

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji aspek keadilan dalam perjanjian waralaba internasional antara Pizza Hut Inc. dan PT. Sarimelati Kencana yang ditandatangani pada 1 Mei 1989 dengan masa berlaku 20 tahun (1989-2009). Metode penelitian yang digunakan menggunakan yuridis normatif dan pendekatan kualitatif. Penelitian ini mengkaji keseimbangan hak dan kewajiban para pihak berdasarkan perspektif hukum nasional Indonesia, Prinsip UNIDROIT, dan UNCITRAL. Hasil penelitian menunjukkan adanya ketimpangan signifikan dalam distribusi hak dan kewajiban para pihak. Pizza Hut sebagai *franchisor* memiliki 85 hak berbanding 41 kewajiban, sementara PT. Sarimelati Kencana sebagai *franchisee* hanya memiliki 36 hak namun dibebani 84 kewajiban. Ketidakseimbangan ini tercermin dalam berbagai klausul yang memberikan dominasi berlebihan kepada *franchisor*, seperti hak terminasi sepihak tanpa pemberitahuan, hak mengubah standar operasional secara unilateral, dan pembebanan seluruh risiko operasional kepada *franchisee*. Dari perspektif hukum nasional Indonesia, perjanjian ini memenuhi syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata dan sebagian besar ketentuan PP No. 35 Tahun 2024 tentang Waralaba. Namun, terdapat pelanggaran terhadap asas keseimbangan dan proporsionalitas dalam perjanjian, serta tidak adanya jaminan kompensasi bagi *franchisee* jika *franchisor* menghentikan kegiatan usaha. Penerapan asas kebebasan berkontrak juga terbatas karena sifat perjanjian baku ("*take it or leave it contract*"). melalui Prinsip UNIDROIT dapat terlihat bahwa meskipun perjanjian menerapkan prinsip kebebasan berkontrak dan *pacta sunt servanda*, implementasi prinsip itikad baik dan perlindungan pihak lemah masih belum optimal. Pemilihan hukum New York sebagai *governing law* dan arbitrase UNCITRAL di New York secara sepihak berpotensi merugikan *franchisee* Indonesia karena menciptakan hambatan akses keadilan dan meningkatkan biaya penyelesaian sengketa. Penelitian ini menyimpulkan bahwa perjanjian waralaba Pizza Hut belum sepenuhnya memenuhi aspek keadilan baik dari perspektif hukum nasional, Prinsip UNIDROIT, dan UNCITRAL. Ketidakseimbangan struktur perjanjian ini mencerminkan lemahnya posisi tawar *franchisee* dalam perjanjian waralaba internasional dan perlunya pengaturan yang lebih protektif terhadap pihak yang berposisi lemah dalam kontrak komersial internasional.

Kata Kunci: Perjanjian Waralaba, Keadilan Kontraktual, Pizza Hut, UNIDROIT Principles, UNCITRAL