



**PENERAPAN ASAS KEBEBASAN BERKONTRAK DALAM PEMBUATAN
PERJANJIAN FRANCHISE PIZZA HUT**

TESIS

Disusun

**Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Oleh :

Wita Sumarjono C. Setiawan

NIM

B4B 008 288

PEMBIMBING

Ery Agus Priyono, SH, MSi.

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2010

**PENERAPAN ASAS KEBEBASAN BERKONTRAK DALAM PEMBUATAN
PERJANJIAN FRANCHISE PIZZA HUT**

Disusun Oleh:

**Wita Sumarjono C. Setiawan
B4B 008 288**

**Dipertahankan di depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 20 Mei 2010**

**Tesis ini telah diterima
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

Pembimbing,

Mengetahui

Ketua Program Studi

Magister Kenotariatan

Universitas Diponegoro

Ery Agus Priyono, SH, MSi.

NIP. 19610806 198603 1 002

H. Kashadi, SH, MH.

NIP. 19540634 198203 1 001

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini Nama : WITA SUMARJONO C. SETIAWAN, dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut:

1. Tesis ini adalah **hasil karya saya sendiri** dan di dalam tesis ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi/lembaga pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam Daftar Pustaka;
2. **Tidak berkebaratan untuk dipublikasikan** oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun, baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik / ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang, 8 Mei 2010

Yang menyatakan,

WITA SUMARJONO C. SETIAWAN

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yesus dan Bunda Maria atas segala kasih dan bimbingannya yang selalu menyertai penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis dengan judul “Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Pembuatan Perjanjian Franchise Pizza Hut”.

Maksud dan tujuan dari Tesis adalah untuk memenuhi salah satu syarat dalam mencapai gelar Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro. Selain itu diharapkan dapat memberikan sumbangan yang berarti dalam perkembangan kenotariatan di Indonesia.

Selama penyusunan Tesis ini tidak sedikit rintangan yang harus dilalui Penulis, namun berkat doa, dukungan, dan bantuan dari berbagai pihak akhirnya Penulis dapat melewatinya. Maka pada kesempatan ini Penulis ingin mengucapkan banyak terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. dr. Susilo Wibowo, MS.Med. Sp. And selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Prof. Drs. Y. Warella, MPA, Ph.D selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro.
3. Bapak H. Kashadi, SH. MH selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

4. Bapak Dr. Budi Santoso, SH, MS, Selaku Sekretaris I Program Universitas Diponegoro, Semarang.
5. Bapak Dr. Suteki, S.H, M.Hum selaku Sekretaris II Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
6. Bapak Ery Agus Priyono, SH, MSi Selaku Dosen Pembimbing, yang telah membimbing dan mengarahkan dalam penyusunan tesis.
7. Seluruh dosen dan staf di Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
8. Papa, mama, dan kakak yang tidak henti-hentinya mendoakan dan memberikan dukungan sepenuhnya agar Penulis dapat dengan segera menyelesaikan tesis ini.
9. Indri Yunita Asih “Yen-Yen”, terima kasih pi buat dukungan dan pengertiannya, terutama cintanya selama ini.
10. Mama mertua, terima kasih ma buat dukungannya.
11. Teman-teman di Kelas B2 angkatan 2008, terima kasih buat kebersamaan yang indah selama ini.
12. Teman-teman alumni SMU Santa Theresia ‘03, tarima kasih buat supportnya.
13. Anak-anak Wonodri, terima kasih sudah bersama-sama selama dua tahun ini.

Akhir kata, dengan segala kerendahan hati, Penulis berharap agar Tesis ini dapat memberikan tambahan bagi para pembacanya.

Alleluya

Semarang, 8 Mei 2010

Penulis

ABSTRAK

Pertumbuhan dunia bisnis dewasa ini begitu pesat berkembang, didukung pula usaha untuk memperluas bisnis kian bervariasi. Salah satu bentuk pengembangan atau upaya memperluas bisnis yaitu dengan menggunakan sistem bisnis franchise. Sistem ini bagi sebagian usahawan yang ingin mengembangkan usahanya dipandang menguntungkan, efektif dan tepat guna dalam pengembangan suatu usaha.

Namun dalam prakteknya, kedudukan franchisee begitu rentan terhadap perlakuan franchisor, karena ketentuan yang termuat dalam perjanjian franchise secara sepihak telah ditetapkan franchisor. Akibatnya franchisee hanya bisa mengikuti pasal-pasal yang telah ditetapkan franchisor dalam perjanjian franchise, dimana pasal-pasal tersebut banyak menguntungkan franchisor.

Banyak jenis usaha franchise yang ada di Indonesia, salah satunya adalah franchise Pizza Hut. Pizza Hut adalah bisnis franchise yang bergerak di bidang makanan, khususnya pizza. Melalui sistem franchise ini, Pizza Hut berkembang di seluruh dunia, termasuk di kota-kota besar di Indonesia.

Di Indonesia aturan hukum mengenai franchise belum lengkap. Indikator hal ini dapat kita cermati dari ketentuan hukum yang mengatur bisnis franchise, yang sampai saat ini baru diatur dalam satu peraturan pemerintah dan satu surat keputusan menteri. Pengaturan melalui undang-undang belum tersentuh oleh pemerintah. Kondisi ini mengakibatkan pengaturan tentang franchise lebih didasarkan pada perjanjian franchise yang dibuat oleh para pihak. Oleh karena itu bagaimana pelaksanaan franchise menjadi menarik untuk diteliti lebih jauh.

Metode pendekatan yang digunakan adalah secara yuridis normatif dan penelitian ini bersifat deskriptif analitis artinya hasil penelitian ini berusaha memberikan gambaran secara menyeluruh, mendalam tentang suatu keadaan atau gejala yang diteliti. Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dengan cara studi kepustakaan dan kajian dokumen.

Dlm pelaksanaan perjanjian franchise di Pizza hut ditemukan sejumlah pasal yang lebih mengutamakan kepentingan franchisor dibanding franchisee.

Kata Kunci: Perjanjian Franchise

ABSTRACT

Growth in today's business world growing so rapidly, also supported efforts to expand our business increasingly varied. One form of development, or efforts to expand the business using the franchise business system. This system is for most business travelers who want to develop their business is deemed profitable, effective and useful in the development of a business.

However, in practice, the position of franchisee franchisor so susceptible to treatment, because the provisions contained in franchise agreements franchisor unilaterally determined. As a result, franchisees can only follow the articles that have been established franchisor in the franchise agreement, whereby the articles are more profitable franchisor.

Many types of existing franchise businesses in Indonesia, one of them is a Pizza Hut franchise. Pizza Hut is a franchise business that is engaged in food, especially pizza. Through a system of this franchise, Pizza Hut growth around the world, including in major cities in Indonesia.

In Indonesia, the rule of law regarding franchise incomplete. Indikator this case we can examine the legal provisions governing the franchise business, which until now only be made in the government regulations and a ministerial decree. Arrangements through legislation has not been touched by the government. These conditions resulted in about a franchise arrangement is based on franchise agreements made by the parties. Therefore, how the implementation of the franchise to be interesting to study further.

The method used is legally normative and descriptive analytical research means the results of this study attempts to give an overall picture, in-depth about a situation or phenomenon being studied. Secondary data in this study was obtained by literature study and review of documents.

In execution of franchise agreements at a Pizza hut found some articles that give more priority than the interests of the franchisor franchisee.

Keywords: Franchise Agreement

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
SURAT PERNYATAAN.....	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI	ix

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	6
E. Kerangka Pemikiran	6
F. Metode Penelitian	17
1. Metode pendekatan	17
2. Spesifikasi penelitian	17

3. Sumber dan jenis data	17
4. Teknik pengumpulan data	18
5. Teknik analisis data	18

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Mengenai Perjanjian.....	19
1. Pengertian Perjanjian Umumnya.....	19
2. Syarat-Syarat Sahnya perjanjian	20
3. Macam-Macam Perjanjian	26
4. Unsur Perjanjian	28
5. Asas-Asas Dalam Perjanjian	30
6. Berakhirnya Perikatan.....	35
B. Tinjauan Mengenai Perjanjian Baku.....	37
1. Pengertian Perjanjian Baku	37
2. Ciri-Ciri Perjanjian Baku	40
3. Jenis-Jenis Perjanjian Baku	41
4. Berlakunya Perjanjian Dengan Syarat-Syarat Baku.....	42

5. Tanggung Jawab dan Syarat Eksonerasi	43
6. Keabsahan Perjanjian Dengan Syarat Baku	44
7. Keabsahan Perjanjian Dengan Syarat Baku	46
C. Tinjauan Mengenai Waralaba	47
1. Pengertian Waralaba	47
2. Perkembangan Franchise di Indonesia	49
3. Bentuk-Bentuk Franchise.....	51
4. Anatomi Kontrak Franchise	57

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pizza Hut	59
1. Sejarah Pizza Hut.....	59
2. Perjanjian Franchise Pizza Hut.....	61
3. Anatomi Perjanjian Franchise Pizza Hut.....	100
B. Pembahasan.....	103
1. Apakah Asas Itikad Baik Dan Kepatutan Telah Menjadi Landasan Bagi Para Pihak Pada Waktu Membuat Perjanjian?.....	103

2. Apakah asas kebebasan berkontrak telah menjadi landasan bagi para pihak pada waktu membuat perjanjian?.....	121
--	-----

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	137
B. Saran	137

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pertumbuhan ekonomi dunia yang cepat dan kompleks, berpengaruh terhadap pertumbuhan ekonomi di Indonesia, dengan ditandai adanya kerja sama di bidang bisnis antara pengusaha Indonesia dengan pengusaha luar negeri termasuk di antaranya waralaba atau *franchise*. Dengan kehadiran aneka ragam *fast food* (makanan cepat saji), seperti Swensen Ice Cream, Pizza Hut, Wendy's burger serta bentuk jasa lainnya di Indonesia, maka *franchise* menjadi sorotan perhatian dan topik bahasan penting antara para pengusaha maupun pihak Pemerintah.

Waralaba berasal dari kata *franchise*. Dimana *franchise* dalam bahasa aslinya dari bahasa latin yakni *francorum rex* yang artinya "bebas dari ikatan", yang mengacu pada kebebasan untuk memiliki hak usaha.¹ Maka dari itu dikenal istilah pewaralaba atau franchisor dan terwaralaba atau *franchisee*. Franchisor, yang juga umum disebut sebagai pewaralaba adalah badan usaha atau perorangan yang memberikan hak kepada pihak lain untuk memanfaatkan dan atau

¹ <http://www.franchise-id.com> pada tanggal 5 Januari 2010 pukul 22.15

menggunakan hak atas kekayaan intelektual atau penemuan atau ciri khas usaha yang dimilikinya. Sedangkan *franchisee*, yang juga disebut terwaralaba, adalah badan usaha atau perorangan yang diberikan hak untuk memanfaatkan dan atau menggunakan hak atas kekayaan intelektual atau penemuan atau ciri khas usaha yg dimiliki terawaralaba.

Franchisee membeli ijin usaha untuk melakukan bisnis yang sama persis dengan usaha yang telah ada sebelumnya dari franchisor, untuk jangka waktu tertentu, dengan menerima dukungan penuh dalam hal pelatihan dan saran-saran dalam kegiatan operasional yang tercakup dalam sebuah sistem yang telah dibuat sebelumnya dan terbukti keberhasilannya.

Franchisor menyediakan produk dan jasa yang siap untuk dipasarkan oleh terwaralaba, (telah teruji dan terbukti berhasil) termasuk diantaranya merk usaha, sistem pembukuan, sistem operasi, standar pelayanan, standar proses pembuatan produk, pelatihan, dan lain lain.

Walaupun sistem franchise itu milik franchisor, namun demikian dalam kerja sama bisnis franchising jangan menggunakan pola pemberi dan penerima, tetapi gunakan pola hubungan dan kerja sama

atas dasar kemitraan, kemanfaatan, tanggung jawab, dan kepentingan bersama. Dan oleh sebab franchising itu juga merupakan kerja sama di bidang bisnis.

