003, Hlm. 9-10.

Ilustrasi di atas menunjukkan aktivitas kehidupan (metropolitan) telah dikuasai oleh aktivitas bisnis yang semakin banyak dilakukan dan diterapkan sebagai salah satu cara pengembangan bisnis investasi secara global adalah dengan menggunakan metode *franchise*.

Dari segi bisnis sistem *franchise* dapat memberikan keuntungan yaitu dengan memperluas jaringan usaha dengan cepat dalam memasarkan produk-produk industri tertentu dengan cara pendistribusian antara suatu perusahaan produsen dengan kemitraanya. Selain itu bisnis ini meningkatkan lapangan kerja baru, mempercepat alih teknologi dan meningkatkan peluang berusaha bagi pebisnis lainnya dengan metode standar dan sistem eksploitasi tertentu.

Istilah *franchise* berasal dari bahasa latin, yaitu *francom* rex, yang artinya “bebas dari ikatan”. sedangkan *franchise* dalam bahasa Prancis “*affranchir*” artinya *to free* (membebaskan). Yang diambil dari kata “*franc*” (bebas) atau “*franchaer*” (membebaskan), yang secara umum diartikan sebagai pemberian hak istimewa.

*franchise* mengandung makna bahwa adanya pemberian kebebasan dalam suatu ikatan dari suatu pihak kepada pihak lain untuk menggunakan atau membuat atau menjual suatu produk.<sup>4</sup>

*Franchise* atau sering disebut juga dengan istilah “waralaba”<sup>5</sup> yang berasal dari kata “war” (lebih atau istimewa) dan “laba” (untung”, yang berarti sebagai bentuk usaha yang memberikan kelebihan atau keistimewaan yang mendapatkan laba.<sup>6</sup>

<sup>4</sup> Moch. Basarah & M. Faiz Mufidin, *Bisnis Franchise dan Aspek-Aspek Hukumnya*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008, Hlm. 33.

<sup>5</sup> Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisinis, Menata Bisnis Modern Di Era Global*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, Hlm. 339.

<sup>6</sup> Sedangkan menurut Juajir Sumardi, bahwa perjanjian *franchise* atau waralaba merupakan suatu pedoman hukum yang menggariskan tanggung jawab dari pemilik *franchise* atau yang disebut *franchisor* dan pemegang *franchise* atau yang disebut *franchisee*. Dikutip dari bukunya, *Aspek-Aspek Hukum Franchise Dan Perusahaan Transnasional*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, Hlm. 5.

sedangkan perjanjian *franchisee* adalah perikatan dimana salah satu pihak diberikan hak untuk memanfaatkan dan atau menggunakan hak atas kekayaan intelektual; atau penemuan ciri khas usaha yang dimiliki pihak lain dengan suatu imbalan berdasarkan persyaratan yang ditetapkan pihak lain tersebut, dalam rangka penyediaan dan atau penjualan barang dan atau jasa.<sup>7</sup>

Dimana *franchisor* sebagaimana pemegang suatu hak istimewa yang memberikan haknya itu kepada *franchisee* dalam turut serta mengembangkan usahanya dengan waktu dan wilayah tertentu dengan sistem dan bentuk usaha yang telah ditentukan oleh *franchisor* dan dalam kegiatan usaha tersebut *franchisee* akan membayarkan fee dan royalti kepada *franchisor*.

Dalam usaha *franchise* melibatkan dua pihak, yaitu *franchisor* sebagai pemberi hak istimewa itu untuk digunakan oleh *franchisee* atas *franchise* miliknya yang diikat dalam perjanjian *franchisee*, sehingga dikemudian hari *franchisee* tidak akan menjadi pesaing dari *franchisor* itu sendiri, melainkan sebagai mitra usahanya. Begitu pul *franchisee* yang telah mendapatkan hak istimewa itu akan mendapatkan keuntungan dari hak tersebut dengan menjalankan usaha yang mempunyai nilai atas produk yang didistribusikannya.

Dengan perjanjian *franchise* itu, maka baik *franchisor* maupun *franchisee* akan mendapatkan perlindungan hukum atas jalannya kegiatan usaha yang mereka bangun tersebut. Namun kenyataannya dalam hubungan hukum antara pemberi *franchisee* (*franchisor*) dan penerima *franchisee* (*franchisee*) banyak ditemukan ketidak seimbangan kekuatan tawar menawar (*enequel bargaining power*) dalam perjanjian *franchisee* yang umumnya berupa suatu Perjanjian Model Baku yang telah dibuat dan ditentukan oleh *franchisor* dengan klausula-klausula standar yang ditetapkan dan memungkinkan timbulnya penghentian atau pembatalan sepihak bilamana perjanjian bersifat standar itu tidak terpenuhi oleh *franchisee*. Kondisi inilah yang mengakibatkan kegagalan pengoprasian

dengan tidak terjadinya suatu kebebasan diantara para pihak yang membuat perjanjian *franchisee*.<sup>8</sup>

