BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Kekuatan Klausula Eksonerasi Yang Ada di dalam Perjanjian Waralaba Alfamart

Alfamart merupakan sebuah minimarket yang menyediakan segala kebutuhan sehari-hari yang dimiliki oleh PT. Sumber Alfaria Trijaya Tbk. Awal berdiri Alfamart yaitu pada tahun 1989. Djoko Susanto dan keluarga memulai usaha dagang seperti rokok dan barang-barang lain yang dapat dikonsumsi namun kemudian mayoritas kepemilikannya dijual kepada PT.HM Sampoerna pada Desember tahun 1989. Pada tahun 1989 struktur kepemilikan berubah menjadi 70% dimiliki oleh PT. HM Sampoerna Tbk dan 30% dimiliki oleh PT Sigmantara Alfindo (keluarga Djoko Susanto).

PT. Alfa Minimart Utama (AMU) didirikan pada tanggal 27 Juli 1999, dengan pemegang saham PT. Alfa Retailindi Tbk sebesar 15% dan PT. Lancar Distrindo sebesar 49%. PT. AMU ini kemudian membuka Alfa Minimart pada tanggal 18 Oktober 1999 berlokasi di Jalan Beringin Raya, Karawanci Tangerang pada tanggal 27 Juni 2002, PT.HM Sampoerna Tbk secara resmi merestrukrurisasi kepemilikan sahamnya di PT. Alfa Retailindi Tbk. Saham HM Sampoerna di Alfa Retailindi yang semula 54,4% dikurangi menjadi 23,4%. Perusahaan rokok terbesar kedua di Indonesia akan mulai menggarap serius pasar minimarket yang selama ini belum tergarap melalui Alfa. Pada tanggal 1 Agustus 2002, kepemilikan beralih ke PT. Sumber Alfaria Trijaya dengan pemegang saham PT HM Sampoerna Tbk sebesar 70% dan PT. Sigmantra Alfalindo sebesar 30% kemudian nama Alfaminimart diganti menjadi Alfamart pada tanggal 1 Januari 2003.

Pada tahun 2005, jumlah gerai Alfamart bertumbuh pesat menjadi 1.293 gerai bahwa dalam enam tahun dan semuanya berada di dalam pulau Jawa. Awal tahun 2006, PT HM Sampoerna menjual sahamnya, sehingga struktur kepemilikan menjadi PT. Sigmantara Alfindo 60% dan PT. Cakrawala Mulia Prima 40%. Mendapat sertifikasi ISO 2001:2000 untuk

sistem Manajemen Mutu, Pertengahan 2007 Alfamart sebagai Jaringan Minimarket pertama di Indonesia yang emmeperoleh sertifikasi ISO 9001:2000 untuk sistem Manajemen Mutu jumlah gerai emncapai 2000 toko dan telah memasuki pasar Lampung. Sejalan dengan visi Alfamart yaitu menjadi jaringan distribusi retail terkemuka yang dimiliki masyarakat luas terhitung 2007, Alfamart mencoba menawarkan skema kepemilikan gerai dnegan format waralaba. Awal 2009 menjadi perusahaan publik pada tanggal 15 Januari 2009 di Bursa Efek Indonesia disertai dengan penambahan jumlah gerai mencapai 3000 toko dan juga memasuki Pasar Bali.

Masyarakat Indonesia merespon pisitif mengenai keberasaan Alfamart yang sudah terbukti dengan tingginya antusias para masyarakat untuk mengadakan kerjasama dengan pihak manajemen Alfamart. Pihak alfamrt melakukan penawaran kepada masyarakat yang berminat melakukan kerjasama waralaba dengan memberikan hak kepada para pelaku usaha lain calon penerima waralaba untuk memperoleh manfaat atas pemggunaan merk dagang dan sistem bisnis pengelolaan Alfamart. Alfamart mulai menggunakan format bisnis waralaba pada tahun 2007. Manajemen Alfamart berada dibawah naungan Kantor pusat PT. Sumber Alfaria Trijaya Tbk. (Alfamart) berada di Jalan MH. Thamrin No 09 Cikokol, Tanggerang, Banten, Indonesia.

Seseorang berniat untuk melakukan kerjasama waralaba Alfamart maka pihak penerima waralaba harus mendatangi kantor cabang PT. Sumber Alfaria Trijaya Tbk terdekat agar pihak penerima waralaba dapat diarahkan sesuai prosedur yang sudah ditentukan pihak pemberi waralaba akan menunjukkan draft atau formulir yang berisi syarat-syarat dalam melakukan perjanjian waralaba dengan Alfamart yaitu:

1. Memiliki minat di Industri minimarket
2. Warga Negara Indonesia dengan Badan Usaha (CV,PT,Koperasi, dan Yayasan)

3. Sudah atau akan memiliki lokasi tempat usaha dengan luas area minimal 80m (diluar gedung dan ruang administrasi). Total keseluruhan lahan kurang lebih 150 m sampai dengan 250m.
4. Memenuhi persyaratan perjanjian seperti izin tetangga, izin domisili SIUP,TDT,NPWP,NPPKP,STPW,IUTM (berbeda-beda setiap daerah
5. Bersedia mengikuti sistem dan prosedur yang berlaku di Alfamart

Franchisee fee atau disebut biaya waralaba yang harus disiapkan oleh pihak penerima waralaba yaitu sebesar Rp. 45.000.000 (empat puluh lima juta rupiah) sudah dalam periode jangka waktu lima tahun. Biaya waralaba adalah biaya yang wajib dibayar oleh Penerima Waralaba kepada Pemberi Waralaba dianggap sebagai imbalan atas penggunaan Hak Waralaba untuk selama periode waralaba berlangsung. Selain itu, dalam proses waralaba alfamart juga terdapat dana investasi di awal Dana tersebut diperuntukkan untuk pendirian, pembukaan dan pengoprasian gerai selama periode waralaba investasi awal tersebut mulai dari Rp. 300.000.000 – Rp. 500.000.000 disesuaikan dengan area penjualan dan terhitung juga dari tipe gerai seperti jumlah rak yang dipakai.

Bahwa setidaknya ada beberapa alasan mengapa memilih untuk membangun bisnis franchise minimarket di Alfamart:

1. Manajemen bisnis yang telah terbangun, sehingga tentu akan membantu calon pengusaha yang baru memulai belajar bisnis. Semua ide, manajemen, promosi sudah ada dan tinggal di jalankan saja.
2. Sudah di kenal oleh masyarakat. Menjalankan bisnis waralaba tentu saja pasti akan lebih mudah dalam proses pemasaran. Apalagi jiak waralaba yang dipilih sudah dikenal masyarakat
3. Manajemen finansial yang lebih mudah, karena para investor akan lebih mudah memberikan modal kepada bisnis yang sudah baik dalam segi finansial maupun pemasaran. Dengan begitu, akan

diuntungkan karena sistem manajemen sudah ditetapkan oleh pemilik waralaba.

Tidak ada format baku atau standar tertentu yang ditetapkan dalam suatu pembuatan perjanjian atau kontrak dikarenakan Indonesia sendiri menganut asas kebebasan berkontrak.[49] Pembuatan Perjanjian tetap harus memenuhi syarat sahnya perjanjian. Bentuk suatu kontrak yang dilakukan secara lisan saja tetap memiliki kekuatan hukum yang sah dan harus dipatuhi oleh para pihak yang terikat di dalamnya. Persyaratan yang sudah di penuhi oleh Pihak Penerima waralaba serta sudah melunasi biaya kepada Pihak Penerima Waralaba maka proses selanjutnya adalah penandatanganan perjanjian.