Hal yang terpenting dari kerjasama *franchise* yang dituangkan dalam perjanjian atau kontrak hendaknya dipahami oleh masing-masing pihak dan adanya keseimbangan dalam berkontrak, artinya hak dan kewajiban antara franchisee dan franchisor harus seimbang, jangan sampai berat sebelah. Dengan kata lain kesamarataan hukum di dalam kerangka asas kebebasan berkontrak tetap dipenuhi. Namun dalam prakteknya, kita sering menjumpai bahwa dalam kontrak atau perjanjian *franchise* masih dirasakan berat sebelah, kurang menguntungkan bagi pihak *franchisee*, misalkan saja terhadap pengakhiran perjanjian (*termination agreement*), kekuasaan untuk melakukan hal tersebut ada di tangan franchisor tanpa harus merugikan dirinya. Sangat banyak perjanjian *franchise* memberikan izin khusus bagi franchisor untuk mengakhiri *franchise* dikarenakan oleh suatu sebab (*for cause*). Juga terhadap pengakhiran perjanjian *franchise*, di mana jangka waktu perjanjian *franchise* habis dan

franchisor tidak bersedia memperbaharainya, bahkan mengalihkan usaha *franchisanya* kepada pihak lain².

Dalam kondisi semacam ini, nampaknya keberadaan *franchisee* dalam perjanjian *franchise* sangat lemah, tidak mempunyai kekuatan tawar-menawar (*bargaining power*). Sebagai contoh pada kasus Mc Donald's di Perancis yang berkedudukan sebagai *franchisor* dengan begitu mudahnya mencari-cari alasan untuk memutuskan hubungan kontrak *franchise* dengan *franchiseenya* di Perancis hanya karena perusahaan tersebut ingin menunjuk pihak lain yang dipandang lebih menguntungkan³. Jelas bahwa pentingnya *franchise* mendapat perlindungan hukum merupakan hal yang tidak dapat dihindari, mengingat dalam praktek bisnis franchise tercipta kewenangan *franchisor* yang dominan. Keadaan inilah yang menimbulkan *unfair business* di dalam *franchising*. Hal ini menyangkut pula tentang keterbukaan manajemen dari perusahaan.⁴

Di Indonesia, franchise diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2007 tentang Waralaba.

² Rooseno harjowidigdo, ***Beberapa Aspek Hukum Franchise***, Makalah dalam Seminar Sehari Aspek-Aspek Hukum tentang Franchising, IKADIN Cabang Surabaya, (23 Oktober 1993), hal. 26.

³ Munir Fuady, ***Hukum Bisnis Dalam Teori dan Praktek***: Buku Kesatu, PT. Citra Aditya Bakti, 1994, Bandung, hal. 74.

⁴ Anang Sukandar, ***Dibutuhkan Perlindungan Hukum Bagi Manajemen Waralaba***, Usahawan No. II Th. XXV, hal. 22.

Dalam tesis ini, perjanjian franchise yang akan dibahas adalah perjanjian franchise PIZZA HUT. Karena PIZZA HUT sangat digemari oleh masyarakat Indonesia dan banyak cabangnya di kota-kota besar di Indonesia. Pizza Hut adalah restoran pizza yang tempat usaha utamanya di Wichita, Kansas, Amerika Serikat. Yang menjadi master franchise Pizza Hut di Indonesia adalah PT. Sarimelati Kencana, dengan tempat usaha utamanya di Jakarta.

B. Perumusan Masalah

Dari hal-hal tersebut di atas maka permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

1. Apakah asas itikad baik dan kepatutan telah menjadi landasan bagi para pihak pada waktu membuat perjanjian?
2. Apakah kebebasan berkontrak telah menjadi landasan bagi para pihak pada waktu membuat perjanjian?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dari tesis ini adalah:

1. Untuk mengetahui apakah asas itikad baik dan kepatutan sudah diterapkan pada waktu membuat perjanjian.
2. Untuk mengetahui apakah asas kebebasan berkontrak telah menjadi landasan bagi para pihak pada waktu membuat perjanjian.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat akademis:

- a. Menambah informasi perbendaharaan kepustakaan mengenai perjanjian franchise.
- b. Sebagai informasi awal untuk penelitian lebih lanjut mengenai topik yang sama dengan permasalahan yang berbeda.

2. Manfaat praktis:

Diharapkan hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai alternatif bahan masukan dalam penyusunan kebijakan mengenai perjanjian waralaba dan bagi pihak-pihak yang akan membuat perjanjian waralaba perjanjian kredit dalam kaitannya dengan perlindungan konsumen.

E. Kerangka Pemikiran

1. Hukum Perjanjian

a. Pengertian Perjanjian

Perjanjian berdasarkan definisi yang diberikan dalam Pasal 1313 KUH Perdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

R. Subekti menyatakan, bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji kepada orang lain

atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu dari peristiwa ini timbul hubungan perikatan.⁵

Abdul Kadir Mohammad merumuskan definisi Pasal 1313 KUH Perdata sebagai berikut, bahwa yang disebut perjanjian adalah suatu persetujuan di mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan.⁶

b. Asas-Asas Perjanjian

Beberapa asas yang berkaitan dengan perjanjian, yaitu:

1). Asas konsensualitas

Dengan asas ini maka suatu perjanjian pada dasarnya sudah ada sejak tercapainya kata sepakat diantara para pihak dalam perjanjian tersebut.

Asas konsensualisme yang terdapat dalam pasal 1320 KUH Perdata mengandung arti kemauan para pihak untuk saling mengikatkan diri dan kemauan ini membangkitkan kepercayaan bahwa perjanjian itu akan dipenuhi. Eggens dalam Ibrahim⁷ menyatakan asas konsensualitas merupakan suatu puncak peningkatan

⁵ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1987, hal. 1.

⁶ Abdul Kadir Mohammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1992, hal 78.

⁷ Johannes Ibrahim, *Pengimpasan Pinjaman (Kompensasi) dan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Perjanjian Kredit Bank*, Penerbit CV Utomo, 2003, hal. 37.

manusia yang tersirat dalam pepatah ; *een man een man een word een word*. Selanjutnya dikatakan olehnya bahwa ungkapan “orang harus dapat dipegang ucapannya” merupakan tuntutan kesusilaan, akan tetapi Pasal 1320 KUH Perdata menjadi landasan hukum untuk penegakkannya. Tidak dipenuhinya syarat konsensualisme dalam perjanjian menyebabkan perjanjian dapat dibatalkan, karena tidak memenuhi syarat subyektif.

2). Asas kekuatan mengikatnya perjanjian

Yaitu bahwa para pihak harus memenuhi apa yang telah dijanjikan sebagaimana disebutkan dalam pasal 1338 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.

3). Asas Kebebasan Berkontrak

Yang dimaksud dengan kebebasan berkontrak adalah adanya kebebasan yang seluas-luasnya yang oleh undang-undang diberikan kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian tentang apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan,

kepatutan dan ketertiban umum (Pasal 1338 KUH Perdata).

Kebebasan berkontrak adalah asas yang esensial, baik bagi individu dalam mengembangkan diri baik di dalam kehidupan pribadi maupun kehidupan sosial kemasyarakatan, sehingga beberapa pakar menegaskan kebebasan berkontrak merupakan bagian dari hak asasi manusia yang dihormati.⁸

4). Asas itikad baik dan kepatutan

Asas ini menegaskan bahwa para pihak dalam membuat perjanjian harus didasarkan pada itikad baik dan kepatutan, yang mengandung pengertian pembuatan perjanjian antara para pihak harus didasarkan pada kejujuran untuk mencapai tujuan bersama. Pelaksanaan perjanjian juga harus mengacu pada apa yang patut dan seharusnya diikuti dalam pergaulan masyarakat.

Asas itikad baik dan kepatutan berasal dari hukum Romawi, yang kemudian dianut oleh Civil Law, bahkan

⁸ **ibid**, hal 40.

dalam perkembangannya juga dianut oleh beberapa negara berfaham Common Law.

Pengertian itikad baik dan kepatutan berkembang sejalan dengan perkembangan hukum untuk Romawi, yang semula hanya memberikan ruang bagi kontrak-kontrak yang telah diatur dalam undang-undang (*iudicia stricti iuris* yang bersumber pada Civil Law). Di terimanya kontrak-kontrak yang didasarkan pada *bonae fides* yang mengharuskan diterapkannya asas itikad baik dan kepatutan dalam pembuatan dan pelaksanaan perjanjian.⁹

Masalah yang muncul, hingga saat ini belum satu kata untuk memberikan dasar yang tepat sebagai patokan apakah perjanjian telah dilaksanakan atas dasar itikad baik dan kepatutan atau belum. Prakteknya diserahkan kepada hakim untuk menilai hal tersebut. Hal ini juga terjadi di negara-negara Anglo Saxon, hakim-hakim di negara-negara Anglo Saxon belum mempunyai standar yang telah disepakati untuk mengukur asas tersebut. Biasanya frase itikad baik dan kepatutan selalu

⁹ Ridwan Khairandi, *Itikad Baik Dalam Keabsahan Berkontrak*, Universitas Indonesia, 2003, hal. 131.

dikaitkan dengan makna *fairness, reasonable standard of dealing, a common ethical sense*.¹⁰

c. Syarat sahnya perjanjian

Perjanjian dapat dikatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum apabila telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang telah ditentukan oleh Undang-Undang. Perlu diperhatikan bahwa perjanjian yang memenuhi syarat yang ada dalam Undang-Undang diakui oleh hukum, sebaliknya perjanjian yang tidak memenuhi syarat tidak diakui oleh hukum walaupun diakui oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Karena itu selagi pihak-pihak mengakui dan mematuhi perjanjian yang mereka buat walaupun tidak memenuhi syarat perjanjian itu berlaku diantara mereka.

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, untuk sahnya suatu perjanjian para pihak harus memenuhi syarat-syarat tersebut di bawah ini:

- 1). Kesepakatan atau persetujuan para pihak.
- 2). Kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian;
- 3). Suatu hal tertentu;
- 4). Suatu causa atau sebab yang halal.

¹⁰ *Ibid*, hal. 30.

2. Perjanjian Baku

a. Pengertian Perjanjian Baku

Mariam Darus Badruzaman menggunakan istilah perjanjian baku, baku berarti ukuran, acuan. Jika bahasa hukum dibakukan berarti bahasa hukum itu ditentukan ukurannya, standarnya, sehingga memiliki arti tetap, yang dapat menjadi pegangan umum.¹¹

Sutan Remy Sjahdeni merumuskan perjanjian baku adalah perjanjian yang hampir seluruh klausula-klausulanya sudah dibakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan.¹²

b. Legalitas Perjanjian Baku

Sutan Remy Sjahdeini berpendapat bahwa¹³ keabsahan berlakunya perjanjian baku tidak lagi dipersoalkan oleh karena perjanjian baku eksistensinya sudah merupakan kenyataan yaitu dengan telah dipakainya perjanjian baku secara meluas dalam dunia bisnis sejak lebih dari 80 tahun lamanya.

¹¹ Johannes Ibrahim, *Pengimpasan Pinjaman (Kompensasi) dan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Perjanjian Kredit Bank*, CV Utomo, Bandung, 2003, hal. 52.

¹² Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, 1993, Jakarta, hal 66.

¹³ *Ibid*, hal. 70.

Kenyataan ini terbentuk karena perjanjian baku memang lahir dari kebutuhan masyarakat sendiri. Dunia bisnis tidak dapat berlangsung tanpa perjanjian baku. Perjanjian baku dibutuhkan oleh dan karena itu diterima oleh masyarakat.

Keabsahan berlakunya perjanjian baku memang tidak perlu dipersoalkan, tetapi masih perlu dibahas apakah perjanjian itu tidak bersifat sangat berat sebelah dan tidak mengandung klausul yang secara tidak wajar sangat memberatkan bagi pihak lainnya, sehingga perjanjian itu merupakan perjanjian yang menindas dan tidak adil.