Oleh karena, pada umumnya dalam men-*franchise*-kan bisnisnya, *franchisor* telah menetapkan suatu perjanjian *franchisee* berisi klausula-klausula yang lebih memberikan kepentingan atau keuntungan sepihak dari pemberi *franchisee* (*franchisor*). Oleh karena itu, dalam penyusunan perjanjian *franchisee* perlu suatu posisi yang seimbang terhadap kepentingan bisnis masing-masing.<sup>9</sup> Dalam hukum perjanjian dikenal dengan adanya "asas keseimbangan". Asas ini merupakan kaidah yang harus dipatuhi oleh pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut. Mengingat akibat dari perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak yang membuatnya berlaku ketentuan di dalam hukum perjanjian bahwa "Perjanjian itu mengikat bagi kedua belah pihak dan merupakan sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak tersebut.

Pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian *franchisee* tidak dapat menarik kembali secara sepihak atas perjanjian yang telah dibuatnya dan perjanjian ini harus dilaksanakan dengan itikad baik (*te goede trouw*), sebagai mana asas yang terkandung di dalam hukum perjanjian yang berlaku di Indonesia. Perjanjian ini dapat ditarik apabila adanya kesepakatan atau dengan alasan yang menurut undang-undang dapat dibatalkan. Selain dari pada itu, dalam melaksanakan haknya seorang pemberi *franchisee* harus memperhatikan kepentingan penerima *franchisee* dalam situasi tertentu. Perlindungan bagi penerima *franchisee* terhadap Perjanjian Model Baku melalui pelaksanaannya yang didasari oleh itikad baik ini mewujudkan terlaksananya perjanjian tersebut. Doktrin hukum perjanjian modern menyatakan bahwa kita harus menafsirkan perjanjian menurut kepatutan dan keadilan.

<sup>8</sup> Suharnoko, *Loc.cit.*, Hlm. 85.

<sup>9</sup> P. Lindawaty S. Sewu, *Aspek Hukum Perjanjian Baku Dan Posisi Berimbang Para Pihak Dalam Perjanjian Waralaba*, Disertasi Tidak Diterbitkan, Program Doktor Ilmu Hukum, Program Pasca Sarjana, Universitas Katolik Parahyangan, Bandung, 2007, Hlm. 37-38.

<sup>7</sup> Suharnoko, *Op.cit.*, Hlm. 83.

Dengan pelaksanaan suatu perjanjian yang mengakibatkan suatu keadaan yang tidak seimbang merupakan bentuk suatu pelanggaran terhadap keadilan.<sup>10</sup> Bahkan bilamana terjadi perselisihan akibat adanya pelanggaran itu, pemutus perkara, yang dalam hal ini diwakili oleh hakim akan memberikan pertimbangan yang didasari oleh rasa keadilan itu sendiri dari perjanjian yang dibuat oleh mereka yang membuatnya yang tercantum dalam perjanjian tersebut.<sup>11</sup>

Maka berdasarkan uraian tersebut diatas, dengan didasari atas problematik pada **Asas Keseimbangan Dalam Perjanjian Franchise (Waralaba) menurut ketentuan Pasal 1338 *Burgelijke Wetboek***, merupakan bahan kajian dari penulisan ini.

## PEMBAHASAN

### I. HUKUM PERJANJIAN INDONESIA

#### A. Tinjauan Umum Hukum Perjanjian

Berdasarkan ketentuan peralihan Konstitusi Indonesia sebelum amandemen dikatakan bahwa aturan-aturan yang ada dan masih berlaku tetap dapat diberlakukan sepanjang belum diadakannya aturan yang baru. Maka mengenai hukum perjanjian yang berlaku di Indonesia tetap masih mengambil ketentuan yang ada yaitu berdasarkan pada *Burgelijke Wetboek* sebagai produk hukum perdata peninggalan masa pemerintahan Hindia Belanda. Dalam *Burgelijke Wetboek* mengatur sebuah perjanjian yang banyak dipergunakan dalam penerapannya pada praktek didunia bisnis.