Perjanjian waralaba Alfamart merupakan perjanjian yang formatnya sudah ditentukan standarnya atau berbentuk perjanjian baku. Penerima waralaba hanya memiliki pilihan untuk menerima atau menolak (*take it or leave it*). Sehingga tidak ada kesempatan untuk melakukan negosiasi terkait perjanjian yang dibuat tersebut. Format pada perjanjian yang dibuat oleh Pihak Pemberi Waralaba belum tentu sepenuhnya dikatakan baik dan benar, karena terdapat beberapa hal yang tidak dituliskan secara tepat. Proses sebelum melakukan tanda tangan perjanjian Pihak Penerima Waralaba harus memenuhi persyaratan serta sudah melunasi biaya kepada Pihak Penerima Waralaba maka proses selanjutnya adalah penandatanganan perjanjian yang isinya diseragamkan dari Kantor Pusat yaitu merupaka perjanjian baku.

Menurut Abdulkadir Muhammad menjelaskan bahwa perjanjian baku artinya perjanjian yang menjadi tolok ukur yang dipakai sebagai patokan atau pedoman bagi setiap konsumen yang mengadakan hubungan hukum dengan pengusaha. Yang dibakukan dalam perjanjian baku ialah meliputi model, rumusan dan ukuran.[50]

---

[49] Mariam Darus Badrulzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, (Bandung, 1994)

[50] Abdul Kadir Muhammad, *Perjanjian Baku dalam Praktek Perusahaan Perdagangan* , (Citra Aditya Bakti, Bandung,1992)

Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (yang selanjutnya disebut Undang-Undang Perlindungan Konsumen) sendiri dalam pasal 1 angka (10) mendefinisikan klausula baku sebagai setiap aturan atau ketentuan-ketentuan yang dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.

Pasal ini memberi penekanan pada proses pembuatan perjanjian dan klausula baku di dalamnya. Dengan adanya pengaturan terhadap Perlindungan Konsumen ini sedikit banyak menyadarkan masyarakat bahwa mereka sebagai pihak dalam perjanjian memiliki hak yang (semestinya) sejajar dengan pihak lainnya dalam pelaksanaan perjanjian baku.[51]

Perjanjian Alfamart adalah perjanjian yang forrmatnya sudah disiapkan sebelumnya. Perjanjian ini berisi ketentuan yang ditetapkan sepihak oleh Pemberi Waralaba, yang umumnya memiliki posisi lebih kuat, sementara Penerima Waralaba hanya bisa menerima isi perjanjian tersebut. Adapun ciri-ciri perjanjian baku yang akan penulis jelaskan sebagai berikut:[52]

1. Bentuk Perjanjian Tertulis

   Kata-kata atau kalimat pernyataan kehendak yang termuat dalam kontrak baku dibuat secara tertulis berupa akta otentik atau akta di bawah tangan. Secara tertulis, maka kontrak baku tersebut menggunakan kata-kata atau susunan kalimat yang teratur dan rapi. Jika huruf yang berbentuk kecil dan isinya sangat padat serta sulit dibaca dalam waktu yang singkat, maka hal ini merupakan kerugian bagi konsumen. Contoh perjanjian baku ialah perjanjian jual beli,

[51] Nizla Rohaya,"*Pelarangan Penggunaan Klausula Baku Yang Mengandung Klausula Eksonerasi Dalam Perlindungan Konsumen*",Jurnal Hukum Replik, Volume 6 No 1, Maret 2018

[52] Mariam Darus Badrulzaman, "*Perlindungan Konsumen Dilihat dari Sudut Peraturan Perjanjian Baku (Standard)*", dalam *Simposium Aspek-Aspek Hukum Masalah Perlindungan Konsumen*, Badan Pembinaan Hukum Nasional,(Bima Cipta, Jakarta, 1986)

polisasuransi, charter party, kredit dengan jaminan, sedangkan contoh dokumen bukti perjanjian ialah konosemen, nota pesanan, nota pembelian, tiket pengangkutan.

2. Format Perjanjian Dibakukan

   Format perjanjian meliputi model, rumusan dan ukuran. Format ini dibakukan, artinya telah ditentukan model, rumusan dan ukurannya. Sehingga tidak dapat diganti, dubah atau dibuat dengan cara lain karena telah dicetak. Model kontrak dapat berupa blanko naskah kontrak lengkap, atau formulir yang dilampiri dengan naskah syarat-syarat baku. Rumusan syarat-syarat dapat dibuat secara singkat, berupa klausul klausul tertenu yang mengandung arti tertentu yang dapat dipahami oleh pengusaha, sedangkan konsumen sulitatau tidak memahaminya dalam waktu singkat. Ini merupakan kerugian bagi konsumen. Contoh format perjanjian baku alah polis asuransi, akta Penjabat Pembuat Akta Tanah, perjanjian sewa beli, penggunaan kartu kredit, konosemen, sertifikat obligasi.

3. Syarat-syarat Baku Ditentukan oleh Pengusaha

   Syarat-syarat baku kontrak yang merupakan pernyataan kehendak yang ditentukan sendiri secara sepihak oleh pengusaha. Karena syarat syarat kontrak dimonopoli oleh pengusaha, maka sifat dari syarat-syarat kontrak tersebut cenderung lebih menguntungkan pengusaha daripada konsumen. Hal ini terlihat dalam klausul eksonerasi berupa pembebasan tanggung jawab pengusaha, sehingga di mana tanggung jawab tersebut menjadi beban konsumen. Pembuktian oleh pengusaha yang membebaskan dari tanggung jawab sulit diterima oleh konsumen karena ketidaktahuannya. Penentuan secara sepihak oleh pengusaha dapat diketahui melalui format kontrak yang telah siap pakai, sehingga apabila konsumen setuju, maka dapat menantanganani kontrak tersebut.

4. Konsumen Hanya Menerima atau Menolak

   Jika konsumen bersedia menerima syarat-syarat kontrak yang diberikan kepadaanya, maka konsumen dapat menandatangani kontrak tersebut. Penandatanganan tersebut menunjukkan bahwa konsumen bersedia memikul beban tanggung jawab walaupun mungkin konsumen tidak bersalah. Jika konsumen tidak setuju dengan syarat-syarat kontrak yang diberikan kepadanya. Maka konsumen tidak dapat menawar syarat syarat yang dibakukan tersebut. Menawar syarat-syarat baku itu, akan diartikan menolak kontrak. Hal ini sesuai dengan istilah dalam Inggris yaitu "*take it leave it*"

5. Penyelesaian Sengketa

   Syarat-syarat kontrak terdapat klausul baku yang mengenai penyelesaian sengketa. Jika terjadi sengketa dalam pelaksanaan kontrak. Maka penyelesaiannya dilakukan melalui arbitrase. Tetapi jika ada pihak menghendaki, tidak tertutup kemungkinan penyelesaian melalui pengadilan. Namun, di Indonesia, biasanya sengketa terlebih dahulu dilakukan dengan cara musyawarah sebelum di arbitrase atau pengadilan.