Maksud dari sangat berat sebelah ialah bahwa perjanjian itu hanya atau terutama mencantumkan hak-hak salah satu pihak saja (yaitu pihak yang mempersiapkan perjanjian baku tersebut) tanpa mencantumkan apa yang menjadi kewajiban-kewajiban pihak lainnya sedangkan apa yang menjadi hak-hak pihak lainnya itu tidak disebutkan

Sutan Remy¹⁴, lebih lanjut menyatakan keabsahan berlakunya perjanjian baku itu memang tidak perlu dipersoalkan, karena secara praktek telah diterima, tetapi perlu diatur aturan-aturan dasarnya sebagai aturan-aturan mainnya

¹⁴ Sutan Remi Sjahdeini, *op.cit*, hal. 71.

agar klausul-klausul atau ketentuan-ketentuan dalam perjanjian baku, baik sebagian maupun seluruhnya mengikat pihak lainnya.

Beberapa pakar yang menerima maupun menolak perjanjian baku memberikan alasannya masing-masing.¹⁵ Yang menolak memberikan alasan sebagai berikut:

- 1) Kedudukan pihak yang membuat perjanjian baku tidak ubahnya pembuat undang-undang swasta (*legip Particuliere wetgever*)
- 2) Merupakan perjanjian paksa (*dwang contract*)
- 3) Meniadakan keadilan

Yang menerima memberikan alasan:

- 1) Adanya anggapan kemauan dan kepercayaan (*fictie van wil en vertrouwen*) para pihak dalam membuat perjanjian.
- 2) Tanda tangan para pihak diartikan menerima perjanjian dengan segala konsekuensinya.
- 3) Mempunyai kekuatan mengikat berdasarkan keabsahan yang berlaku dalam lingkungan masyarakat dan lalu lintas perdagangan.

c. Klausula Eksonerasi

¹⁵ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia, Jakarta, hal 265.

Rijken dalam Sutan Remy mengatakan bahwa klausul eksonerasi adalah klausul yang dicantumkan di dalam suatu perjanjian dengan mana satu pihak menghindarkan diri untuk memenuhi kewajibannya dengan membayar ganti rugi seluruhnya atau terbatas, yang terjadi karena ingkar janji atau perbuatan melawan hukum.¹⁶

3. Perjanjian Franchise

Franchising adalah suatu aktivitas dengan sistem franchise, yaitu suatu sistem keterkaitan usaha yang saling menguntungkan antara franchisor dan franchisee.

Di bawah ini dikutip beberapa definisi dari beberapa sumber antara lain:¹⁷

- a. Robert T. Justis dan William S. Vincent memandang pewaralabaan adalah metode distribusi; dengan kata lain yaitu sebagai cara menumbuhkan usaha. Sebuah saluran pemasaran dari suatu distribusi, dimana suatu perusahaan mendistribusikan barang dan jasanya kepada konsumen. Mereka juga memberikan pengertian mengenai waralaba sebagai ijin yang diberikan kepada seseorang atau badan untuk menjual barang atau jasa suatu perusahaan di suatu wilayah

¹⁶ Sutan Remy, *Opcit*, hal. 72.

¹⁷ Iman Sjahputra T, *Franchising Konsep dan kasus*, Harvrindo, Jakarta, 2004, hal. 4.

tertentu. Lebih khusus lagi mereka memandang bahwa franchise sebagai suatu jenis lisensi khusus yang mempunyai tiga elemen.

- b. Leon C. Megginson, Mary Jane B, dan William L. Megginson mengartikan pewaralabaan sebagai suatu system pemasaran di mana seorang pemilik usaha memimpin berdasarkan syarat-syarat dan kerentuan-ketentuan yang telah ditetapkan oleh franchisor. Dalam hal ini mereka memandang waralaba sebagai suatu perjanjian dimana seorang usahawan yang independen diberikan hak eksklusif suatu barang atau jasa tertentu.
- c. Kaufmann memandang pewaralabaan suatu bentuk pemasaran dan pendistribusian dimana usaha berskala kecil dan mandiri (franchisee) diberikan hak memasarkan barang dan jasa dari pihak lain (franchisor) sesuai dengan standard an pelatihan yang telah ditentukan juga bantuan yang diberikan Franchisor sebagai ganti karena telah membayar sejumlah uang.

Istilah baru untuk kata franchise mulai diperkenalkan pada waktu diselenggarakannya konferensi pers mengenai Konsep Perdagangan baru: Waralaba (Sistem Pemasaran Vertikal) pada tanggal 25 Juni 1991 di Jakarta. Pertemuan diselenggarakan oleh Departemen Perdagangan bekerja sama dengan Institut

Pendidikan dan Pembinaan manajemen dan Internasional labour Organization (ILO).

F. Metode Penelitian

a. Pendekatan Masalah

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan secara yuridis normatif. Pendekatan normatif untuk mengkaji dokumen-dokumen perjanjian yang berbentuk baku dengan menggunakan tolak ukur asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, maupun asas itikad baik dan kepatutan yang dapat disimpulkan dari pasal-pasal perjanjian tersebut.

b. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis artinya hasil penelitian ini berusaha memberikan gambaran secara menyeluruh, mendalam tentang suatu keadaan atau gejala yang diteliti.¹⁸

c. Sumber dan Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang tidak bersifat primer, artinya data ini merupakan hasil olahan/tulisan/penelitian pihak lain. Dalam penelitian ini data sekunder berupa dokumen-dokumen

¹⁸ Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta hal. 10.

perjanjian dalam penelitian ini data perjanjian yang dibutuhkan adalah perjanjian waralaba PIZZA HUT, peraturan-peraturan hukum yang terkait, tulisan ilmiah/hasil-hasil penelitian, dll.

d. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan untuk memperoleh data sekunder adalah dengan cara studi kepustakaan, kajian dokumen.

e. Teknis Analisis data

Metode yang digunakan adalah metode analisa deskriptif dengan teknik deduksi, hal ini dilakukan terhadap data yang sifatnya data sekunder yang diperoleh melalui kajian kepustakaan. Teknik deduksi digunakan untuk menganalisis data primer maupun data sekunder yang berbentuk dokumen perjanjian. Data yang telah diperoleh kemudian dikumpulkan yang selanjutnya diolah dan dianalisis dengan menggunakan teknik editing yaitu memeriksa data yang telah diperoleh untuk menjamin apakah dapat dipertanggung jawabkan.

Hasil editing kemudian diinterpretasikan dengan menggunakan teori dan konsep yang hasilnya dideskripsikan secara kualitatif kemudian diambil suatu kesimpulan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Mengenai Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian Umumnya

Jika kita membicarakan tentang perjanjian, maka pertama-tama harus diketahui pengertian perjanjian yang diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi:

“perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya.”

Perbuatan yang disebutkan dalam rumusan ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata menjelaskan bahwa perjanjian hanya mungkin terjadi jika ada suatu perbuatan yang nyata. Baik dalam bentuk ucapan, maupun tindakan secara fisik dan tidak hanya dalam bentuk pikiran semata-mata sehingga suatu perjanjian adalah :

- a. Suatu perbuatan
- b. Antara sekurang-kurangnya dua orang atau lebih;
- c. Perbuatan tersebut melahirkan perikatan diantara pihak-pihak yang berjanji.

Dengan adanya pengertian perjanjian seperti ditentukan di atas, dapat diambil kesimpulan bahwa kedudukan antara pihak yang mengadakan perjanjian adalah sama dan berimbang.

Pengertian perjanjian seperti tersebut di atas terlihat secara mendalam, akan terlihat bahwa pengertian tersebut ternyata mempunyai arti yang sangat luas dan umum sekali sifatnya, selain itu juga tanpa menyebutkan untuk tujuan apa perjanjian tersebut dibuat. Hal tersebut terjadi karena di dalam pengertian perjanjian menurut ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata, hanya menyebutkan tentang pihak yang satu atau lebih mengikatkan dirinya pada pihak lainnya dan sama sekali tidak menentukan untuk apa tujuan suatu perjanjian tersebut dibuat.¹⁹

Oleh karena itu suatu perjanjian akan lebih luas juga jelas artinya, jika pengertian mengenai perjanjian tersebut diartikan sebagai suatu persetujuan di mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.²⁰

¹⁹ www.plasa.com pada tanggal 10 Maret 2010 pukul 12.15.

²⁰ Abdul kadir Muhammad, *Op. Cit*, hal. 78.

Menurut Setiawan Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih saling mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih.²¹

2. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian

Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, untuk sahnya suatu perjanjian para pihak harus memenuhi syarat-syarat di bawah ini:²²

a. Adanya kesepakatan kedua belah pihak

Syarat yang pertama sahnya kontrak adalah adanya kesepakatan pada para pihak, Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui oleh orang lain. Ada lima cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak, yaitu dengan:

- 1). Bahasa yang sempurna dan tertulis;
- 2). Bahasa yang sempurna secara lisan;

²¹ Setiawan R, 1997, ***Pokok-Pokok Hukum Perikatan***, Bumi Cipta, Bandung, hal 49.

²² Salim, ***Hukum Kontrak Teori dan Penyusunan Kontrak***, Jakarta, 2009, hal. 33.

- 3). Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan. Karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya;
- 4). Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya;
- 5). Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.²³

Pada dasarnya, cara yang paling banyak dilakukan oleh para pihak, yaitu dengan bahasa yang sempurna secara lisan dan secara tertulis. Tujuan pembuatan perjanjian secara tertulis adalah agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna, di kala timbul sengketa di kemudian hari.

- b. Kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian;

Maksudnya adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang. Orang yang

²³ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, 1987, hal. 7.

cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah telah berumur 21 tahun atau sudah kawin. Orang yang tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum:

1). Anak di bawah umur (*minderjarigheid*);

2). Orang yang ditaruh di bawah pengampuan:

3). Istri, menurut Pasal 1330 KUH Perdata. Akan tetapi dalam perkembangannya istri dapat melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 jo. SEMA Nomor 3 Tahun 1963.

c. Suatu hal tertentu;

Yang dimaksud dengan suatu hal tertentu adalah sesuatu yang di dalam perjanjian harus telah ditentukan dan disepakati. Ketentuan ini sesuai dengan yang disebutkan pada Pasal 1313 KUH Perdata bahwa barang yang menjadi objek suatu perjanjian harus ditentukan jenisnya.

Tidak menjadi halangan bahwa jumlah barangnya tidak tertentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung. Barang yang akan ada di kemudian hari juga bisa menjadi objek dari suatu perjanjian, ketentuan ini disebutkan pada Pasal 1334

ayat (1) KUH Perdata. Selain itu yang harus diperhatikan adalah “suatu hal tertentu” haruslah sesuatu hal yang biasa dimiliki oleh subyek hukum.

d. Suatu sebab yang halal.

Dalam Pasal 1320 KUH Perdata tidak dijelaskan pengertian *orzaak* (causa yang halal). Di dalam Pasal 1337 KUH Perdata hanya disebutkan causa yang terlarang. Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Hoge Raad sejak tahun 1927 mengartikan *orzaak* sebagai sesuatu yang menjadi tujuan para pihak.

Suatu perjanjian yang dibuat dengan sebab atau kausa yang tidak halal, misalnya jual-beli ganja, untuk mengacaukan ketertiban umum, memberikan kenikmatan seksual tanpa nikah yang sah.²⁴

Sekarang timbul suatu pertanyaan bagaimana jika salah satu syarat sahnya suatu perjanjian tersebut tidak terpenuhi. Untuk menjawab pertanyaan ini, maka ketentuan tentang syarat-syarat tersebut bisa dibedakan menjadi dua macam syarat, yaitu:

1). Syarat subjektif

²⁴ Abdul Kadir Muhammad, *Op. Cit*, hal. 95

Maksudnya karena menyangkut mengenai suatu subyek yang disyaratkan dalam hal ini termasuk syarat-syarat pada huruf a dan b, yaitu tentang syarat kata sepakat antara pihak yang mengikatkan diri dan syarat tentang kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.

2). Syarat objektif

Maksudnya adalah objek yang diperjanjikan tersebut yaitu yang termasuk dalam syarat-syarat c dan d, dalam hal ini tentang syarat suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.

Apabila yang tidak terpenuhi adalah tentang syarat-syarat subyektif, maka salah satu pihak yang mengadakan perjanjian mempunyai hak untuk memohon kepada Hakim untuk membatalkan perjanjian tersebut. Setelah adanya permohonan pembatalan perjanjian tersebut dan diputuskan oleh Hakim dan telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, barulah perjanjian tersebut bisa dinyatakan batal. Dengan perkataan lain, selama perjanjian tersebut tidak dinyatakan batal oleh putusan hakim Perdata, maka Perjanjian tersebut tidak bisa dikatakan batal demi hukum dan masih tetap mengikat bagi mereka yang membuatnya.