Buku Ke-tiga *Burgelijke Wetboek* tersebut menganut sistem terbuka, artinya dimana adanya kebebasan dalam mengadakan perjanjian (Kontrak).<sup>12</sup> Dengan siapa saja,

menentukan syarat-syarat, pelaksanaannya dan dibuat baik berbentuk secara tertulis maupun secara lisan. Perjanjian atau kontrak merupakan kesepakatan yang dibuat diantara orang perorang maupun lebih yang mengikat pada kontrak tersebut.<sup>13</sup> Pada umumnya, perjanjian agar dapat dikatakan sah telah terpenuhinya syarat-syarat, yaitu: (a) Adanya kata sepakat, (b) kecakapan, (c) hal tertentu dan (d) suatu hal yang halal. Dengan terpenuhi ke-empat syarat tersebut, maka perjanjian itu menjadi sah dan mengikat untuk mereka dalam perjanjian tersebut. Didalam ke-empat syarat itu, dimana syarat sepakat dan cakap dinamakan syarat subjektif, yaitu mengenai subjek perjanjian. Sedangkan kedua syarat terakhir disebutkan syarat objektif karena mengenai objek dari perjanjian.

Sepakat mengadakan perjanjian mempunyai makna pihak-pihak yang membuat perjanjian itu memiliki kehendak yang bebas. Para pihak tidak mendapatkan tekanan dalam mewujudkan kehendaknya dalam suatu perjanjian, yang apabila terjadinya pembatasan atau tekanan pada kehendak yang bebas itu mengakibatkan cacatnya perjanjian tersebut.<sup>14</sup> Syarat dalam kecakapan untuk melakukan suatu perbuatan hukum yaitu membuat perjanjian berarti orang yang bersangkutan menurut undang-undang adalah orang yang dibolehkan melakukan membuat perjanjian, terkecuali orang yang dilarang oleh undang-undang untuk berbuat itu atau dalam undang-undang disebut tidak cakap. Orang-orang tidak cakap sebagaimana menurut undang-undang

---

Menurut Prof. Wirjono Prodjodikoro, dalam bukunya *Asas-asas Hukum Perjanjian*, CV. Mandar Maju, Bandung, Cet. Ke-8, 2000, pada halaman 1-2, menyebutkan hukum perjanjian. Lain halnya menurut Prof. Mariam Badruzaman, bahwa perikatan adalah hubungan yang terjadi diantara dua orang atau lebih yang terletak di dalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi itu. (lihat bukunya, *K.U.H.Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Penerbit Alumni, Bandung, 1996, Hlm. 1)

<sup>13</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, PT. Alumni, Bandung, 2005, Hlm. 18.

<sup>14</sup> Mariam Darus Badruzaman, *K.U.H.Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Penerbit Alumni, Bandung, Edisi Ke-dua, 1996, Hlm. 98.

<sup>10</sup> P. Lindawaty S Sewu, *Loc.cit.*, Hlm. 142.

<sup>11</sup> Suharnoko, *Op.cit.*, Hlm. 4.

<sup>12</sup> Prof. R. Soebekti, dalam bukunya *Hukum Perjanjian*, PT. Intermedia, Jakarta, Cet. Ke-12, 2008, pada halaman 1-2, menyatakan bahwa perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. Perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak. Sedangkan suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.

misalnya ketidakdewasaan atau di bawah pengampuan (*curatele*).

Syarat hal tertentu, yaitu berarti bahwa dalam perjanjian itu harus ada objek yang diperjanjikan dan harus dapat ditentukan, karena undang-undang telah menentukan terhadap benda-benda yang menyangkut kepentingan umum tidak dapat dijadikan objek perjanjian. Adapun benda-benda yang ditentukan, yaitu benda yang berupa telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari. Sedangkan syarat kausa yang halal, yaitu untuk sahnya suatu perjanjian tidaklah bertentangan dengan undang-undang dan ketertiban, serta kesusilaan.

Tentang akibat perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1338 *Burgelijke Wetboek* yang pada intinya menyatakan bahwa "*Perjanjian itu merupakan undang-undang bagi mereka yang membuatnya, dan perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak, serta harus dilaksanakan dengan itikad baik.*"

Ketentuan-ketentuan ini menentukan bahwa perjanjian yang sah berkekuatan sebagai undang-undang. Akibat hukum dari ketentuan ini, terkandung suatu asas yang memberikan adanya kedudukan yang seimbang bagi mereka yang membuat perjanjian itu. Selain dari asas keseimbangan itu, terdapat beberapa asas yang terkandung didalam ketentuan tersebut yang berlaku sebagai asas dalam hukum perjanjian.

Namun dalam kajian penulisan ini, penulis lebih membahas pada asas keseimbangan sebagai mana bunyi dari ayat pertama ketentuan tersebut, yaitu segala perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak yang mengikat diri dalam perjanjian itu adalah sebagai undang-undang (*pacta sunt servanda*).