6. Kontrak Menguntungkan Pengusaha

   Bentuk perjanjian baku yang merupakan perjanjian tertulis,syarat-syarat baku yang dimuat lengkap dalam naskah perjanjian atau ditulis sebagai lampiran yang tidak terpisah dari formulir perjanjian, atau ditulis dalam dokumen bukti perjanjian, dapat diketahui bahwa perjanjian baku yang dirancang secara sepihak oleh pengusaha akan menguntungkan pengusaha berupa:

   a. Efisiensi biaya, waktu dan tenaga;
   b. Praktis karena sudah tersedia naskah yang dicetak berupa formulir atau blanko yang siap diisi dan ditanda tangani;
   c. Penyelesaian cepat karena konsumen hanya menyetujui dan atau mennadatangani perjanjian yang disodorkan kepadanya

d. Homogenitas perjanjian yang dibuat dalam jumlah yang banyak

Perjanjian baku juga memiliki beberapa jenis perjanjian yaitu dapat dibedakan menjadi 3 jenis :

1. Perjanjian baku sepihak, adalah perjanjian yang isinya ditentukan oleh pihak yang kuat kedudukannya di dalam perjanjian itu. Pihak yang kuat adalah pihak yang lazimnya mempunyai posisi (ekonomi) kuat dibandingkan pihak lainnya. Contohnya dalam perjanjian sewa menyewa, yaitu pihak pemberi sewa.
2. Perjanjian baku yang ditetapkan pemerintah, adalah perjanjian baku yang mempunyai objek hak-hak atas tanah. Dalam bidang agraria, misalnya formulir-formulir perjanjian sebagaimana yang diatur dalam SK Menteri Dalam Negeri tanggal 6 agustus 1977 No. 104/Dja/1977, yang berupa akta jual beli,akta hipotek dan sebagainya.
3. Perjanjian baku yang ditentukan di lingkungan notaris atau advokat, yaitu perjanjian yang konsepnya sejak semula sudah disediakan untuk memenuhi permintaan dari anggota masyarakat yang meminta bantuan Notaris atau advokat yang bersangkutan. Didalam kepustakaan Belanda, jenis ini disebut *contract model*.

Terlepas dari beberapa penjelasan terkait dengan perjanjian baku, di era globalisasi saat ini kehadiran perjanjian baku sudah tidak dapat dihindarkan lagi. Salah satu alasannya yaitu kepraktisan dan efisiensi dari segi waktu, biaya dan tenaga, sehingga perjanjian baku sudah termasuk model perjanjian yang merupakan suatu wujud kebebasan individu (pelaku usaha) dalam menyatakan kehendaknya dalam sebuah perjanjian.

Bentuk perjanjian baku selalu sudah dipersiapkan oleh Pihak Pemberi Waralaba secara sepihak. Sehingga biasanya dalam kontrak tersebut terkandung syarat-syarat yang dapat membatasi pelaksanaan kewajiban Pemberi Waralaba, syarat tersebut dapat disebut dengan klausula eksonerasi. Jika ada yang perlu dikuatirkan dengan kehadiran perjanjian baku, tidak lain karena dicantumkannya klausul eksonerasi (exemption

clause) dalam perjanjian tersebut. Klausul eksonerasi adalah klausul yang mengandung kondisi membatasi atau bahkan menghapus sama sekali tanggungjawab yang semestinya dibebankan kepada pihak produsen/penyalur produk (penjual).[53]

Mariam Darus Badrulzaman, dengan istilahnya klausul eksonerasi, memberikan definisi terhadap klausul tersebut sebagai klausula yang dicantumkan dalam suatu perjanjian, di mana satu pihak menghindarkan diri untuk memenuhi kewajibannya membayar ganti rugi seluruhnya atau terbatas, yang terjadi karena ingkar janji atau perbuatan melawan hukum.[54]

Menurut A.Z. Nasution, klausula eksonerasi adalah syarat yang secara khusus membebaskan pengusaha dari tanggung jawab terhadap akibat yang merugikan, yang timbul dari pelaksanaan perjanjian. Perjanjian yang memuat klausula eksonerasi disebut pula perjanjian dengan syarat-syarat untuk pembatasan atau penghapusan tanggung jawab. Dengan perjanjian tersebut, salah satu dari pihak dibatasi atau dibebaskan dari sesuatu tanggung jawab berdasarkan hukum. Beban tanggung jawab yang mungkin diberikan oleh peraturan perundang undangan dihapus terhadap penyusunan perjanjian dengan syarat-syarat eksonerasi tersebut.[55]

Menurut Sutan Remy Sjahdeini, yang dimaksud dengan klausula eksemsi adalah klausula yang bertujuan untuk membebaskan atau membatasi tanggung jawab salah satu pihak terhadap gugatan pihak lainya dalam hal yang bersangkutan tidak atau tidak dengan semestinya melaksanakan kewajibannya yang ditentukan di dalam peraturan perjanjian tersebut.[56]

---

[53] Sriwati,*Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Baku*, (Jakarta: Yustika,Vol.III No. 2, Desember 2000)

[54] Mariam Darus Badrulzaman, *Aneka Hukum Bisnis*: (Alumni,Bandung, 1994),

[55] A.Z Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen : Suatu Pengantar (*Diadit media, Jakarta 2007*)*

[56] Sutan Remy Sjahdeini, *Op.Cit.*, hlm. 75 lihat juga dalam "*Terminologi Hukum Inggris Indonesia",* menurut I.P.M. Ranuhandoko B.A bahwa eksonerasi diartikan sebagai membebaskan seseorang atau badan usaha dari suatu tuntutan atau tanggung jawab, sumber dari http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4d0894211ad0e/klausula-eksonerasi, diakses tanggal 7 Juni 2016.

Klausula eksonerasi merupakan suatu klausula dalam suatu perjanjian, dimana ditetapkan adanya pembebasan atau pembatasan dari tanggung jawab tertentu, yang secara normal menurut hukum seharusnya menjadi tanggung jawabnya. Klausula eksonerasi dimungkinkan karena adanya asas kebebasan berkontrak. Orang memperjanjikan suatu klausula eksonerasi dapat membawa akibat, bahwa hak dan kewajiban dari para pihak menjadi jauh tidak berimbang.[57] Klausula ekosonerasi ini dapat terjadi atas kehendak satu pihak, biasanya Pihak yang lebih unggul akan menyiapkan

Menurut Engels menyebut adanya tiga bentuk yuridis dan perjanjian dengan syarat-syarat eksonerasi. Ketiga bentuk yuridis tersebut terdiri atas:[58]

1. Tanggung jawab untuk akibat-akibat hukum, karena kurang baik dalam melakukan kewajiban-kewajiban perjanjian.
2. Kewajiban-kewajiban sendiri yang biasanya dibebankan kepada pihak untuk mana syarat dibuat, dibatasi atau dihapuskan (misalnya, perjanjian keadaan darurat)
3. Kewajiban-kewajiban diciptakan (syarat-syarat pembebasan oleh salah satu pihak dibebankan dengan memikulkan tanggung jawab pihak yang lain yang mungkin ada untuk kerugian yang diderita pihak ketiga).