Apabila yang tidak terpenuhi dalam suatu perjanjian adalah syarat obyektif, maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum, karenanya tujuan para pihak untuk membuat suatu perjanjian menjadi batal, hal ini karena obyek yang diperjanjikan batal, maka perjanjian tersebut otomatis batal demi hukum.

Sebagai contoh tentang tidak terpenuhinya syarat subjektif adalah tentang kesepakatan dalam membuat perjanjian, apabila salah satu pihak ternyata melakukan tindakan paksaan, kekeliruan ataupun penipuan, maka pihak yang lainnya bisa memohon kepada Hakim untuk membatalkan perjanjian tersebut.

Selanjutnya contoh tidak terpenuhinya syarat obyektif, misalnya dalam suatu perjanjian yang diperjanjikan adalah tentang sesuatu yang bertentangan dengan undang-undang, misalnya perjanjian jual beli ganja dan lain sebagainya yang sejenis, maka secara otomatis perjanjian tersebut batal demi hukum.

3. Macam-Macam Perjanjian

Berdasarkan perikatan yang muncul, perjanjian dapat dibedakan menjadi:²⁵

²⁵ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian (Buku I)*, PT. Citra Aditya bakti, Bandung 1995, hal. 37

a. Perjanjian atas beban dan perjanjian cuma-cuma:

1). Perjanjian Atas Beban (*onder bezwarenden*)

Perjanjian atas beban adalah perjanjian atau persetujuan dimana terhadap prestasi yang satu selalu ada kontra prestasi pihak lain, dimana kontra prestasinya bukan semata-mata merupakan pembatasan atas prestasi yang satu, atau hanya sekedar menerima kembali prestasinya sendiri.

2). Perjanjian Cuma-cuma (*om niet*)

Perjanjian cuma-cuma adalah perjanjian atau persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan atau prestasi kepada pihak yang lain tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya sendiri. Contohnya adalah hibah (*schenking*).

b. Perjanjian Sepihak, Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Timbal Balik Tak Sempurna

1). Perjanjian Sepihak

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pada satu pihak saja, sedang pada pihak lain hanya ada hak saja. Contohnya adalah perjanjian penitipan barang cuma-cuma.

2). Perjanjian timbal balik

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban-kewajiban kepada kedua belah pihak dan hak serta kewajiban itu mempunyai hubungan-hubungan dengan yang lainnya. Contohnya adalah perjanjian jual-beli, perjanjian sewa menyewa dan perjanjian tukar-menukar.

3). Perjanjian Timbal Balik Tak Sempurna

Perjanjian ini pada dasarnya adalah perjanjian sepihak, karena kewajiban pokoknya hanya ada pada salah satu pihak saja, tetapi dalam hal-hal tertentu, dapat timbul kewajiban-kewajiban pada pihak lain, misalnya perjanjian pemberian kuasa (*lastgeving*) tanpa upah.

c. Perjanjian Konsensuil dan Perjanjian Riil

1). Perjanjian Konsensuil

Perjanjian konsensuil adalah perjanjian di mana adanya kata sepakat antara para pihak saja sudah cukup untuk timbulnya perjanjian yang bersangkutan.

2). Perjanjian Riil

Perjanjian riil adalah perjanjian yang baru terjadi kalau barang yang menjadi pokok perjanjian telah diserahkan. Contohnya perjanjian utang-piutang, perjanjian pinjam-pakai, dan perjanjian penitipan barang. Apabila barang yang bersangkutan belum diserahkan, maka hanya terdapat suatu perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo voorovereenkomst*).

4. Unsur Perjanjian

Unsur perjanjian dapat dikategorikan sebagai berikut:²⁶

- a. Essentialia, yaitu unsur daripada persetujuan yang tanpa itu persetujuan tidak mungkin ada
- b. Naturalia, yaitu unsur yang oleh undang-undang ditentukan sebagai pertauran yang bersifat mengatur
- c. Accidentalialia : unsur yang oleh para pihak ditambahkan dalam persetujuan dimana undang-undang tidak mengaturnya

Unsur perjanjian adalah sebagai berikut:²⁷

- a. Ada beberapa pihak

²⁶ R. Setiawan, *Op. Cit*, hal. 50.

²⁷ Abdul Kadir Muhammad, *Op. Cit*, hal. 80

Para pihak dalam perjanjian ini disebut subyek perjanjian. Subyek perjanjian dapat berupa orang atau badan hukum. Subyek perjanjian ini harus berwenang untuk melaksanakan perbuatan hukum seperti yang ditetapkan oleh undang-undang.

b. Ada persetujuan antara para pihak

Persetujuan antara para pihak bersifat tetap, bukan suatu perundingan. Dalam perundingan umumnya dibicarakan mengenai syarat-syarat dan obyek perjanjian itu timbul perjanjian.

c. Adanya tujuan yang hendak dicapai

Mengenai tujuan yang hendak dicapai tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

d. Adanya prestasi yang akan dilaksanakan

Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian.

e. Adanya bentuk tertentu lisan atau tulisan

Pentingnya bentuk tertentu ini karena undang-undang yang menyebutkan bahwa hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bukti yg kuat.

f. Adanya syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian

Dari syarat-syarat tertentu dapat diketahui hak dan kewajiban masing-masing pihak. Syarat-syarat itu terdiri dari syarat pokok yang menimbulkan kewajiban dan menimbulkan hak.

5. Asas-Asas Dalam Perjanjian

Dari berbagai asas hukum perjanjian akan dikemukakan asas penting yang berkaitan erat dengan pokok bahasan. Beberapa asas yang dimaksud antara lain:

a. Asas Kebebasan Berkontrak atau *Open System*

Asas yang utama di dalam suatu perjanjian adalah adanya asas yang terbuka, maksudnya bahwa setiap orang boleh mengadakan perjanjian apa saja dan dengan siapa saja. Ketentuan tentang asas ini disebutkan di dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Asas ini biasa disebut dengan asas kebebasan berkontrak atau *freedom of contract*.

Selanjutnya sistem terbuka dari hukum perjanjian juga mengandung suatu pengertian, bahwa perjanjian-perjanjian khusus yang datur dalam undang-undang hanyalah merupakan perjanjian yang paling dikenal dalam masyarakat pada waktu KUH Perdata

dibentuk. Misalnya undang-undang hanya mengatur perjanjian-perjanjian jual beli dan sewa menyewa, tetapi dalam praktek timbul suatu perjanjian yang dinamakan sewa beli yang merupakan suatu campuran antara jual beli dan sewa menyewa.²⁸

Sebagai lawan dari asas ini adalah *closed system*, maksudnya adalah di dalam hukum benda aturan yang dianut adalah terbatas dan peraturan yang mengenai hak-hak atas benda itu bersifat memaksa.²⁹

Walaupun demikian kebebasan berkontrak tersebut ada batasnya yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.³⁰

b. Asas konsensualisme

Asas yang juga perlu diperhatikan dalam suatu perjanjian adalah asas konsensual atau *contract vrijheid*, ketentuan ini disebutkan dalam pasal 1458 KUH Perdata.

Maksud dari asas ini adalah, bahwa perjanjian itu ada sejak tercapainya kata sepakat antara para pihak yang mengadakan perjanjian. Namun di dalam asas konsensualitas ini ada juga

²⁸ R. Subekti, *Op. Cit*, hal. 14

²⁹ *Ibid*, hal. 13

³⁰ Abdul Kadir Muhammad, *op.cit*, hal. 84

pengecualiannya, yaitu dengan ketentuan yang harus memenuhi formalitas-formalitas tertentu yang ditetapkan oleh undang-undang dalam berbagai macam perjanjian.

c. Asas Itikad Baik

Pasal 1338 ayat (3) berbunyi: perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dengan dimasukkannya itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian berarti tidak lain kita harus menafsirkan perjanjian itu. Berdasarkan keadilan dan kepatutan. Menurut Pitlo dalam Purwahid Patrik, bahwa perjanjian itu tidak hanya ditentukan oleh para pihak dalam perumusan perjanjian tetapi juga ditentukan oleh itikad baik, jadi itikad baik ikut pula menentukan isi dari perjanjian itu.³¹

Bahwa orang yang akan membuat perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Itikad baik dalam pengertian yang subjektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang yaitu apa yang terletak pada seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Sedangkan itikad baik dalam pengertian obyektif adalah bahwa pelaksanaan suatu perjanjian hukum harus didasarkan pada norma

³¹ Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang lahir Dari Perjanjian Dan Dari Undang-Undang)*, CV, Mandar Maju, Bandung, 1994, hal. 68.

kepatuhan atau apa-apa yang dirasa sesuai dengan patut dalam masyarakat.

d. Asas Pacta Sun Servanda

Asas ini berhubungan erat dengan akibat hukum suatu perjanjian. Asas yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata terutama dalam kalimat “berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” tersebut mengandung arti bahwa perjanjian yang dibuat secara sah mempunyai kekuatan mengikat seperti undang-undang bagi pihak yang membuatnya. Hal ini mengandung arti bahwa para pihak wajib mentaati dan melaksanakan perjanjian tersebut. Lebih jauh, pihak yang satu tidak dapat melepaskan diri secara sepihak dari pihak lain.

Dari pengertian tersebut diatas dapat diketahui bahwa asas pacta sunt servanda ini adalah merupakan asas kepastian hukum. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (2) yang menyatakan bahwa “persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”. Asas kepastian hukum ini dapat dipertahankan sepenuhnya apabila dalam suatu perjanjian kedudukan para pihak seimbang

dan masing-masing pihak cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

e. Asas Berlakunya Suatu Perjanjian

Pada dasarnya semua perjanjian itu berlaku bagi mereka yang membuatnya dan tak ada pengaruhnya bagi pihak ketiga, kecuali yang telah datur dalam undang-undang, misalnya perjanjian untuk pihak ketiga.³² Asas berlakunya suatu perjanjian datur dlm pasal 1315 KUH Perdata yang berbunyi :”pada umumnya tidak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji daripada untuk dirinya sendiri.”

f. Asas kelengkapan

Maksud dari asas ini adalah apabila para pihak yang mengadakan perjanjian berkeinginan lain, mereka dapat mengenyampingkan pasal-pasal yang ada pada undang-undang. Akan tetapi jika tidak secara tegas ditentukan di dalam suatu perjanjian, maka ketentuan pada undang-undanglah yang dinyatakan berlaku.³³

³² A. Qiram Syamsudin Meliala, ***Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya***, Liberty, Yogyakarta, 1985, hal. 19

³³ www.setiawanheru.wordpress.com pada tanggal 25 Maret 2010 pukul 10.00.

Contoh mengenai ketentuan asas ini, adalah terdapat pada ketentuan pasal 1447 KUH Perdata yang menentukan bahwa

:"Penyerahan harus terjadi di tempat dimana barang yang terjual berada pada waktu penjualan, jika tentang itu tidak diadakan perjanjian lain."

Maksud dari ketentuan tersebut di atas, adalah apabila dalam satu perjanjian yang dibuat oleh para pihak tidak menentukan secara tegas dan tidak menentukan lain, maka penyerahan barang yang terjual tersebut adalah di tempat mana barang tersebut dijual.

6. Berakhirnya Perikatan

Hapusnya perjanjian dengan hapusnya perikatan adalah tidak sama. Hapusnya perjanjian tidak diatur dalam Undang-Undang, sedangkan hapusnya perikatan diatur dalam Pasal 1381 KUH Perdata. Perikatan-perikatan hapus dengan cara-cara sebagai berikut:

- a. Karena pembayaran
- b. Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
- c. Karena pembaharuan utang
- d. Karena perjumpaan utang.
- e. Karena perjumpaan utang dan kompensasi;

- f. Karena pencampuran utang
- g. Karena pembebasan utang
- h. Karena musnahnya barang yang terutang;
- i. Karena pembatalan atau kebatalan;
- j. Karena berlakunya suatu syarat batal;
- k. Karena lewatnya waktu.