<sup>15</sup> Pada ketentuan tersebut terkandung makna

<sup>15</sup> Menurut Mariam Badruzaman, dalam bukunya *KUHPerdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, pada halaman 109-115, disebutkan beberapa asas yang berlaku dalam hukum perjanjian, sebagai berikut :

1. Asas kebebasan mengadakan perjanjian (asas kebebasan berkontrak);
2. Asas konsensualisme (persesuaian kehendak);
3. Asas kepercayaan;

untuk bebas melakukan berkontrak. Asas pada makna ini, dimana kebebasan menentukan apa dengan siaperjanjian itu diadakan, adanya kesepakatan untuk mengikat diri sebagai kekuatan untuk mengikat yang meliputi seluruh isi perjanjian. Di mana menjamin terhadap pihak-pihak untuk memberi kebebasan dalam membuat kontrak (*contracts vrijheid*) dengan bentuk apapun, asal memenuhi ke-empat syarat sahnya suatu perjanjian.<sup>16</sup>

Asas konsensualisme dapat ditemukan pada Pasal 1338 *Burgelijke Wetboek*, yaitu pada kata semua yang menentukan keinginannya dalam menentukan suatu perjanjian dan ketentuan ini menentukan keinginannya dalam menciptakan suatu perjanjian dan ketentuan ini berhubungan dengan pernyataan untuk bebas menciptakan kontrak.

Asas keseimbangan di dalam ketentuan ini juga mengandung beban bagi pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian itu untuk melaksanakannya dengan itikad baik, dimana masing-masing kedudukan harus seimbang.

Menurut Herlien Budiono, asas keseimbangan yakni suatu asas yang diwujudkan dalam keselarasan yang harmonis sebagai tujuan pencapaian keseimbangan diantara kepentingan pihak-pihak. Berimbang maksudnya para pihak mendapatkan kepentingan masing-masing secara seimbang sesuai dengan hak dan kewajiban yang diberikan dalam perjanjian tersebut.<sup>17</sup> Dalam disertasinya P. Lindawati S sewu, memilih menggunakan kata "Posisi Berimbang" atau "sebanding" yang dilandasi suatu asas yang kita kenal dalam hukum perdata sebagaimana perama kali diperkenalkan oleh Mariam D. Badruzaman yaitu suatu asas keseimbangan yang menjwai kedudukan yang berimbang

4. Asas kekuatan mengikat;
5. Asas persamaan hukum
6. Asas keseimbangan;
7. Asas kepastiaan hukum;
8. Asas moral;
9. Asas kepatutan;
10. Asas kebiasaan.

<sup>16</sup> R.M. Suryo Diringrat, *Loc.cit.*

<sup>17</sup> Dikutip dari Disertasi P. Lindawaty S Sewu, *Op.cit.*, Hlm. 148.

diantara pihak-pihak yang terikat dalam suatu perjanjian.

Dalam perjanjian modern, adanya pengaruh yang lebih mengarah pada pengabaian dari formalitas hukum yang ada guna memberi rasa keadilan, yaitu bahwa perjanjian itu harus diawali dengan itikad baik untuk dilaksanakan secara substansialnya dengan tanpa melihat atau mengenyampingkan sifat ke-optionalannya. Maka dalam pra-perjanjian itikad baik dari pihak-pihak yang membuat perjanjian harus selaras dengan keadilan maupun kepatutannya.<sup>18</sup>

Perjanjian seharusnya memberikan perlindungan terhadap pihak-pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian itu, maka hak-hak dan kewajiban-kewajiban mereka itu harus pula seimbang. Hal ini tercermin dari isi perjanjian yang memberikan rasa keadilan, sehingga perjanjian itu dapat memberikan perlindungan secara hukum baginya.

harus seimbang dan memberikan rasa keadilan yang tertuang di dalam isi perjanjian tersebut. Hal ini tertuang dalam substansi dari perjanjian tersebut, yang memberikan perlindungan hukum bagi mereka yang membuatnya.

## **B. PERJANJIAN *FRANCHISE* MENURUT HUKUM PERJANJIAN INDONESIA**

Bentuk perjanjian itu dibedakan bagi mana cara perjanjian itu hendak dibuat oleh para-pihak yang membuatnya.<sup>19</sup> *Franchise*

<sup>18</sup> Suharnoko, *Op.cit.*, Hlm 8 dan 21.

<sup>19</sup> Mariam D. Badruzaman membedakan jenis-jenis perjanjian sebagai berikut: (lihat bukunya *Aneka Hukum Bisnis*, Hlm. 19-22).