Klausula ekonerasi juga di jelaskan dalam Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen mengatur mengenai klausula eksonerasi, yaitu:

1. Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau

[57] J.Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian Buku I, (*PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995)

[58] R.H.J. Engels, Syarat-syarat eksonerasi atau syarat-syarat untuk pengecualian tanggungjawab,termuat dalam Compendium Hukum Belanda, Leiden April 1978, hlm. 159-192. alam A.Z Nasution,Hukum Perlindungan Konsumen, (Jakarta: Diadit Media, 2001)

mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila:

a. Menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;
b. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
c. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;
d. Menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
e. Mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;
f. Memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi objek jual beli jasa
g. Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;
h. Menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

2. Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti.
3. Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum.

4. Pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan Undang-undang ini.

Perjanjian Baku tidaklah sama dengan kalusula eksonerasi, meskipun keduanya sama-sama terkait dengan pengaturan perjanjian yang sudah ditetapkan sebelumnya. Jika melihat kepada ketentuan Pasal 18 ayat (1) UUPK, dapat diperoleh jawaban sementara bahwa kedua istilah itu berbeda. Artinya, klausul baku adalah klausul yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha, tetapi isinya tidak boleh mengarah kepada klausul eksonerasi. Pasal 18 ayat (2) mempertegas pengertian tersebut, dengan mengatakan bahwa klausul baku harus diletakkan pada tempat yang mudah terlihat dan dapat jelas dibaca dan mudah dimengerti. Jika hal- hal yang disebutkan dalam ayat (1) dan (2) itu tidak dipenuhi, maka klausul baku itu menjadi batal hukum.[59]

Perjanjian yang mengandung eksonerasi bermaksud membebaskan tanggungjawab seseorang pada akibat-akibat hukum yang terjadi karena kurangnya pelaksanaan kewajiban-kewajiban yang diharuskan oleh peruundang-undangan. Sehingga dari beberapa penjelasan diatas dapat disimpulkan bertapa tidak adanya keseimbangan posisi tawar-menawar antara Pihak Pemberi Waralaba dengan Penerima Waralaba.

Seringkali dalam pelaksanaan Perjanjian Pihak Penerima Waralaba tidak diberi kesempatan untuk membaca agar konsumen paham betul terhadap naskah isi perjanjian tersebut. Seringkali naskah dalam perjanjian tersebut memuat istilah yang sulit di pahami oleh Pihak Penerima Waralaba. Ditambah lagi seringkali naskah isi perjanjian itu menggunakan huruf yang berukuran kecil. Hal ini semua membuat Pihak Penerima Waralaba tidak memiliki pemahaman yang utuh tentang naskah perjanjian.

Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Waralaba Alfamart ini juga harus memiliki keterbukaan dari Pihak Pemberi Waralaba dan Pihak Penerima Waralaba, karena dengan adanya keterbukaan tersebut dapat menghindari

[59] Nizla Rohaya, *Op Cit*,

adanya sengketa akibat hal-hal yang seharusnya telah dikemukakan sebelumnya. Terutama keharusan adanya keterbukaan dari Pihak Pemberi Waralaba, karena hal tersebut berkaitan dengan kepentingan prospek dan kelangsungan bisnis milik Pemberi Waralaba. Keterbukaan dari Pihak Penerima Waralaba merupakan sebuah penilaian yang dimana Pemberi Waralaba dapat memutuskan apakah Pihak Penerima Waralaba dapat berkerjasama dengan baik atau tidak dalam pelaksanaan Perjanjian Waralaba Alfamart tersebut. Sehingga jika dalam pelaksanaan kerjasama waralaba terjadi sengketa kebebasan berkontrak yang dinilai secara objektif maka bisnis tersebut tetap memperhatikan agar tetap memberika dampak positif untuk kemajuan bersama melalui trategis yang yang sudah ditentukan dengn memperhatikan hak dan kewajiban para pihak. Kaitannya dengan Perjanjian Kerjasama Waralaba Alfamart, perjanjian ini dibuat oleh Pihak Penerima Waralaba, dimana Pihak Penerima Waralaba lebih dominan memasukan kepentingan-kepentinganya pada Perjanjian tersebut. Hal ini mengakibatkan sejumlah ketidakadilan di jumpai didalamnya.

Berikut pasal yang tertulis di dalam Perjanjian Waralaba Alfamart: Pembatalan Sepihak dalam Perjanjian Kerjasama Alfamart menurut pasal 1338 ayat (2) KUHPerdata bahwa suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Artinya menurut Undang-undang dalam setiap perjanjian yang lahir atas dasar kesepakatan para pihak tidak dapat dibatalkan secara sepihak. Perjanjian ini terlihat dalam Pasal 10 ayat (1) Apabila franschisee lalai dan atau tidak melakukan kewajibannya yang diatur dalam perjanjian ini padahal sudah diberikan peringakatn ketiga oleh franchisor namun masih melakukan pelanggaran baik berbeda maupun yang sama, pelanggaran mana yang dianggap serius sebagaimana tertulis dalam surat peringatan/teguran yang menurut ukuran franchisor. Pasal 10 ayat (2) Apabila franchisee bangkrut atau dinyatakan pailit kecuali jika frachisee dengan segera memenuhi kembali semua kewajiban-kewajiban yang ditetapkan dalam perjanjian ini.

Pasal dalam perjanjian Waralaba ini menjelaskan mengenai "Pembatalan" yang mana sanantiasa dikaitan dengan tidak dipenuhinya syarat pembentukan kontrak, yang diidentikan dengan tidak dipenuhinya syarat sahnya suatu perjanjian yaitu syarat subjektif atau syarat objektif dalam Pasal 1320 KUHPerdata.

Isi dari Perjanjian Waralaba Alfamart menjelaskan apabila Pihak Penerima Waralaba lalai tidak melakukan kewajibannya dan apabila Pihak Penerima Waralaba bangkrut atau dinyatakan pailit. Berdasarkan hal tersebut hanya Pihak Penerima Waralaba saja yang melakukan kesalahan. Seharusnya dalam suatu pelaksanaan perjanjian tidak menutup kemungkinan salah satu pihak baik itu Pihak Pemberi Waralaba ataupun Pihak Penerima Waralaba melakukan kesalahan. Sehingga menurut penulis terdapat ketidak seimbangan di dalam isi perjanjian tersebut. Terdapat alasan lain yang dijelaskan di Pasal 8 mengenai Laporan yang berbunyi:

"*Franchisee* setuju memberikan laporan perkembangan Alfamart berserta dengan laporan perkembangan penjualan disetiap bulannya"

Menurut penulis Pihak Penerima Waralaba sudah dalam jangkauan Pihak Pemberi Waralaba, dimana laporan perkembangan minimarket Alfamart sudah wajib untuk diserahkan setiap bulananya kepada Pihak Pemberi Waralaba. Sehingga apabila pihak Penerima Waralaba mengalami bangkrut atau dinyatakan pailit seharusnya kerugian yang dialami dapat ditanggung bersama oleh para pihak, tidak hanya oleh Pihak Penerima Waralaba saja.

Pembatalan pelaksanaan Perjanjian Waralaba seharusnya menggunakan istilah "pemutusan perjanjian", dasar penggunaan istilah pemutusan perjanjian adalah pengakuan keabsahan perjanjian yang bersangkutan serta mengikatnya kewajiban-kewajiban para pihak yang berkaitan, akan tetapi pengakuan perjanjian tersebut diputus pada fase

palaksanaan perjanjian.[60] Terkait dengan pengaturan tentang syarat batal diatur khusus dalam Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdata.