Sedangkan, R. Setiawan dalam bukunya Pokok-Pokok Hukum Perikatan, menyebutkan bahwa persetujuan atau perjanjian dapat hapus karena.³⁴

- a. Ditentukan dalam persetujuan oleh para pihak, misalnya persetujuan tersebut berlaku dalam jangka waktu tertentu
- b. Undang-undang menentukan batas berlakunya suatu persetujuan, misalnya pasal 1066 ayat (3) KUH Perdata yang menyebutkan bahwa para ahli waris tertentu untuk tidak melakukan pemecahan harta warisan. Waktu persetujuan dalam Pasal 1066 ayat (4) KUH Perdata dibatasi hanya selama 5 tahun.
- c. Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu, maka persetujuan tersebut akan hapus, misalnya jika terjadi salah satu pihak meninggal dunia, maka persetujuan akan hapus, antara lain:

³⁴ R. Setiawan, *op. cit*, hal. 69.

- 1). Persetujuan Perseroan (Pasal 1646 ayat (4) KUH Perdata).
 - 2). Persetujuan Pemberian Kuasa (Pasal 1813 KUH Perdata)
 - 3). Persetujuan Kerja (Pasal 1603 KUH Perdata).
- d. Pernyataan penghentian persetujuan (*Opzegging*). Penghentian persetujuan ini dapat dilakukan baik oleh salah satu ataupun kedua belah pihak dan ini hanya ada pada persetujuan-persetujuan yang bersifat sementara. Misalnya, persetujuan kerja dan persetujuan sewa-menyewa.
- e. Persetujuan hapus karena putusan hakim
- f. Tujuan dari persetujuan telah tercapai.
- g. Dengan persetujuan dari para pihak.

B. TINJAUAN MENGENAI PERJANJIAN BAKU

1. Pengertian Perjanjian Baku

Pada dewasa ini kecenderungan makin memperlihatkan bahwa banyak perjanjian di dalam transaksi bisnis, yang terjadi bukan melalui proses negosiasi yang seimbang diantara pihak, akan tetapi perjanjian itu dibuat oleh salah satu pihak dengan cara menyiapkan syarat-syarat baku pada suatu formulir perjanjian yang sudah dicetak kemudian disodorkan kepada pihak lain yang sudah disetujui, dengan hampir

tidak memberikan kebebasan sama sekali kpd pihak lain utk melakukan negosiasi atas syarat-syarat yang disodorkan itu. Perjanjian yang demikian inilah yang dinamakan perjanjian baku atau perjanjian standar.

Perjanjian baku adalah perjanjian yang hampir seluruh klausul-klausulnya sudah dibakukan oleh pemakainya (dalam transaksi perbankan adalah bank yang bersangkutan) dan pihak lain (dalam transaksi perbankan adalah nasabah dari bank tersebut) pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan.³⁵

Perjanjian baku disebut juga perjanjian standar, dalam bahasa Inggris disebut *standard contract*, *standard agreement*. Kata baku atau standar artinya tolak ukur yang dipakai sebagai patokan. Dalam hubungan ini perjanjian baku artinya perjanjian yang menjadi tolak ukur yang dipakai sebagai patokan atau pedoman bagi setiap konsumen yang mengadakan hubungan hukum dengan penguasa.³⁶

Handius memberi definisi perjanjian baku adalah konsep janji-janji tertulis, disusun tanpa membicarakan isinya dan lazimnya dituangkan ke dalam sejumlah tak terbatas perjanjian yang sifatnya tertentu.

³⁵ Sutan Remy Sjahdeini, *Op. cit.* hal. 3.

³⁶ Abdulkadir Muhammad, *op. cit.*, hal. 6

Perjanjian baku menurut Mariam Darus Badruzaman adalah perjanjian yang isinya dibakukan dan dituangkan ke dalam bentuk formulir.³⁷

Rumusan perjanjian baku diatas pada prinsipnya mempunyai arti yang sama. Perjanjian baku dapat dirumuskan dalam pengertian bahwa perjanjian baku merupakan perjanjian yang isinya dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir. Perjanjian baku kadang tidak memperhatikan isinya, tetapi hanya menekankan pada bagian pentingnya dengan janji-janji atau klausula yang harus dipenuhi oleh para pihak yang menggunakan perjanjian baku.³⁸

Perjanjian baku yang dibuat dalam jumlah banyak diberlakukan secara sama terhadap debitur yang melibatkan diri dalam perjanjian tersebut. Dalam keadaan kreditur telah menentukan isi dan bentuk perjanjian pada saat pembuatannya, maka dapat dikatakan debitur tidak mempunyai kedudukan seimbang dengan kreditur. Jika debitur menyetujui salah satu syarat, maka mungkin debitur bersikap

³⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Pembentukan Hukum Nasional dan Permasalahannya*, alumni, Jakarta, 1981, hal. 58.

³⁸ *Ibid.*

menerima atau tidak menerima sama sekali kemungkinan untuk mengadakan perubahan isi tidak ada sama sekali.³⁹

Perjanjian baku lahir sebagai akibat dari perubahan masyarakat. Pitlo mengemukakan latar belakang timbulnya perjanjian baku adalah adanya kesenjangan sosial ekonomi. Perusahaan yang besar, perusahaan pemerintah, mengadakan kerja sama dengan debitur dan untuk kepentingannya mereka menentukan syarat sepihak. Pihak lawannya yang ada pada umumnya mempunyai kedudukan yang lemah, baik karena posisinya atau karena ketidaktahuannya, hanya menerima yang disodorkan itu.⁴⁰

Dengan demikian dapat diketahui bahwa perjanjian baku yang dirancang secara sepihak oleh pengusaha akan menguntungkan pengusaha berupa:⁴¹

- a. efisiensi biaya, waktu dan tenaga
- b. praktis karena sudah tersedia naskah yang dicetak berupa formulir atau blanko yang siap diisi dan ditandatangani.
- c. Penyelesaian cepat, karena konsumen hanya menyetujui dan atau menandatangani perjanjian yang disodorkan kepadanya.

³⁹ *Ibid*, hal. 60.

⁴⁰ *Ibid*, hal. 61.

⁴¹ Abdulkadir Muhammad, *op. cit*, hal. 8

- d. Homogenitas perjanjian yang dibuat dalam jumlah banyak.

2. Ciri-Ciri Perjanjian Baku

Sesuai dengan perkembangan kebutuhan masyarakat, maka ciri-ciri perjanjian baku mengikuti dan menyesuaikan dengan perkembangan tuntutan masyarakat. Ciri-ciri tersebut mencerminkan prinsip ekonomi dan kepastian hukum dalam perjanjian baku dilihat dari kepentingan pengusaha, bukan dari kepentingan konsumen. Dengan pembakuan syarat-syarat perjanjian, kepentingan ekonomi pengusaha lebih terjamin, karena konsumen hanya menyetujui syarat-syarat yang disodorkan oleh pengusaha.⁴²

Menurut Mariam Darus Badruzaman, perjanjian baku mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

- a. Isinya ditetapkan sepihak oleh pihak yang posisinya lebih kuat.
- b. Masyarakat dalam hal ini debitur, sama sekali tidak ikut bersamasama menentukan isi perjanjian.
- c. Terdorong oleh kebutuhan, debitur terpaksa menerima perjanjian itu.
- d. Dipersiapkan terlebih dahulu secara massal dan kolektif.⁴³

3. Jenis-Jenis Perjanjian baku

⁴² *Ibid*, hal. 6

⁴³ Mariam Darus badruzaman, *op. cit*, hal. 69.

Perjanjian baku yang terdapat di masyarakat dibedakan dalam beberapa jenis, antara lain:⁴⁴

a. Perjanjian Baku Sepihak

Perjanjian baku sepihak adalah perjanjian yang isinya dibuat oleh pihak yang kuat kedudukannya dalam perjanjian itu.

b. Perjanjian Baku Yang Ditetapkan Oleh Pemerintah

Perjanjian Baku Yang Ditetapkan Oleh Pemerintah adalah perjanjian baku yang isinya ditentukan oleh pemerintah terhadap perbuatan hukum tertentu.

c. Perjanjian Baku yang ditentukan dikalangan notaris dan advokat

Perjanjian baku disini berkaitan dengan perjanjian yang konsepnya sejak semula sudah disiapkan untuk memenuhi permintaan anggota masyarakat yang meminta bantuan notaris atau advokat.

Bentuk Perjanjian baku dengan syarat-syarat baku umumnya terdiri atas:⁴⁵

⁴⁴ *Ibid.*

⁴⁵ Az Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen (suatu pengantar)*, Diadit Media, Jakarta, 2002, hal. 95-96.

a. Dalam bentuk dokumen

Merupakan suatu perjanjian yang konsepnya telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh salah satu pihak. Biasanya memuat persyaratan khusus baik berkenaan dengan pelaksanaan perjanjian, menyangkut hak-hal tertentu dan atau berakhirnya perjanjian itu.

b. Dalam bentuk persyaratan-persyaratan dalam perjanjian

Perjanjian ini dapat pula dalam bentuk lain seperti yang termuat dalam berbagai kuitansi, tanda penerimaan atau tanda penjualan, kartu-kartu tertentu, pada papan pengumuman yang diletakkan dalam di ruang penerimaan tamu atau dilapangan secarik kertas tertentu yang termuat dalam kemasan atau pada wadah produk yang bersangkutan.

4. Berlakunya Perjanjian Dengan Syarat-Syarat Baku

Perjanjian dengan syarat-syarat baku terjadi dengan berbagai cara. Sampai saat ini berlakunya perjanjian dengan syarat-syarat baku antara lain dengan cara:⁴⁶

⁴⁶ *Ibid.*

- a. Memuatnya dalam butir-butir perjanjian yang konsepnya telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh salah satu pihak biasanya dikalangan pengusaha, baik itu produsen, distributor maupun pedagang eceran produk yang bersangkutan. Pokoknya disediakan oleh si penyedia barang atau jasa yang ditawarkan pada orang banyak (perhatikan kontrak jual beli, atau sewa beli kendaraan bermotor, perumahan, alat-alat elektronik).
- b. Dengan memuatnya dalam carik-carik kertas baik berupa tabel, kuitansi, bon, tanda terima barang atau lain-lain bentuk penjualan dan atau penyerahan barang dari toko, kedai, supermarket, dan sebagainya.
- c. Dengan pembuatan pengumuman tentang berlakunya syarat-syarat baku di tempat tertentu, seperti di tempat parkir atau di penginapan dengan meletakkan atau dengan menempelkan pengumuman itu di meja/ruang penerima tamu atau di ruang duduk kamar yang disewakan. Biasanya kalimatnya berbunyi “uang, barang, perhiasan, jam tangan dan atau surat berharga yang hilang tidak termasuk dalam tanggung jawab kami.”⁴⁷

5. Tanggung Jawab dan Syarat Eksonerasi

⁴⁷ *Ibid.*

Masalah tanggung jawab dirumuskan dalam syarat-syarat perjanjian. Dalam rumusan tersebut terdapat tanggung jawab yang menjadi beban konsumen dan yang menjadi beban pengusaha. Keadaan ini disusun sedemikian rapi dalam syarat perjanjian. Syarat yang berisi pembatasan atau pembebasan tanggung jawab ini disebut klausul eksonerasi. Klausula eksonerasi selalu menguntungkan pengusaha.

Klausula eksonerasi hanya dapat digunakan dalam pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik. Eksonerasi terhadap kerugian yang timbul karena kesengajaan pengusaha bertentangan dengan kesusilaan. Tujuan utama dari klausul eksonerasi adalah mencegah pihak konsumen merugikan kepentingan pengusaha.⁴⁸

Dengan kepintaran pengusaha, eksonerasi dibuat sedemikian rapi, sehingga konsumen dalam waktu singkat kurang memahami isinya. Baru disadari ketika terjadi peristiwa kerugian, dan berdasarkan klausula eksonerasi kerugian tersebut menjadi beban konsumen.