1. Perjanjian timbal balik;
2. Perjanjian Cuma-Cuma;
3. Perjanjian bernama (*benoemd/specified*) dan perjanjian bernama (*onbenoemd/unspecified*);
4. Perjanjian campuran;
5. Perjanjian Obligatoir;
6. Perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenkomst*);
7. Perjanjian konsensual dan perjanjian riel;
8. Perjanjian-perjanjian yang istimewa sifatnya, seperti perjanjian:
  - a. Perjanjian liberatoir, yaitu sahnya perjanjian pembebasan hutang;
  - b. Perjanjian pembuktian, yaitu perjanjian yang dibuat untuk pembuktian;

(waralaba) adalah merupakan perikatan dan merupakan juga bentuk dari perjanjian bersifat bertimbang baik, karena baik pemberi maupun penerima *franchise*, kedua-duanya harus melaksanakan kewajiban tertentu sebagai mana yang telah ditentukan dalam perjanjian tersebut. Oleh karena *franchise* atau waralaba merupakan perikatan, maka dalam penerapan perjanjiannya berdasarkan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam *Burgelijke Wetboek* tentang Perikatan.<sup>20</sup>

Dari jenis-jenis perjanjian, perjanjian *franchise* termasuk dalam perjanjian tidak bernama (*onbenoemd/unspecified*), karena perjanjian *franchise* tidak dikenal di *Burgelijke Wetboek* pada Buku III tentang Perikatan.

*Franchise* seabgai bentuk tersendiri atas lisensi yang diberikan yang dituangkan di dalam perjanjian tersendiri. Dalam bentuk usaha *franchise* yang menjadi objek perjanjiannya tidaklah terpisahkan dengan perjanjian lisensi itu. Di mana adanya tata cara dari bentuk pelatihan, bantuan tehnik, maupun manajemen.<sup>21</sup>

Hal-hal yang termuat dalam perjanjian *Franchise* itu, yaitu antara lain:<sup>22</sup>

1. Hak untuk menggunakan *trade name*, *trade mark*, dan nama baik *franchisor*.
2. Hak untuk menggunakan penyusunan disain, paten, cara kerja, perlengkapan, dan pengembangan produk *franchisor*.
3. Hak untuk menggunakan seluruh pusat pelayanan (*the central service*) kegiatan pengembangan untuk membantu *franchisee*. Hal ini meliputi pelatihan, konsultasi, manajemen, produksi, pemasaran, bantuan dalam disain, pelaksanaan dan biaya atas konstruksi dan perlengkapan yang diperlukan untuk melakukan bisnis, pusat pembelian dan penyaluran barang/produk dengan harga yang lebih murah, periklanan dan tehnik lain dalam promosi, pembukuan akuntansi dan perencanaan asuransi.

- c. Perjanjian untung-untungan, misalnya perjanjian asuransi.

<sup>20</sup> Gunawan Widjaya, *Waralaba*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2001, Hlm. 77 dan 107.

<sup>21</sup> Moch. Basarah & M. Faiz Mufidin, *Op.Cit.*, Hlm. 28.

<sup>22</sup> *Ibid.*, Hlm. 28-29.

4. Hak eksklusif untuk beroperasi di lokasi atau daerah tertentu tanpa adanya kompetisi dan *franchisee* lainnya.

Dengan demikian di lihat dari hal-hal dalam perjanjian *franchise*, intinya adalah perjanjian *franchise* dilaksanakan untuk waktu yang cukup lama dengan perjanjian dalam bentuk kerjasama tidak seperti perjanjian jual beli. Eksistensinya dalam Perjanjian *Franchise* harus terbentuknya suatu perjanjian yang berprinsip pada kebebasan berkontrak sesuai dengan ketentuan syarat sahnya perjanjian. Lebih lanjut ketentuan petunjuk yang pertama-tama dapat dijadikan pedoman untuk menentukan keabsahan perjanjian *franchise* baik yang mempunyai suatu nama tertentu maupun tidak terkenal dengan suatu nama tertentu, tetap harus tunduk pada undang-undang yang berlaku secara umum.

Menurut Salim HS., bahwa perjanjian *franchise* merupakan kontrak innominat.<sup>23</sup> Kontrak innominat yaitu merupakan kontrak-kontrak yang timbul dan tumbuh dan berkembang di dalam praktek dunia usaha. Adanya bentuk kontrak ini didasari oleh kebebasan untuk berkontrak yang pengaturannya telah diatur dalam bentuk undang-undang dan Peraturan Pemerintah, serta Keputusan Menteri sebagai regulasi, dengan aturan-aturan hukum yang berkaitan dengan pengaturan *franchise* atau waralaba ini.<sup>24</sup>

Dengan demikian terhadap perjanjian *franchise* berlaku pula Buku Ke-tiga tentang perikatan sebagai landasan yuridisnya dan produk hukum positif yang diterbitkan oleh penguasa sebagai pemberi kebijakan untuk landasan operasionalnya.