Pasal 1266 ayat (1) KUHPerdata menegaskan bahwa syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Artinya bahwa walaupun para pihak tidak mencantumkan secara tegas maka Undang-undang sendiri menetapkan bahwa dalam perjanjian yang dibuat para pihak syarat batal selalu dianggap tercantum dalam perjanjian tersebut. Kemudian ayat (2) nya menegaskan bahwa dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim.

Berdasarkan pelaksanaan Perjanjian Waralaba Alfamart tersebut upaya yang dapat dilakukan menurut Pasal 1267 KUHPerdata yaitu memaksakan pemenuhan perjanjian atau membatalkan perjanjian disertai kerugian dan bunga. Dengan demikian untuk memenuhi syarat batal tersebut harus :

1. Adanya perjanjian timbal balik,
2. Salah satu pihak telah terbukti melakukan wanprestasi
3. Harus melalui perantaraan hakim.

Menurut penulis persyaratan-persyaratan untuk pembatalan dalam Perjanjian Kerjasama Waralaba Alfamart semacam ini bertentangan dengan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdata.

B. Perlindungan Hukum Bagi *Franchisor* dan *Franchise* dalam Perjanjian Waralaba Alfamart

Perjanjian *Franchise* meskipun sebagai perjanjian lisensi yang seharusnya didaftarkan (registration), namun sebelum dikeluarkannya PP No. 16 tahun 1997 dalam praktek seringkali dilakukan secara di bawah tangan. Kontrol terhadap perjanjian franchise sebagai bentuk penanaman

[60] Abdul Munif, *Perikatan Bersyarat Batal,* Cetakan Pertama ,(FH UII Press,Yogyakarta 2016)

modal asing menjadi terlewatkan, bahkan akan memunculkan peluang sengketa didalamnya , namun dengan adanya Peraturan Pemerintah tersebut sebagaimana ditegaskan dalam pasal 7 ayat (1) telah mewajibkan *Franchisee* (penerima waralaba) untuk mendaftarkan perjanjian franchise beserta keterangan tertulis paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak berlakunya perjanjian franchise. Praktek semacam itu tetap dipandang sah sepanjang ketentuan yang diatur dalam perjanjian *franchisee* melindungi kepentingan para pihak, serta adanya kebebasan berkontrak di dalamnya bahwa, ketentuan yang mengatur secara khusus tentang bisnis *franchisee* belum ada terutama menyangkut praktek bisnis yang sehat bukan berarti tidak adanya pembatasan dalam bisnis tersebut kaitannya dengan materi kontrak yang terikat oleh prinsip-prinsip kontrak yang *fair*.[61]

Bisnis usaha waralaba tumbuh subur di Indonesia baik asing maupun lokal. Waralaba asing dimaksud adalah waralaba yang berasal dari luar Indonesia dan beroperasi di Indonesia, sedangkan waralaba lokal/domestik yaitu konsep franchise yang lahir dari Indonesia baik yang beroperasi di dalam negeri maupun diluar negeri. Negara Amerika Serikat, waralaba mulai dikenal kurang lebih dua abad yang lalu ketika perusahaan –perusahaan memberikan lisensi kepada perusahaan-perusahaan kecil sebagai upaya mendistribusikan produk mereka.[62] Lisensi merupakan suatu bentuk pengembangan usaha yang melibatkan pemberian izin atau hak untuk memanfaatkan, menggunakan, ataupun melaksakan Hak atas Kekayaan Intelektual milik pemberi lisensi. Pemberi lisensi sebagai pemilikatau pemegang Hak atas Kekayaan Intelektual memberikan izinatau hak kepada pihak ain untuk membuat, memproduksi, menjual, memasarkan, mendistribusikan produk

[61] Robert W. Emerson, "*franchising and The Legal Collective Rights of Franchisees*", Journal of Legal Studies, Vol. 43:1503
[62] H Moch Basarah & H M Faiz Mufidin, *Bisnis Frainchise Dan Aspek-Aspek Hukumnya*, PT Citra Aditya Bakti, (Cetakan Pertama, 2008)

berupa barang atau jasa yang dihasilkan dengan mempergunakan, Hak atas Kekayaan Intelektual yang dilisensikan tersebut.[63]

Badan usaha atau perorangan yang memberikan hak kepada pihak lain untuk memanfaatkan dan atau menggunakan hak atas kekayaan intelektual atau penemuan atau ciri khas usaha yang dimiliki disebut dengan Pemberi Waralaba / *Franchisor,* sedangkan badan usaha atau perorangan yang diberikan hak untuk memanfaatkan dan atau menggunakan hak atas kekayaan intelektual atau penemuan atau ciri khas usaha yang dimiliki Pemberi Waralaba/Franchisordisebut dengan Penerima Waralaba/*Franchisee*[64]

Pesatnya pertumbuhan penjualan sistem waralaba disebabkan oleh faktor popularitas pemberi waralaba kepopuleran yang tergambar dari keberhasilannya dalam menawarkan suatu bidang usaha. Contoh bisnis waralaba yang sedang berkembang pesat di Indonesia ialah Indomaret, alfamart, alfamidi dan jenis kegiatan usaha kuliner yang makin meluas.[65]

Demikian dapat di lihat bahwa ternyata waralaba juga dapat dipakai sebagai sarana pengembangan usaha secara tanpa batas ke seluruh bagian dunia, waralaba dalam praktek dunia bisnis telah cukup lama dikenal secara internasional. Untuk mengatur Waralaba di Indonesia pada tahun 1997 dikeluarkannya Peraturan Pemerintah RI No. 16 Tahun 1997 tanggal 18 Juni 1997 tentang waralaba, dan Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia Nomor 259/MPP/Kep/7/1997 tanggal 30 Juli 1997 tentang Ketentuan dan Tata Cara Pelaksanaan Pendaftaran Usaha Waralaba. Kemudian dirubah dengan Peraturan Pemerintah RI No.42 tahun 2007 tentang Waralaba, serta Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor: 31/M-DAG/PER/8/2008 tentang penyelenggaraan waralaba.

---

[63] Ibid
[64] Adrian Sutedi, *Hukum Waralaba CetakanPertama*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2008)
[65] Ibid

Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2007 tentang Ketentuan dan Tata Cara Pelaksanaan Pendaftaran Usaha Waralaba terdapat definisi waralaba yaitu "waralaba adalah hak khusus yang dimiliki oleh orang perseorangan atau badan usaha terhadap sistem bisnis dengan ciri khas usaha memasarkan barang dan jasa yang telah terbukti berhasil dan digunakan oleh pihak lain berdasarkan perjanjian waralaba". Sesuai peraturan tersebut diharapkan bisnis waralaba yang dijual di pasar benar – benar bisnis yang telah solid dan terbukti layak untuk dikembangkan oleh *franchisee*, seperti yang dimuat pada Pasal 3 yaitu bisnis memiliki ciri khas usaha, terbukti telah memberikan keuntungan, memiliki standar atas pelayanan barang dan/atau jasa yang ditawarkan yang dibuat secara tertulis mudah diajarkan dan diaplikasikan, adanya dukungan yang berkesinambungan, serta hak atas kekayaan intelektual yang telah terfdaftar. Sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No.16 tahun 1997 tentang Waralaba (yang sekarang diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2007). [66]