6. Keabsahan Perjanjian Dengan Syarat Baku

Mengenai keabsahan perjanjian baku ada beberapa pendapat:⁴⁹

⁴⁸ Aldulkadir Muhammad, *Op. cit*, hal. 18-22

⁴⁹ Sutan Remy Sjahdeini, *Op, Cit*, hal. 70

- a. Sluijter: perjanjian baku bukanlah perjanjian, sebab kedudukan pengusaha adalah seperti pembentuk undang-undang
- b. Pitlo: perjanjian baku adalah perjanjian paksa
- c. Stein: perjanjian baku dapat diterima sebagai perjanjian berdasarkan fiksi adanya kemauan dan kepercayaan bahwa para pihak mengikatkan diri pada perjanjian .
- d. Asser Rutten: setiap orang yang menandatangani perjanjian bertanggung jawab terhadap dirinya. Tanda tangan pada formulir perjanjian baku membangkitkan kepercayaan bahwa yang menandatangani mengetahui dan menghendaki isi formulir perjanjian.

Namun Hondius berpendapat lain, ia mengatakan bahwa perjanjian baku mempunyai kekuatan mengikat berdasarkan 'kebiasaan' (*gebruik*) yang berlaku di lingkungan masyarakat dan lalu lintas perdagangan. Sutan Remy Sjahdeini sepakat dengan pendapat Hondius, menurutnya: "Keabsahan berlakunya perjanjian baku tidak perlu lagi dipersoalkan oleh karena perjanjian baku eksistensinya sudah merupakan kenyataan yaitu dengan telah dipakainya perjanjian baku secara meluas dalam dunia bisnis sejak lebih dari 80 tahun lamanya. Kenyataan itu terbentuk karena perjanjian baku memang lahir dari kebutuhan masyarakat sendiri. Dunia bisnis tidak dapat

berlangsung tanpa perjanjian baku. Perjanjian baku dibutuhkan oleh dan karena itu diterima oleh masyarakat”⁵⁰

Keabsahan berlakunya perjanjian baku memang tidak perlu dipersoalkan, tetapi masih perlu dibahas apakah perjanjian itu tidak bersifat sangat berat sebelah dan tidak mengandung klausul yang secara tidak wajar sangat memberatkan bagi pihak lainnya, sehingga perjanjian itu merupakan perjanjian yang menindas dan tidak adil.

Maksud dari sangat berat sebelah ialah bahwa perjanjian itu hanya atau terutama mencantumkan hak-hak salah satu pihak saja (yaitu pihak yang mempersiapkan perjanjian baku tersebut) tanpa mencantumkan apa yang menjadi kewajiban-kewajiban pihak lainnya sedangkan apa yang menjadi hak-hak pihak lainnya itu tidak disebutkan

Sutan Remy⁵¹, lebih lanjut menyatakan keabsahan berlakunya perjanjian baku itu memang tidak perlu dipersoalkan, karena secara praktek telah diterima, tetapi perlu diatur aturan-aturan dasarnya sebagai aturan-aturan mainnya agar klausul-klausul atau ketentuan-ketentuan dalam perjanjian baku, baik sebagian maupun seluruhnya mengikat pihak lainnya.

⁵⁰ www.majalahhawk.com pada tanggal 20 Maret 2010 pukul 22.00.

⁵¹ Sutan Remi Sjahdeini, *op.cit*, hal. 71.

7. Keabsahan Perjanjian Dengan Syarat Eksonerasi

Dalam Pasal 18 ayat (1) huruf (a) Undang-Undang Perlindungan Konsumen menyatakan pelaku usaha dalam menawarkan barang dan atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan atau perjanjian apabila menyatakan pengalihan tanggung jawab, selanjutnya dalam Pasal 18 ayat (2) dipertegas bahwa klausula baku harus diletakkan pada tempat yang mudah terlihat dan dapat jelas dibaca dan mudah dimengerti, dan jika tidak dipenuhi maka klausula baku menjadi batal demi hukum.

Melihat dari ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen tersebut, maka pengertian klausula baku dengan klausula eksonerasi adalah tidak sama, di sini klausula baku adalah klausula yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha, tetapi isinya tidak boleh mengarah kepada klausula eksonerasi yang memberikan beban yang tidak seimbang diantara para pihak dan cenderung merugikan pihak yang lemah.

C. Tinjauan Mengenai Waralaba

1. Pengertian Waralaba

Ada beberapa pendapat yang dikemukakan oleh para ahli mengenai pengertian franchise, antara lain:

a. Menurut Martin Mendelsohn,⁵²

Pemberian sebuah lisensi (franchisor) kepada pihak lain (franchisee), lisensi tersebut memberikan hak kepada franchisee untuk berusaha dengan menggunakan merek dagang franchisor, dan untuk menggunakan keseluruhan paket yang terdiri dari seluruh elemen yang diperlukan untuk membuat seseorang yang sebelumnya belum terlatih dalam menjalankan bisnis dan untuk menjalankan dengan bantuan terus menerus atas dasar-dasar yang telah ditentukan sebelumnya.

b. Menurut Rooseno Harjowidigno,⁵³

Franchise adalah suatu sistem usaha yang sudah khas atau memiliki ciri mengenai bisnis di bidang perdagangan atau jasa, berupa jenis produk dan bentuk yang diusahakan, identitas perusahaan (logo, desain, merek bahkan termasuk pakaian dan penampilan karyawan), rencana pemasaran dan bantuan operasional.

c. Menurut V, Winarto,⁵⁴

⁵² <http://www.franchise-id.com> pada tanggal 10 Februari 2010 pukul 20.15

⁵³ Rooseno Harjowidigno, **Aspek-Aspek Hukum Tentang Franchising**, Seminar IKADIN, Surabaya, Oktober, 1993, hal. 17-18.

⁵⁴ *Ibid*, hal. 19

Waralaba adalah hubungan kemitraan antara usahawan yang usahanya kuat dan sukses dengan usahawan yang relatif baru atau lemah dalam usaha tersebut dengan tujuan saling menguntungkan khususnya dalam bidang usaha menyediakan produk dan jasa langsung kepada konsumen.

d. Menurut Janet Housden dalam Munir Fuady,⁵⁵

Franchise adalah suatu ikatan kontraktual terhadap suatu kepentingan dalam mana, suatu organisasi yaitu pihak franchisor, yang telah mengembangkan suatu formula untuk menghasilkan dan/atau menjual produk atau servis, diperlukan haknya untuk menjalankan bisnis kepada perusahaan lain, yaitu pihak franchisee, dengan batasan-batasan dan pengawasan tertentu. Dalam hampir semua franchisee yang penting. Dalam menjalankan bisnisnya secara franchise, pihak franchisee selalu menggunakan nama pihak franchisor sebagai nama dagangannya.

Di dalam kamus ekonomi bisnis perbankan terbitan universitas Gajah Mada mengartikan bahwa franchise adalah “suatu hak tunggal yang diberikan kepada perorangan atau suatu organisasi, oleh suatu pihak lain, baik perorangan atau organisasi (perusahaan, pemerintah,

⁵⁵ Munir Fuady, *Pembiayaan Perusahaan Masa kini (Tinjauan Hukum Bisnis)*, PT Citra Aditya Bandung, 1997, hal. 136.

disebut) untuk menjalankan suatu wewenang khususnya menyangkut perbuatan dan atau penjualan di wilayah tertentu.⁵⁶

Sedangkan pengertian waralaba menurut Peraturan pemerintah Nomor 42 Tahun 2007 berbunyi sebagai berikut:

“Hak khusus yang dimiliki oleh orang perseorangan atau badan usaha terhadap system bisnis dengan ciri khas usaha dalam rangka memasarkan barang dan/atau jasa yang telah terbukti berhasil dan dapat dimanfaatkan dan/atau digunakan oleh pihak lain berdasarkan perjanjian waralaba”.

2. Perkembangan Franchise di Indonesia

Secara umum perkembangan bisnis dengan menggunakan system franchise di Amerika telah dimulai pada tahun 1863 yaitu dengan munculnya *Singer Sewing Machine Company*.⁵⁷ Perkembangan selanjutnya metode franchise tidak hanya masuk dalam lapangan automobile dan minuman ringan (*soft drink*) saja. Karena pada awal 20 franchising menjadi bagian integral dalam system distribusi. Diperkirakan pada tahun 1985 lebih dari 30 persen penjualan retail dilakukan melalui outlet-outlet franchise.⁵⁸

⁵⁶ T. Guritno, *kamus Ekonomi Bisnis Perbankan*, Gajah Mada University Press, Cetakan I, 1992

⁵⁷ www.franchise-id.com pada tanggal 28 Maret 2010 pukul 21.00.

⁵⁸ www.franchise-id.com pada tanggal 27 Maret 2010 pukul 20.00.

Masuknya bisnis dengan menggunakan system franchise di Indonesia bermula dari kebijakan atau *political will* pemerintah terhadap maraknya perdagangan eceran (*retail*) maupun investasi asing yang ada. Perdagangan retail yang merambah Indonesia berasal dari luar negeri masuk melalui penanaman modal asing, sedangkan saat itu perusahaan retail local cukup banyak, antara lain seperti Matahari, Hero, dan Golden Truly. Tampaknya pemerintah memandang perlu melakukan proteksi terhadap perusahaan-perusahaan retail local dalam menghadapi persaingan bisnis dengan perusahaan asing.

Kebijakan atau *political will* melalui Undang-Undang Penanaman Modal Asing nomor 1 Tahun 1967 serta Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 1994 tentang Daftar Negatif Investasi (*list of sectors closed for investment*) telah membatasi atau merestriksi perdagangan retail yang masuk 100 persen di Indonesia. Demikian pula dengan Keputusan Presiden nomor 31 tahun 1995 tentang daftar sektor-sektor yang tertutup bagi modal asing masuk di dalamnya, karena mengingat adanya sektor-sektor tertentu yang masih dipandang perlu diproteksi ataupun pertimbangan lain diantaranya segi ekonomi, sosial, politik, dan kultur.

Strategi bisnis kemudian dijalankan oleh pengusaha-pengusaha retailing untuk melakukan penerobosan atas restriksi yang dilakukan pemerintah melalui Undang-Undang

3. Bentuk-Bentuk Franchise

Perlu diketahui bahwa istilah franchise atau yang dengan istilah Indonesianya dikenal sebagai waralaba tersebut memiliki batasan dan definisi yang sangat bervariasi. Namun pada dasarnya variasi batasan dan definisi tentang franchise tersebut paling tidak memiliki elemen-elemen dasar yang sama, baik dari aspek perjanjian atau kontraknya, maupun dari segi hak milik intelektual yang melekat di dalamnya.

Dari sudut franchisor (pengwaralaba), waralaba dapat dianggap sebagai sekelompok hak milik intelektual; dari sudut franchisee (pewaralaba), waralaba dapat dianggap sebagai paket bisnis; sedangkan dari sudut hukum, waralaba adalah suatu kontrak atau perjanjian kerja sama standard an dari sudut pemerintah dan masyarakat umum dianggap sebagai hubungan kemitraan usaha.⁵⁹

⁵⁹ V. Winarto, *Pengembangan Waralaba (Franchise) di Indonesia; Aspek Hukum dan Non Hukum*, Makalah dalam Seminar Aspek-Aspek Hukum Tentang Franchising oleh Ikadin Cabang Surabaya, 23 Oktober 1993, hal. 8.

Sebagaimana dikemukakan oleh Douglas J. Queen, bentuk franchise terdiri atas:⁶⁰

a. Franchise Format Bisnis

Disini franchise memperoleh hak untuk memasarkan dan menjual produk pelayanan di wilayah tertentu dengan standar operasional dan pemasaran. Adapun jenis format bisnis franchise terdiri atas:⁶¹

(1). Franchise pekerjaan;

(2). Franchise usaha; dan

(3). Franchise investasi

b. Franchise Distribusi Produk

Dalam bentuk franchise ini, franchise memperoleh lisensi eksklusif untuk memasarkan produk dari suatu perusahaan tunggal dalam lokasi yang spesifik. Di samping itu, franchisor dapat juga memberikan franchise wilayah, di mana franchisee ataupun sub pemilik franchise membeli hak untuk mengoperasikan/menjual

⁶⁰ Douglas J. Queen, *Pedoman Membeli dan Menjalankan Franchise: Tuntutan Langkah Demi Langkah Menuju Keberhasilan Suatu Franchise*, PT. Elex Media komputindo, Jakarta, 1993, hal. 5-7.