## II. TELAHAH TERHADAP CONTOH PERJANJIAN *FRANCHISE*

Pada umumnya perjanjian *franchise* model atau bentuk perjanjiannya merupakan suatu model perjanjian standar (*contract standard*), yaitu perjanjian yang telah ada dan

dibuat sepihak oleh pihak pemberi *franchise*, sehingga pihak penerima *franchise* kurang untuk mengerti dan untuk merundingkan isi perjanjian, tetapi hanya mempunyai pilihan menerima atau menolak perjanjian itu (*take it or leave it contract*), akibatnya perjanjian tersebut mempunyai potensi berisi akan hak-hak dan kewajiban tidak berimbang antara pihak pemberi dan pihak penerima.

Ruang lingkup perjanjian *franchise* berdasarkan ketentuan Pasal 4 yang mengatur tentang waralaba, menyebutkan paling sedikit harus memuat klausula sebagai berikut:

- a. nama dan alamat para pihak;
- b. jenis hak kekayaan intelektual;
- c. kegiatan usaha;
- d. hak dan kewajiban para pihak;
- e. bantuan fasilitas, bimbingan operasional, pelatihan dan pemasaran yang diberikan pemberi waralaba kepada penerima waralaba;
- f. wilayah usaha;
- g. jangka waktu perjanjian;
- h. tata cara pembayaran imbalan;
- i. kepemilikan, perubahan kepemilikan dan hak ahli waris;
- j. penyelesaian sengketa; dan
- k. tata cara perpanjangan, pengakhiran dan pemutusan perjanjian.

Lebih lanjut ketentuan pengaturan waralaba tersebut, juga menyebutkan bahwa penerima waralaba dapat memberikan atau menunjuk pihak lain dari pihak yang didapatkannya itu untuk dapat melaksanakan pada suatu tempat usaha yang lain.

Dari perjanjian waralaba INDOMARET yang diambil sebagai contoh dalam penulisan ini, merupakan perjanjian waralaba atas pengoperasian untuk cara kegiatan usaha dan jaringan distribusi penjualan eceran dengan nama/merk dagang INDOMARET. Perjanjian waralaba tersebut telah mencakup sebagaimana disyaratkan dalam ketentuan peraturan pemerintah dimaksud dan bentuk perjanjiannya bukan merupakan perjanjian baku. Namun menurut penulis, ada beberapa klausula yang merupakan beban bagi penerima waralaba, yang masih tidak memberikan posisi yang berimbang dalam substansi perjanjian waralaba tersebut. Pada intinya, perjanjian itu

<sup>23</sup> Salim HS., *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, Hlm. 1.

<sup>24</sup> Sentosa Sembiring, *Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Tentang Waralaba*, Penerbit Nuansa Aulia, Bandung, 2008, Hlm. 133-150.

masih belum pada suatu keseimbangan pertanggungjawaban bagi penerima waralaba bila pemberi waralaba melakukan kelalaian.

Pasal pada ketentuan *burgelijke Wetboek* yang menyebutkan bahwa: “*Semua perjanjian yang dibuat secara sah akan mengikat bagi pihak-pihak yang dalam perjanjian tersebut sehingga layaknya undang-undang.*” Ketentuan ini memberikan pengertian bahwa dalam sistem hukum perjanjian yang berlaku, adanya suatu kebebasan dalam menentukan hal-hal yang diperjanjikan untuk dibuat suatu bentuk perjanjian atau dalam istilah hukumnya dikenal dengan “*anvullend optional*”.

Namun kebebasan untuk membentuk suatu perjanjian ini, ternyata pada kenyataannya tidak dapat berlaku mutlak, karena ketentuan dalam *Burgelijke Wetboek* yang mengatur tentang perjanjian atau perikatan memberikan pembatasan atas kebebasan tersebut. Pembatasan ini dapat ditemukan pada ketentuan yang menyatakan perjanjian akan menjadi tidak sah bilamana perjanjian itu dibuat tanpa adanya kesepakatan dari pihak-pihak yang bersangkutan.

Selain itu, pembatasan ini dapat terjadi bilamana pihak-pihak yang bersangkutan tidak cakap dalam melakukan suatu perbuatan hukum dan bila mana adanya pertentangan dengan undang-undang yang berlakuserta bertentangan pula dengan kesusilaan yang melanggar ketertiban umum. Oleh karenanya, dalam sistem yang berlaku atas suatu perjanjian yang telah memenuhi keabsahan yang berdampak pada akibat hukum, maka patut dilaksanakan dengan suatu kehendak yang bernilai kebiasaan yang baik. (*good faith*).

Dengan demikian Perjanjian Waralaba INDOMARET yang dijadikan contoh dalam penulisan ini, dari syarat subjektif dan syarat objektif atas keabsahan dalam bentuk perjanjian itu. Menurut sistem kontrak yang berlaku dalam kerangka yuridis sebagaimana menurut ketentuan *Burgelijke Wetboek* dimaksud dan telah memenuhi syarat peraturan perundang-undangan, masih belum memberikan kebebasan bagi pihak-pihak yang bersangkutan.