Masalah waralaba menjadi persoalan besar, karena pemberi waralaba harus menggantungkan pada kesepakatan yang tertulis di dalam konrak kerja sama yang dibuat dalam suatu bentuk perjanjian waralaba. Artinya kedua belah pihak harus sangat teliti dan hati –hati atas apa yang disepakati. Etika pewaralabaan merupakan sumber yang sementara itu dapat dijadikan pedoman apakah perjanjian yang disusun mempunyai landasan yang adil dan benar. Perjanjian waralaba memuat kumpulan persyaratan, ketentuan dan komitmen yang dibuat dan dikehendaki oleh pemberi waralaba bagi para penerima waralaba-nya yang didalam perjanjian waralaba tercantum ketentuan yang berkaitan dengan hak dan kewajiban waralaba, persyaratan lokasi, ketentuan pelatihan, biaya –biaya yang harus dibayarkan oleh *franchise* kepada pemberi waralaba, ketentuan yang berkaitan dengan lama perjanjian

[66] Ibid

waralaba dan perpanjangannya, serta ketentuan lain yang mengatur hubungan antara pemberi dengan penerima waralaba. [67]

Perjanjian Waralaba dibuat oleh para pihak, yaitu Pemberi waralaba dan penerima waralaba, yang keduanya berkualifikasi sebagai subyek hukum, baik ia sebagai badan hukum maupun hanya sebagai orang perorangan. Perjanjian Waralaba adalah suatu perjanjian yang diadakan antara pemilik waralaba sebagai pemberi waralab dengan penerima waralaba dimana pihak pemberi waralaba memberikan hak kepada pihak penerima waralaba untuk memproduksi atau memasarkan barang barang (produk) dan atau jasa (pelayanan) dalam waktu dan tempat tertentu yang disepakati di bawah pengawasan pemberi waralaba, sementara penerima waralaba membayar sejumlah uang tertentu atas hak yang diperolehnya

Hal –hal yang diatur oleh hukum merupakan suatu das sollen yang berarti apa yang seharusnya, sehingga dalam suatu perjanjian waralaba das sollen ini berarti apa yang harus ditaati oleh para pihak baik maupun pemberi waralaba pemberi waralaba sehingga perjanjian itu dapat berjalan tanpa adanya masalah, tetapi suatu das sein atau pada kenyataannya sering terjadi penyimpangan, dan penyimpangan–penyimpangan ini menimbulkan harapan yang tidak sesuai dengan yang diinginkan, timbulnya wanprestasi yang memberi dampak pada jalannya usaha bisnis berupa kendala dan putusnya hubungan kerja secara tiba –tiba. Sehingga menimbulkan adanya rasa ketidak adilan, rasa kerugian dan lain sebagainya terhadap itu diperlukan adanya suatu perlindungan hukum khusus terhadap pihak -pihak penerima waralaba yang terkait mengigat aturan tentang waralaba hanya berdasarkan pada peraturan pemerintah No.42 tahun 2007 tentang waralaba.[68]

[67] Gunawan Wijaya, *Sari Hukum Bisnis Waralaba*, (PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001)
[68] Salim H S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, (Cetakan ketiga, Jakarta, 2005)

Pemberi waralaba dengan pihak Penerima waralaba dijembatani oleh suatu kontrak yang disebut *Franchise Agreement* (Perjanjian Waralaba). Tidak ada hubungan lain selain dari itu. Karena itu pula setiap tindakan yang dilakukan oleh masing-masing pihak terhadap pihak ketiga akan dipertanggung jawabkan sendiri oleh masing-masing pihak tersebut dan biasanya prisip-prinsip tanggung jawab masing- masing ini ditemukan dengan tegas dalam perjanjian waralaba tersebut. Tetapi disamping prinsip hukum yang umum tentang tanggung jawab masing –masing tersebut dalam hal –hal tertentu terasa tidak adil jika hal tersebut diterapkan secara konsekuen.[69]

Adapun yang merupakan hak dan kewajiban para pihak sebagai pelaku usaha waralaba dalam Peraturan Pemerintah No.42 Tahun 2007 yaitu pada Pasal 7 ayat (1) pemberi waralaba harus memberikan prospektus penawaran kepada calon penerima waralaba pada saat melakukan penawaran (2) Prospektus penawaran waralaba sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat paling sedikit mengenai :

a. data identitas Pemberi Waralaba;
b. legalitas usaha Pemberi Waralaba;
c. Sejarah kegiatan usahanya;
d. Struktur organisasi Pemberi waralaba;
e. Laporan keuangan 2 (dua) tahun terakhir;
f. Jumlah tempat usaha;
g. Daftar Penerima Waralabah. Hak dan kewajiban Pemberi Waralaba dan Penerima Waralaba

Pasal 8 Pemberi waralaba wajib memberikan pembinaan dalam bentuk pelatihan, bimbingan operasional manajemen, pemasaran, penelitian dan pengembangan kepada Penerima Waralaba secara berkesinambungan.

[69] Hendry E.Ramdhan, *Franchise Untuk Orang Awam*,(PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2009)

Berdasarkan isi perjanjian wara laba dalam usaha toko Alfamart bentuk pengaturan perjanjian yang di buat oleh salah satu pihak yaitu *franchisor* adalah guna mendapatkan perlindungan dari aspek bisnis maupun perlindungan hukum bagi *franchisor*, karna *franchisor* belum mengenal secara detil orang yang akan menjadi mitra *franchisee* nya. Agar usaha yang di buat oleh franchisor berjalan, maka *franchisor* harus menerapkan sistem usaha mereka dan sistem usaha tersebut di masukan di dalam perjanjian guna mendapatkan keuntungan antara franchisor dan *franchisee*, maka *franchisor* menetap kan perjanjian standart (standart *contract*), tetapi lebih dari pada itu, franchisor juga memberikan per lindungan hukum bagi penerima waralaba (*franchisee*) agar kewajiban dan hak sama-sama dapat terpenuhi dan memberikan perlindungan hukum bagi masing-masing pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Dalam perjanjian antara PT Sumber Alfaria Trijaya Tbk dengan Mark Zodya mitra usaha pribadi yang kemudian di sebut perjanjian waralaba terdapat pasal-pasal yang mesti dilaksanakan oleh *franchisee* maupun *franchisor* sendiri, tentunya dalam pelaksanaan isi dari perjanjian ini memerlukan kesepakatan antara masingmasing pihak yang terlibat dalam perjanjian ini.[70]

Bahwa isi dalam perjanjian standar ini tidak dapat diubah, melainkan mutlak seperti apa adannya yang tertuang di dalam perjanjian tersebut. Hal ini bertentangan dengan Pasal 1338 KUHPerdata yaitu tentang asas kebebasan berkontrak. Maka tentu saja hal ini membuat posisi *franchisee* tidak bisa melakukan negosiasi dalam pembuatan atau perancangan isi perjanjian ini, hal ini berakibat posisi *franchisee* memang sedikit lemah dari pada posisi *franchisor* itu sendiri, tetapi dalam pembuatan atau perancangan perjanjian tersebut tentunya harus saling menguntungkan kedua belah pihak agar terciptanya keadaan yang berimbang antara *franchisor* dan *franchisee*.