⁶¹ Juajir Sumardi, *Aspek-Aspek Hukum Franchise dan Perusahaan Transnasional*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal. 18.

franchise di wilayah geografi tertentu. Sub pemilik franchise bertanggung jawab atas beberapa atau seluruh pemasaran franchise, melatih dan membantu pemegang franchise baru, dan melakukan pengendalian dukungan operasi serta program penagihan royalty.

Franchise wilayah memberikan kesempatan kepada pemegang franchise induk untuk mengembangkan rantai usaha agar perkembangannya lebih cepat, di mana keahlian manajemen dan resiko terhadap financial merupakan tanggung renteng antara pemegang franchise induk dengan sub pemegangnya. Namun demikian tentu saja pemegang induk menarik royalti dan penjualan produk.

Adapun Lieberman, membagi operasi bisnis franchise ke dalam tiga kategori, yaitu:⁶²

a. Distributorship or product Franchise

Melalui lisensi manufaktur seorang distributor menjual produk-produknya, misalkan automobile dealership, gasoline station operation.

⁶² Gatra, Nomor 22 Tahun II, 13 April 1996, hal. 73.

b. Business Format Franchises

Franchisee menjadi bagian (anggota kelompok) dari usaha yang dimiliki oleh franchisor, misalkan fast food chains, real estate brokerages, dan beberapa firma akunting yang dijalankan melalui system ini,

c. Manufacturing Plants

Franchisor memberi izin kepada franchisee untuk menjual produknya di bawah standar yang dipersyaratkan franchisor. Bentuk semacam ini biasanya untuk produk-produk barang elektronik.

Kemudian di Amerika Serikat, Federal Trade Commission mengidentifikasikan franchise ke dalam 3 jenis yaitu.⁶³

a. Business Format Franchise

Franchisee diberi lisensi untuk melakukan usaha dengan menggunakan paket bisnis dan merek yang telah dikembangkan oleh franchisor, misalnya jenis ini ada paket usaha fast food, hotel, dan bisnis bantuan serta pelayanan (*business aid and services*).

⁶³ V. Winarto, **Op. Cit**, hal. 8

b. Product Franchise

Franchisor menghasilkan produk dan franchisee menyediakan outlet untuk produk yang dihasilkan oleh franchisor. Jenis franchise ini dipakai misalnya pada keagenan sepatu, pompa bensin, dan lain-lain.

c. Business Opportunity Ventures

Franchisee mendistribusikan produk dan jasa sesuai dengan system yang diterapkan oleh franchisor walaupun produk dan jasa tersebut tidak menggunakan merek dagang franchisor, contoh dari jenis ini adalah vending machine.

Secara singkat Bryce Webster mengemukakan bentuk-bentuk franchise ke dalam 4 kategori, yaitu:⁶⁴

a. Product Franchise

Pada bentuk ini, franchisee berdasarkan lisensi yang diperoleh dari franchisor menjual barang-barang hasil produksi franchisor, sehingga membawa merek dagang franchise. Hubungan yang muncul adalah hubungan distributorship antara franchisee dengan franchisor. Franchise bentuk ini, dewasa ini masih digunakan antara lain pada industriomotif.

⁶⁴ Muhammad Hidayana, 1995, *Perlindungan Hukum terhadap Perjanjian Franchise D Indonesia*, UI, Jakarta, hal. 56.

b. Manufacturing Franchises

Pada bentuk ini, franchisor memberikan bahan-bahan rahasia (*secret ingredients* atau *know how*) yang menjadi dasar bagi produksi franchisor. Franchisee hanya tinggal menjual produksi barang-barang tersebut sesuai dengan standar produksi dan merek yang telah ditetapkan oleh franchisor. Contoh dari bentuk ini adalah pada industri soft drink, antara lain coca cola, pepsi, dan lain-lain.

c. Business Format Franchising

Sebagaimana pengertian sebelumnya, bentuk ini sangat populer dewasa ini. Franchisor memberikan lisensi kepada franchisee untuk menggunakan nama franchisor. Namun dalam mengikuti metode standar pengoperasian dan berada di bawah pengawasan franchisor. Di samping itu, franchisee harus membayar fee atau royalti kepada franchisor. Sebagaimana contohnya adalah *fast food* chain seperti California Fried Chicken, McDonald's, Texas Fried Chicken.

d. Business Opportunity Ventures

Franchisee di sini menggunakan sistem yang dimiliki franchisor dalam menjalankan dan menjual produknya. Bentuk franchise yang semacam ini dapat dicontohkan antara lain seperti vending machine (penjualan mesin).

Dari berbagai bentuk franchise yang dikemukakan tersebut di atas sebenarnya ada beberapa kesamaan yang mendasar meski penamaan bentuk-bentuk franchise berbeda-beda. Kesamaan yang mendasar dari bentuk-bentuk franchise yang berkembang dan dikembangkan selama ini adalah penggunaan sistem kerja dengan sistem bisnis franchise yang telah distandarkan oleh franchisor bagi mekanisme bisnis franchise yang akan dijalankan oleh franchisee.

4. Anatomi Kontrak Franchise

Kontrak harus dibuat dengan memperhatikan "anatomi" sebuah kontrak. Pembuatan kontrak seringkali tidak mudah dilakukan. Selama ini, tidak terdapat aturan yang baku tentang teknik-teknik pembuatan suatu kontrak. Tidak ada bentuk kontrak yang selalu cocok dalam setiap transaksi umat manusia. Bentuk dan isi kontrak dapat bermacam-macam sesuai selera. Dalam praktek ada kecenderungan untuk mengusahakan suatu bentuk kontrak yang relatif baik dan sistematis. Penyusunan kontrak secara sistematis, berguna bagi para pihak untuk dapat melihat hukumnya, kepentingannya, ataupun hak dan kewajibannya secara jelas. Secara ringkas Prof Erman

Rajagukguk, mengutarakan bahwa suatu kontrak mempunyai anatomi seperti sebagai berikut :⁶⁵

Bagian I:

yang isinya harus diterapkan dalam semua kontrak yaitu antara lain: judul, tanggal, para pihak, kata sepakat menggunakan latar belakang (recitle), mengenai sesuatu untuk apa perjanjian diadakan, tidak melanggar hukum (sesuatu sebab yang halal) dan pasal 1 yang isinya tentang definisi.

Bagian II

merupakan bagian dari kontrak berisi tentang isi kontrak yang khas. Bagian inilah yang membedakan isi kontrak yang satu dengan kontrak yang lain. Yang dapat dilakukan adalah mengkoleksi contoh-contoh kontrak atau literature-literatur tentang kontrak dalam suatu *check list*.

Bagian III:

⁶⁵ www.majalahwk.com/artikel-artikel/info-usaha/187-edisi-majalah.html, pada tanggal 20 Maret pukul 22.45.

Merupakan suatu bagian kontrak yang berisi pasal-pasal yang harus ada di semua kontrak yang dibuat meliputi isi kontrak yang prinsip antara lain yaitu: wanprestasi (*event of default*), peringatan (*notice*) atau somasi, ganti rugi atau denda, force majeure atau keadaan darurat, *choice of law/governing law/applicable law*, Penyelesaian sengketa (*settlement of dispute*), bahasa yang dipakai, ketentuan amandemen untuk kontrak jangka panjang, the entire agreement (kalimat dari keseluruhan perjanjian), penutup dan tanda tangan.

BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pizza Hut

1. Sejarah Pizza Hut

Pizza Hut adalah sebuah *chain restaurant* (restorant berantai) dan franchise makanan internasional yang berpusat di Addison, Texas, USA. Pizza Hut menawarkan pizza dalam berbagai jenis beserta berbagai makanan yang lain yaitu pasta, iga sapi, *bread stick*, dan *garlic bread*.

Perusahaan ini didirikan pada 15 Juni 1958 oleh dua mahasiswa, Dan dan Frank Carney di Wichita, Kansas. Dengan modal pinjaman sebesar 600 dolar saat itu dari sang ibu. Lalu dua saudara kandung ini mulai merealisasikan impian mereka. Modal awal itu mereka gunakan untuk membeli peralatan bekas dan untuk menyewa gedung kecil di persimpangan jalan yang sangat sibuk di kota mereka. Pada malam pembukaannya, Dan dan Frank memberikan pizza secara gratis. Langkah tersebut dilakukan untuk menggelitik minat para penggemar pizza di Amerika yang jumlahnya lumayan besar.

Saat itu mereka belum memiliki nama yang tepat bagi restoran tersebut. Pada saat mendekorasi gedung sewaan, Carney bersaudara hanya memiliki 25 kursi. Gedung sewaan itu sendiri hanya memiliki papan nama yang hanya cukup memuat sembilan karakter huruf. Dari sembilan huruf tersebut, Dan dan Frank menginginkan nama 'pizza' termasuk yang dicantumkan pada papan nama. Dengan demikian ruang pada papan nama hanya menyisakan tiga karakter huruf lagi. Dan dan Frank pun kebingungan untuk mengisi kekosongan ruang papan nama, hingga akhirnya sebuah ide terlontar dari salah seorang anggota keluarga mereka. Melihat restoran kreasi Dan dan Frank yang nampak *hut*, sang saudara itu mengusulkan kata *hut* untuk mengisi tiga karakter huruf pada papan nama.

Begitulah, nama Pizza Hut akhirnya lahir dari reaksi spontan seseorang setelah melihat bangunan restoran pizza yang *hut* tadi.

Kini Pizza Hut menjadi salah satu restoran terbesar dan terkenal di dunia. Di AS sendiri Pizza Hut tersebar merata di 7.200 lebih unit. Dan di 90 negara ada sebanyak 12 ribu gerai Pizza Hut dengan jumlah karyawan sebanyak 300 ribu orang.

Di Indonesia, Pizza Hut membuka restoran pertamanya tahun 1984 di Gedung Djakarta Theatre, daerah Thamrin, Jakarta. Pemiliknya

adalah PT. SARIMELATI KENCANA. Kemudian, tahun 2000, restoran Pizza Hut pertama ini dipindahkan ke Gedung Cakrawala di area yang sama, hingga sekarang. Kini, Pizza Hut mempunyai lebih dari 180 restoran yang tersebar di 22 propinsi di Indonesia, dari Aceh hingga Abepura.

Pizza Hut mempunyai beberapa konsep restoran. Mulai dari restoran yang hanya bisa makan di tempat (*Dine In*), yang tidak mempunyai layanan pengantaran. RBD (*Restaurant Based delivery*) yang menyediakan layanan pengantaran, dine in (makan di tempat) atau pun pesan ambil (*carry out*). Namun kebanyakan toko baru merupakan konsep *DEL/CO* (*delivery/carry out*) yang menyediakan hanya layanan pengantaran (*delivery*) dan pesan-ambil (*carry out*). Dan di Indonesia sendiri kebanyakan berkonsep RBD (*Restaurant Based Delivery*).

2. Perjanjian Franchise Pizza Hut

Pemilik Pizza Hut dalam menjalin bisnis dengan mitra mendasarkan pada perjanjian yang berbentuk *standard contract* yang diberlakukan dengan semua mitranya.

Secara lengkap Perjanjian Pizza Hut tersebut sebagai berikut:

PIZZA HUT

TERRITORIAL FRANCHISE AGREEMENT

THIS AGREEMENT made as of the 1st day of May, 1989, by and between PIZZA HUT, INC., a Delaware corporation, with its principal place of business at Wichita, Kansas, United States of America (“Company”), and P.T. SARIMELATI KENCANA, an Indonesia corporation, with its principal place of business at Jakarta, Indonesia (“Operator”).