*Franchise* (Waralaba) sebagai suatu perjanjian dalam pemberian hak yang eksklusif itu baru memberikan hak dan kewajiban dalam menjalankan kegiatan usaha sesuai dengan sistem yang diberikan oleh pemilik hak eksklusif tersebut kepada penerimanya secara berkesinambungan. Sedangkan pada kedudukan yang seimbang dalam menentukan kebebasan membentuk suatu perjanjian waralaba belum memberikan sebagai mana menurut *Burgelijke Wetboek* yang mengatur tentang perjanjian tersebut.

Berdasarkan aturan dalam ketentuan tata cara pendaftaran usaha waralaba, disebutkan juga bahwa sebelum membuat perjanjian: pemberi waralaba wajib memberikan keterangan tertulis atau propektus mengenai data atau informasi tentang waralaba itu, terutama tentang apa yang menjadi hak maupun kewajiban diantara pihak-pihak yang bersangkutan. Hal ini merupakan bentuk dari pemerintah dalam menjalankan kegiatan usaha di bidang *franchise*. Adanya aturan tersebut diatas, secara kepatutan *franchise* telah ditentukan oleh rasa keadilan dengan terlebih dahulu mengetahui apa yang menjadi bagian penerima (hak) maupun bagian yang harus diberikan (kewajiban) yang tertuang dalam perjanjian waralaba tersebut.

Begitu pula bagaimana asas keseimbangan di dalam substansi perjanjian waralaba terhadap Perjanjian Waralaba INDOMARET yang diangkat sebagai contoh kasus dalam penulisan ini telah memberikan perlindungan sesuai dengan aturan yang berlaku. Ada beberapa klausula yang masih beban sepihak bagi pihak penerima waralaba INDOMARET tersebut, yaitu dengan adanya bagi pemberi untuk hal menguasai pemasokan barang; pembebanan biaya yang tinggi; pengelolaan barang dagangan; serta ketiadaan sanksi yang berimbang bagi pemberi waralaba bila lalai terhadap kewajibannya.

Meskipun perjanjian waralaban INDOMARET tersebut bukan berbentuk model suatu perjanjian yang dibuat secara standar (baku), namun dilihat dari posisi seimbang belum tercapainya secara aspirasi bagi pihak penerima hak eksklusif itu dalam menciptakan keadaan yang selaras. Oleh



karena perjanjian harus memuat pertukaran yang adil agar suatu prestasi diimbangi pula oleh kontra prestasi sehingga menimbulkan keadaan berimbang.<sup>25</sup> Mengingat asas keseimbangan merupakan suatu bentuk kelayakan yang dapat memberikan rasa keadilan, sehingga asas ini dapat dijadikan sebagai alasan pembenar dari keterikatan yuridikal hukum kontrak di Indonesia.<sup>26</sup>

Menurut Mariam Darus,<sup>27</sup> bahwa asas keseimbangan yang pada akhirnya terlaksanakan dan terpenuhinya perjanjian yang dibuat. Asas keseimbangan sebagai asas persamaan yang memberikan kesederajatan yang sama antar pemberi waralaba dan penerima waralaba dalam memikul prestasi atas substansi perjanjian agar dilaksanakan dengan secara kehendak yang baik. Hal ini menurut R. Soebekti, jika pelaksanaan perjanjian menurut hurufnya saja, bila mana terjadi perselisihan justru akan menimbulkan ketidak samaan (adil), oleh karena itulah seorang pemeriksa perkara (hakim) yang mempunyai wewenang untuk menimpang dari isi perjanjian yang hanya menurut hurufnya.

Adanya ketidakseimbangan dalam suatu perjanjian dapat dikatakan telah melanggar suatu rasa keadilan, sehingga perlu disesuaikan antara hak dan kewajiban sebagaimana tertuang dalam perjanjian tersebut.<sup>28</sup> Dalam yurisprudensi tetap, dikatakan yang pada intinya, "hakim diberi kewenangan untuk meneliti serta menyertakan suatu keadaan yang tidak berimbang yang dapat mengakibatkan pihak lain tidak bebas untuk menyatakan kehendaknya, sehingga hal ini dapat melanggar dalam asas kebebasan berkontrak. Sistem perjanjian yang bersifat terbuka itu, di mana nilai – nilai hukum yang ada di masyarakat yang sesuai dengan keaptutan, keadilan, perikemanusiaan dapat dipakai sebagai upaya perubahan terhadap ketentuan-ketentuan dalam isi perjanjian"

<sup>25</sup> P Lindawati S Sewu, *Op.cit.*, Hlm. 147.

<sup>26</sup> *Ibid.*

<sup>27</sup> Mariam D Badruzaman, *Buku III Hukum Perikatan*, *Op.cit.*, Hlm 145.