[70] Alfamart, *Analisis Perjanjian Waralaba, 2025*

Perjanjian standar tersebut tidak dapat diubah karena perjanjian tersebut telah dibuat dengan melihat seluruh aspek dan klausul-klausul perjanjian yang telah tercantum didalamnya, dimana perjanjian tersebut haruslah tidak boleh merugikansalah satu pihak, terlebih pihak *franchisor* sendiri sebagai pemilik hak waralaba ini.ini gunanya untuk melindungi hak kekayaan intelektual yang mereka buat agar mereka dapat menjalankan usaha mereka dan usaha mitra binaannya.[71]

Sistem yang telah mereka buat agar dapat berjalan. tetapi diluar dari isi perjanjian waralaba yang telah dibuat dan disepakati oleh para pihak masih dapat dibuat perjanjian tambahan yang tidak dicantumkan di dalam perjanjian waralaba tersebut (terpisah). Misalkan pemilik toko waralaba ingin mempekerjakan orang yang ia tunjuk sebagai pegawai atau pimpinan pada toko *franchisee* mereka atau mendesain tatanan barang-barang yang ada di toko *franchise* tersebut agar lebih menarik konsumen, dan tentunya perjanjian tambahan ini tidak melampaui perjanjian standar yang ada agar sistem usaha yang telah ditetapkan oleh *franchisee* dapat berjalan. Perjanjian tambahan tersebut tentunya harus melihat kembali perjanjian standart waralaba tersebut agar perjanjian tambahan tersebut tidak bertentangan dengan perjanjian pokok nya sehingga perjanjian tambahan tersebut tetap memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian, dan tentunya hal ini membuat posisi *franchisee* masih dapat melakukan sedikit negosiasi sehingga posisi *franchise* lebih berimbang dengan *franchisor* karena adanya perjanjian tambahan ini.

Berdasarkan hasil penelitian yang di lakukan, dalam perjanjian haruslah terdapat kesepakatan antara pihak-pihak yang membuat perjanjian. Tetapi lebih dari pada itu, kesepakatan tersebut juga harus mengacu pada Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat-syarat sah nya perjanjian yaitu syarat subyektif dan syarat objektif.

[71] Adrian Sutedi, *Hukum Waralaba, Ghalia Indonesia,* (Cetakan Pertama, Bogor, 2008)

Kesepakatan dalam perjanjian dituliskan dalam bentuk hak dan kewajiban para pihak yaitu :

Kewajiban dan Hak pemberi waralaba (*franchisor*) :

KEWAJIBAN	**HAK**
1. Memberikan panduan operasional pengelolaan Alfamart kepada franchisee dan menyediakan secara gratis pengetahuan tentang manajemen pengelolaan dan pengetahuan perihal dunia bisnis kepada franchisee 2. Memberikan paket usaha berupa 1(satu) paket barang-barang yang akan dijual di alfamart 3. menyediakan desain interior, pelatih dan materi pelatihan untuk para pekerja alfamart franchisee atas biaaya franchisor sendiri 4. Menyelenggarakan program pelatihan untuk franchisee secara berkesianmbungan dan berkala 1 kali dalam sebulan untuk jangka waktu satu tahun 5. Memberikan konsultasi gratis kepada franchisee apabila alfamart franchisee berada dalam keadaan krisis yang dapat menyebabkan berhentinya bisnis alfamart franchisee	1. Berhak mengubah, menyesuaikan sistem marketing, termasuk penentuan nama dagang, tanda gadang, tanda pelayanan baru, identifikasi baru, produk dan menu-menu baru yang dilakukan itikad baik demi usaha franchisee 2. Berhakmembatalkan perjanjian jika tidak melakukan kewajiban yang diatur dalam perjanjian ini padahala sudah diberikan peringatan ketiga oeh franchisor 3. Berhak membatalkan jika dinyatakan bangkrut atau pailit kecuali jika franchisee degan segera memenuhi kembali semua kewajiban yang ditetapkan dalam perjanjian

6. Memberikan rekomendasi kepada pihak perbankan guna membantu franchisee memperoleh pinjaman untuk pengembangan alfamartnya 7. Memberikan management yang baik untuk usaha alfamart	

Kewajiban dan Hak penerima waralaba (*franchisee*)

KEWAJIBAN	HAK
1. Seluruh biaya untuk pengadaan perabotan dan perlengkapan untuk keperluan alfamart yang sesuai dengan standar franchisor serta biaya-biaya lain seperti pengurusan perizinan atas pembukuan dan pengoprasian alfamart menjadi tanggungan franchisee sendiri 2. Franchisee setuju bahwa pengadaan kartu nama, formulir, kwitansi, seragam, dan benda-benda lain yang diperlukan untuk menunjang usaha alfamart, Franchiseesepakat untuk membeli dari franchisor atas biaya Franchisee 3. Franchisee atau pekerja yang dipekerjakan oleh Franchisee pada alfamart yang dimaksudkan dalam perjanjian ini wajib mengikuti program pelatihan dan kerja praktek yang diselenggarakan franschisor atas biaya Franchisee 4. memeberikan seluruh modal usaha sebesar Rp. 300.000.000-, (tiga ratus juta ribu rupiah) kepada franchisor paling lama 6 (enam) hari setelah perjanjian ini ditandatangani	1. Mendapatkan izin Franchise 2. Mendapat bantuan penjualan 3. Mendapat konsultasi gratis kepada franchisee apabila alfamart franchisee berada dalam keadaan krisis yang dapat menyebabkan berhentinya bisnis alfamart franchisee 4. Mendapat monitoring dari Franchisor secara bagus

5. Menyediakan lahan sebelum surat perjanjian ini ditandatangani oelh kedua belah pihak. Biaya yang digunakan untuk mendapatkan lahan bukan dari biaya modal yang diserahkan kepada Franchisor.	

Uraian kewajiban dan hak antara *franchisee* dan *franchisor* tersebut sudah sesuai dengan isi perjanjian dan peraturan pemerintah yang mengatur tentang perjanjian waralaba. Akan tetapi, didalam perjanjian waralaba alfamart ditemukan permasalahn adanya klausula eksonerasi yaitu dalam pasal 10 bahwa *Franchisor* dapar membatalkan secara sepihak apabila franchisee lalai atau tidak melakukan kewajibannya diatur dalam perjanjian, dan apabila *franchisee* bangkrut dan dinyatakan pailit. Pengaturan perjanjian wraalab mengatur bahwa dalam menuliskan perjanjian bisnis utamanya perjanjian waralaba alafamart ini seharusnya tidak menuliskan klausul eksonerasi sebab perlindungan hukum yang didapatkan para pihak tidak akan tercapai.[72]

Tata cara perpanjangan, pengakhir an, dan pemutusan perjanjian, per panjangan dapat di lakukan oleh *franchisee* dengan pembuatan perjanjian baru setelah perjanjian waralaba berakhir dan dilakukan dalam tenggang waktu 90 hari sebelum perjanjian tersebut berakhir, serta jika *franchisee* ingin mengakhiri perjanjian setelah lewatnya waktu perjanjian maka

[72] Hasil Analisis Perjanjian Waralaba Alfamart

franchisor mengambil semua barang-barang serta hak atas kekayaan intelektual yang dipinjam kan kepada franchisee setelah perjanjian ini berakhir. Mengenai pemutusan perjanjian jika franchisee melanggar ketentuan yang dijelaskan di dalam perjanjian tidak boleh di lakukan oleh *franchisee*.[73]

Berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) bahwa dalam pembuatan suatu perjanjian terdapat asas kebebasan berkontrak dimana asas ini memberikan keleluasaan kepada setiap orang atau badan usaha untuk membuat perjanjian apa saja tanpa melanggar ketentuan yang dilarang oleh UndangUndang maupun peraturan perundangundangan maka perjanjian tersebut sah menurut Undang-Undang.

Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah mengenai asas itikad baik dalam melakukan perjanjian. Maksudnya bahwa perjanjian bisnis berlandaskan itikad buruk, misalnya atas dasar penipuan, maka perjanjian bisnis tersebut dianggap tidak sah dan dapat dibatalkan menurut hukum. Asas itikad baik mengandung pengertian bahwa kebebasan dalam membuat suatu perjanjian bisnis, tidak dapat diwujud kan atas kehendak sendiri dari salah satu pihak tanpa dibatasi oleh itikad baiknya. Asas itikad baik, setiap pihak yang membuat perjanjian akan melaksanakan kewajiban dan hak yang timbul dari adanya perjanjian tersebut. Jika dilihat dari kewajiban dan hak yang timbul dalam perjanjian waralaba antara *Frenchisor* dengan mitra usaha Alfamart (*frenchisee*) maka dapat diambil kesimpulan bahwa perjanjian yang dibuat telah sesuai dengan apa yang disebutkan di dalam Undang-Undang, dan sesuai dengan syarat yang terdapat di dalam PP waralaba yaitu tentang klausula yang harus termuat di dalam suatu perjanjian waralaba, dan klausul eksonerasi yang tidak seharusnya dicantumkan dalam perjanjian waralaba, maka perjanjian yang dibuat telah

[73] Alfamart, *Analisis Perjanjian Waralaba, 2025*

cukup mempunyai perlindungan hukum bagi masing-masing pihak yang termuat didalamnya.[74]

Berdasarkan hasil penelitian yang di lakukan, dalam perjanjian haruslah terdapat kesepakatan antara pihak-pihak yang membuat perjanjian. Tetapi lebih dari pada itu, kesepakatan tersebut juga harus mengacu pada Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat-syarat sah nya perjanjian yaitu syarat subyektif dan syarat objektif yang kemudian dapat peneliti jabarkan sebagai berikut:

1. Sepakat

   Sepakat disini dimaksud bahwa franchisor dan franchisee haruslah sepakat serta tidak boleh adanya paksaan, penipuan,dan tidak boleh adanya kehilafan dari salah satu pihak yang membuat perjanjian. Jika perjanjian yang telah dibuat tersebut tidak disepakati oleh kedua belah pihak, maka perjanjian itu dapat dibatalkan.

2. Cakap (mampu)

   Para pihak harus cakap dalam hukum, tetapi di dalam perjanjian waralaba pada Alfa Mart ini para pihak tidak hanya cakap dalam hukum atau telah dewasa menurut Undang-Undang, tetapi di dalam perjanjian ini cakap yang dimaksud bukan hanya yang membuat perjanjian telah dewasa, tetapi juga bahwa yang berhak melakukan perbuatan hukum dalam perjanjian ini bukanlah badan perseorangan, melainkan diwajibkan berbentuk badan usaha atau badan hukum, apabila tidak memenuhi syarat yang dimaksud, maka perjanjian tidak dapat dilaksanakan atau dapat dibatalkan.

3. Suatu hal tertentu

   Perjanjian yang dibuat harus jelas tentang nama perjanjiannya, hal ini agar perjanjian yang dibuat tidaklah rancu atau keliru dalam pelaksanaan perjanjian tersebut. Jika perjanjian tersebut tidak

[74] Felix O. Soebagjo, *Perkembangan Asas-Asas hukum Kontrak Dalam Praktek Bisnis selama 25 tahun Terakhir, Makalah dalam penataran hukum Perdata*, (FH. Gadjah mada, Yogyakarta, 25 – 31 oktober 1995)

memuat kejelasan tentang nama perjanjian nya, maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

4. Suatu sebab yang halal

   Perjanjian ini dibuat tidaklah bertentangan dengan Undang-Undang, agama, ketertiban umum, dan kesusilaan. Apabila perjanjian waralaba ini dibuat ini suatu sebab yang palsu atau terlarang maka perjanjian ini menjadi tidak sah atau batal demi hukum.

Berdasarkan uraian di atas jelas bahwa dalam perjanjian ini terdapat perlindungan hukum bagi para pihak yang membuat perjanjian dan perjanjian tersebut harus dilaksanakan para pihak. Tentu saja dalam pembuatan perjanjian ini gunanya untuk memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian.

Selama ini dalam perjanjian *franchise* lebih memberikan kewenangan hak untuk pemutusan hubungan oleh *franchisor* dengan alasan-alasan tertentu. Kewenangan tersebut yang tertuang dalam materi perjanjian *franchise* dapat dikatakan sebagai suatu dominasi franchisor dalam hubungan franchising.

franchisor terutama dalam klausul pemutusan atau *termination clause* pada perjanjian *franchise*. *Franchisee* hendaknya diberikan kewenangan dalam *termination caluse* dengan kompensasi tertentu, misalnya pengembalian *initial investment franchisee* maupun asset yang dimiliki/atas modal *franchise*. Pengaturan secara tegas oleh Pemerintah tentang keseimbangan kedudukan para pihak dalam materi perjanjian franchise harus menjadi perhatian. Hal ini dalam konteks agar tidak terciptanya monopoli.

Hal mendasar dalam perlindungan hukum bagi franchisee kaitannya dengan campur tangan pemerintah selain pembentukan peraturan yang menyangkut franchise juga pembentukan Asosiasi Franchise Indonesia

yang berwibawa (pengefektivitasan Asosiasi Waralaba Indonesia yang telah ada) serta mampu menampung persoalan-persoalan franchise yang ada.[75]

Uraian diatas pada esensinya memposisikan negara sebagai institusi yang berwenang untuk turut campur dalam pengaturan bisnis *franchise* yang selama ini masih berjalan atas dasar kebebasan berkontrak saja belum mencakup aspek persaingan bisnis maupun anti trust/anti monopoli yang muncul dalam praktek bisnis franchise dan sejak berlakunya PP No.16 tahun 1997 adanya kewajiban pendaftaran dan keterbukaan usaha dalam *franchising*. [76] Kewenangan yang ada tersebut, tidak terlepas dari peraturan yang mengatur tentang aspek-aspek hukum lainnya seperti antitrust/anti monopoli serta perlindungan usaha kecil yang berkaitan dengan *franchise*, perlu segera dibentuk mengingat perkembangan franchise yang semakin pesat diikuti pula oleh kasus-kasus yang muncul dalam hubungan bisnis. *franchisee* tidak terangkat sampai ke permukaan/pengadilan untuk penyelesaian sengketa yang muncul semata-mata bukan aspek kebebasan berkontrak saja tapi menyangkut aspek lainnya.

[75] Jenny Barmawi, *Masalah Tanggung Jawab Dalam usaha Franchise, Makalah dalam Pertemuan Ilmiah tentang Usaha Franchise dalam Menunjang Pembangunan Ekonomi*, BPHN, Departemen kehakiman, Jakarta, 14-16 Desember (1993)

[76] Ridwan Khairandy, *Urgensi Pengaturan Undang-Undang Anti monopoli di Indonesia*, Jurnal hukum Ekonomi, edisi IV, (Yogyakarta, 1996)