<sup>28</sup> Dikutip dari Suharnoko, *Loc.cit.*, Hlm. 4

(Putusan MARI No. 3641 K/Pdt/2001, tanggal 11 September 2002).<sup>29</sup>

Dengan demikian doktrin teori klasik hukum perjanjian, bahwa asas adanya suatu kehendak yang baik berlaku pada saat penandatanganan dan pelaksanaan perjanjian, dan menurut pandangan teori modern hukum perjanjian, bahwa pelaksanaan suatu perjanjian harus terlaksana dengan kehendak yang baik berdasarkan pada suatu rasa kepatutan dan rasa keadilan.

Menjadikan suatu perjanjian pada awalnya didasarkan pada keterikatan kontraktual dimana janji antara pihak yang telah terikat dalam perjanjian dengan adanya posisi yang seimbang sebagai wujud dari kepentingan pihak (*partij*) dan kepentingan umum atau adanya persamaan kesederajatan sebagai mana masing-masing pihak mengharapkannya.<sup>30</sup> Dapat pula dikatakan berimbang apabila antara *partij* tersebut mendapatkan banyak hak dikarekan pula untuk memberi keuntungan pada suatu pelaksanaan perjanjian itu.

## KESIMPULAN

Berdasarkan uraian dalam bab-bab sebelumnya, berikut ini dikemukakan beberapa kesimpulan, sebagai berikut:

- *Franchise* (waralaba) adalah merupakan suatu kerja sama dalam usaha pendistribusian atas suatu barang dan jasa yang bersifat khusus (lisensi/khas) terhadap suatu merk tertentu dengan segala ketrampilan dan keahlian, yang pelaksanaannya diikat dalam suatu perjanjian tertulis.
- Perjanjian *Franchise* adalah perikatan secara umum yang ketentuannya berdasarkan dalam Buku Ke-tiga tentang Perikatan *Burgelijke Wetboek* dan pengaturan secara khusus dilaksanakan dalam aturan-aturan yang ditetapkan oleh pemerintah, yang merupakan bentuk

<sup>29</sup> Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 2006, Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2007, Jakarta, Hlm. 41)

<sup>30</sup> P. Lindawaty S Sewu, *Op.cit.* Hlm. 148.

perlindungan secara yuridis dibidang investasi usaha tersebut.

- Dalam Perjanjian *franchise* meskipun telah ada regulasi dalam hal syarat formal maupun substansi perjanjiannya, namun posisi tawar dalam pemberian hak eksklusif pada *franchise* ini masih belum seimbang dalam penentuan pemenuhan atas penerimaan dan keharusan untuk pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjiannya, karena adanya posisi yang kuat dari si pemberi *franchise*.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Awal Abdul Azis, *A Guide Franchising In Malaysia*, Petrix Trading & Services Agencies, Kuala Lumpur, 2003.
- Gunawan Widjaya, Waralaba, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2001.
- Juajir Sumardi, *Aspek-Aspek Hukum Franchise Dan Perusahaan Transnasional*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung 1995.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 2006*, Jakarta, 2007.
- Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Penerbit Alumni, Bandung, 2005.
- ,  
K.U.H.Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya, Penerbit Alumni, Bandung, Edisi Kedua, 1999.
- Moch. Basarah & M. Faiz Mufidin, *Bisnis Franchise dan Aspek-Aspek Hukumnya*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008.
- Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis Modern Di Era Global*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005.
- P. Lindawaty S. Sewu, *Aspek Hukum Perjanjian Baku Dan Posisi Berimbang Para Pihak Dalam Perjanjian Waralaba (Disertasi Tidak Diterbitkan)*, Program Doktor Ilmu Hukum, Program Pasca Sarjana, Universitas Katolik Parahyangan, Bandung, 2007.
- R.M. Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Penerbit Tarsito, Bandung, 1991.
- R. Soebekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermedia, Jakarta, Cet. Ke-12, 2008.
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat Di Indonesia*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Sentosa Sembiring, *Himpunan Peraturan Perundang - Undangan Tentang Waralaba*, Penerbit Nuansa Aulia, Bandung, 2008.
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian dan Analisa Kasus*, Penerbit Kencana Prenada Media Group, Jakarta, Cet. Ke-5, 2008.
- Sutan Remy Sjahdeni, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, Penerbit Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993.
- Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, CV. Mandar Maju, Bandung, Cet. Ke-8. 2000.
- Undang-Undang Dasar 1945 Pasal II Aturan Peralihan.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2007 tentang Waralaba.
- Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor: 12/M/DAG/PER/3/2006 tentang Ketentuan Dan Tata Cara Penerbitan Surat Tanda Pendaftaran Usaha Waralaba.
- <http://ureport.news.viva.co.id/news/read/284411-ruang-henti-khusus-untuk-sepeda-motor>