WITNESSETH:

THEREAS, Company is the originator and owner of a distinctive type of dine-in and take-away restaurant (the “Restaurant”) for the marketing, preparation and sale of pizza, pasta, Italian and other style food products (“Products”); and

THEREAS, Company has developed and adopted for its own use and the use of its franchisees a unique system of restaurant operation (the “System”), consisting in part of distinctive, designs, advertising signs, specially designed equipment, equipment layout plans, food presentation and formulas, secret recipes, certain business techniques

, system and procedures, and a Pizza Hut Standards of Operation Manual (the Manual”); and

THEREAS, in addition to valuable goodwill, Company owns the valuable trademark PIZZA HUT in addition to various trademarks, service marks, trade names, slogans, designs, insignias, emblems, symbols, package designs, distinctive building designs, and other architectural features, logos and other proprietary identifying characteristics (collectively, the “Marks”) used in station to and in connection with the Products and the System; and

THEREAS, Operator wishes to use the system and the marks in the business of operating system restaurants, selling products (the “Business”) at each of the undermentioned location and at other yet to be established locations (collectively the “files) in the Republic of Indonesia (the”Territory):

1. Surabaya Delta Pizza I/P

Jalan pemuda 31-37

Surabaya, Indonesia

2. Kemang Club Villas

Jl. Kelurahan Bangka

Kemang-Jakarta Selatan

Indonesia

3. Park Royale

Jl. Gatot Subroto

Jakarta, Indonesia

4. Bintaro

Jalan Bintaro Jaya

No. 23, Jakarta Selatan

Indonesia

5. Ratu Plaza Shopping Centre

Lower Ground Floor

Jl. Jendral Floor

Jakarta Sudirman

Jakarta Selatan

Indonesia

THEREFORE, the parties hereto, in consideration of the agreements herein contained and promised herein pressed and for

other good and valuable consideration, script of which is hereby acknowledged, do hereby agreed as follows:

ARTICLE I

LICENSE GRANTED

Company grants to Operator for a period of twenty (20) years commencing on May 1, 1909 and expiring on April 30, 2009 (the "Term"); a license, without the right to sublicense, to use the Marks solely in direct connection with the operation of the business, in accordance with this Agreement.

Except as to the Pizza Hut Franchise Agreement dated as on the date hereof between the Company and P.T. Tri Jaya Pelangi, Company shall not Operate or license another to operate a business within the Territory (except under the conditions set forth in Article X C).

Operator shall conduct the Business only at Sites within the Territory. The Company reserves the right to approve in writing all such Sites. Operator shall not establish any site within a radius of one half of a kilometer (0.5/km) of any other Site or location at which any person or Operator carries on the Business, as of the date hereof in the future without the prior written consent of company. This Agreement

automatically shall extend to and govern the respective rights, duties and responsibilities between Company and Operator as to each Site, including payment to Company by Operator as to each Site, including the payment to Company by Operator of an Initial franchise fee and monthly service fee for each Site as provided in Article IX A hereof, the same as if a separate agreement had been agreed upon for each Site.

Operator and Company agree that the terms and conditions of this agreement shall be deemed as from March 15, 1986 to have applied (in so far as the context allows) to and shall bind both parties with respect to the Surabaya Delta Plaza referred to in the fourth recital on page 1 of this agreement.

ARTICLE II

TRAINING AND DEVELOPMENT

Company shall assist and advise operator in establishing and training the business and shall familiarize Operator with operation of the business in the following manner:

Company shall conduct certain training programs at locations selected by Company, which Operator and its key employees must attend and successfully complete, at the cost and expense of operator including, without limitation, the cost of travel, lodging, meals and

other, located and incidental expenses of Operator. When required company, operator and its key employees shall personally attend and successfully complete additional training programs. Operator shall cause its employees to be in Company's standards (as defined below);

Requested by Operator, Company shall provide at no cost Operator a qualified representative for each new site. A minimum of seven working days to train personal and otherwise assist in the opening of the business.

Per year, company shall provide basic operations training in the Territory for Operator's management staff employees.

ARTICLE III

MANUAL

Company shall provide, on loan and at no cost to Operator, copy of the Manual per site. Additional copies may be joined on loan from Company at a reasonable fee to be set company.

Manuals shall remain the property of Company and shall returned to Company upon request, termination of this Agreement or the closing of any Site.

At the manual and other publications, the Company has promulgate Standards of Operation (including recipes and presentation) and Standards of quality, service for all food, beverages, furnishings, supplies, fixtures, interior and exterior and equipment used in connection with the Business (the "standards"). May change any Standards and Operator shall at all times conform to all Standards as issued from time to time by Company. Operator shall be advised of any change and shall have thirty (80) days, or wick reasonable time as Company deems necessary, from the date of such written notice to fully implement any such change. The manual and other publications which promulgate Standards as presently constituted and as may be hereafter and supplemented by the Company from time to time the incorporated by reference herein and thereby made a part of this agreement.

Operator shall comply with all applicable ordinance, laws and statues governing the operation of any Sites, including, without limitation, all food and drug laws and regulations.

ARTICLE IV

STANDARDS OF OPERATION AND SUPERVISION BY COMPANY

Operator shall engage only in the business at the Sites and operator shall not manufacture, sell, advertise for sale or give away any food products at any Sites other than the products and approved beverages. At such time as any new food product has been approved by Company, operator shall be advised in writing. Operator shall have reasonable time determined by Company from the date of such writing to introduce such new food product. The conditions expressed herein are for the purpose of ensuring quality control. Operator shall have sole discretion to establish prices on the Products sold. All products shall be sold under the Marks of the brand name designated by company, and no Products may be sold under any other brand name.

Operator shall maintain a sign which shall conform to Company requirements at, on or near the front of each Site, describing the premises only as "Pizza Hut", translation shall also be permitted, provided, translation and any design incorporating the name has received the prior written approval of Company.

Products sold by Operator shall be of the highest quality, and shall comply with the Standards.

Company shall have the right to approve the sale of any uncooked food ingredients.

Company shall have the right to approve all interior and exterior identification and signs, equipment and store layout.

Operator shall keep each Site open not less than seven (7) days per week nor less than twelve (12) hours each day; provided however, that nothing herein shall prevent Operator from closing any Site pursuant to local laws and customs.

Company's employees and agents shall have the right to enter upon any Site at any reasonable time to determine whether the Business is being conducted in accordance with this Agreement.

Operator shall receive a written inspection report after each inspection. In the event any such inspection report indicates any deficiency in the conduct of the Business, Operator shall, within 40 hours of Operator's receipt of the report (or such other time period as Company in its sole discretion provide), correct or repair any deficiency or unsatisfactory condition. If any deficiency or unsatisfactory condition is not, In Company's sole judgement, correctable or repairable within such period of time, Operator shall at least commence such correction or repair and thereafter diligently pursue the same to completion within seven(7) days after Operator's receipt of such report.

If Operator fails to comply with the foregoing obligations to correct and repair, Company shall have the right to make or cause to be made such correctings or repairs, and the expenses thereof, including lodging wages and transportation of Company personnel if utilized in Company's sole discretion, shall be paid by Operator upon billing by Company

ARTICLE V

ERECTION OF BUILDING AND COMMENCEMENT OF BUSINESS

As required by applicable law, Operator shall promptly file and publish a certificate of doing business under name and shall furnish a certified copy of such certificate to Company promptly thereafter.

Operators shall obtain (prior to the commencement of the business) and maintain all licenses necessary for the lawful operation of each Site. Operator shall construct and open each new Site in accordance with the Development schedule (as hereinafter defined) and/or shall remove any existing building in conformity with the then current plans and specifications as approved by Company. Operator shall commence operations of each Site no later than thirty days following

completion of the building or improvements. Operator shall give Company ten days written notice commencing operations.

ARTICLE VI

COMPANY'S MARKS

Operator shall use the Marks only in connection with the business and agrees that all of Operator's use under this enforcement inures to the benefit of Company. Operator acknowledges that (1) Company is the owner of the Marks and the goodwill associated therewith and (2) the Marks are valid. Operator agrees not to contest the validity of the marks during or after the Term; Apart from the right of Operator to use the Marks pursuant to this Agreement Operator shall acquire no right, title or interest of any and or nature whatsoever in or to the Marks or the goodwill associated therewith.

Operator shall display the Marks only in such form and manner as is specifically approved by Company and, upon request by Company; affix thereto any legends, markings and notices of trademarks registration or Company-Operator. Relationship specified by Company, or any other notice of Company's ownership, including, without limitation, copyright, patent applications and patents. Operator agrees

to follow Company's instructions regarding proper usage of the Marks in all respects.

Company agrees to protect and defend the Marks. Operator agrees to cooperate fully with Company at the cost of Company in the defense and protection of the Marks and shall promptly advise company in writing of any potentially infringing uses by others in addition to any suits brought, or claims made, against Operator involving the protection and defenses of the Marks shall be in the discretion of Company.

Operator agrees to join with Company in any application to other Operator as a registered or permitted user, of the Marks with any appropriate government agency. Upon termination of this Agreement for any reason whatsoever, Company may immediately apply to cancel operator's status as a registered or permitted user and operator shall consent in writing to the cancellation and shall join in any cancellation petition. The expense of the foregoing recording activities shall be borne by company.

During or after the Term, Operator shall not use any other trademarks or other identifying characteristics which are similar to the Marks.

During or after the Term, Operator shall not use or register, in whole or in part, the Marks of Company's name, or anything similar thereto, as part ofn Operator's name or in the name of any entity directly or indirectly associated with Operator's activities.

Operator shall not use the Marks in any manner to disparage Company or its reputation nor take any action which will or jeopardize the Marks, or Company's ownership thereof, in any way.

Company shall have the right at any time to make addition from, and changes in the Marks at its complete discretion, and Operator shall adopt at its cost otherwise any and all such additions, deletions and changes.

ARTICLE VII

ADVERTISING

Operator shall advertise under the Marks, shall diligently operate the Products and shall make every reasonable effort increase soles of the Products. Operator shall and annually for advertising and promotions not less than three percent(3%) of its annual Gross sales (as defined in Article X C) to advertise the Business in the Territory. Cost promotions shall be calculated at cost, which shall include labour, ingredients, and paper.

Advertising materials must be in form and substance manufactory to Company. Upon written notice from Company, oerator shall propromptly remove and cease distribution of designs or advertising materials. If operator falls to within five days immediately following the receipt of notice by Operator, the Company or its authorized at any time thereafter may remove any unsatisfactory signs or advertising materials, without thereby becoming becoming enable to Operator for the value of such materials of any other claims of Operator against Company arising out any such removal.

ARTICLE VIII

PURCHASE OF INGREDIENTS, SUPPLIES AND MATERIALS

Company shall have the right to approve all suppluers of food, ingredients and equipment used to make the products and any items used in Site construction and operation of Business.

In order to establish uniformity of taste and quality of food's Products, Company has developed and will continue to develop secret blends of spices and flavourings (:Spies simulatuons"), which will be made available only to Company's licensees by Company or suppliers specifically Appointed by Company. Spice formulations will be purchased Operator at the prevailing international prices from time to

time, and will be utilized by Operator exclusively specified in the Manual. Price of spice formulations be F.O.D prices, with Operator responsible for insurance, freight and duties.

Operator shall have the option to purchase items and offers for sale upon such terms as Company shall determine.

ARTICLE IX

FRANCHISE FEES AND DEVELOPMENT SCHEDULE

Consideration of the marketing and technical services provided by Company in connection with the issuance of the case granted hereunder, Operator shall pay to Company:

Immediately upon execution of this agreement, the amount of sixty thousand United States Dollars (US\$60,000) in respect of the Initial franchise fee for the Sites designated B to E inclusive in the fourth recital on pages 1 and 2 of this Agreement. It is acknowledged by Company that an Initial franchise fee in the amount of 15,000 has already been received in respect of the Surabaya Delta Plaza Site referred to in the fourth recital on page 1 of this Agreement; and

Upon completion of construction or remodeling of each new Site (excluding independent, stand-alone delivery system units, mobile

units and “slice bar” units). Opened during the term of this Agreement, an initial franchise fee in the amount of fifteen thousand United State Dollars (US\$ 15,000) per Site; and

Upon completion of construction or remodeling of each slice bar, delivery only and mobile unit Site opened during the term of this Agreement, Operator shall pay to Company an Initial franchise fee of Ten Thousand United States Dollars (U.S.\$ 10,000) per Site. A slice bar unit shall be a restaurant in which patrons normally stand while eating their pizza but which may maintain a counter and stools. Pizza may also be taken away by Patrons; and

A monthly service fee per Site (including slice bar delivery only and mobile units) of four percent (4%) per month of Gross sales (as defined in Article X C) for each of Operator's Sites; and

A non-refundable territorial franchise fee in the amount of One Hundred Thousand united States Dollars (U.S.\$ 100,000), payable in two equal instalments, each in the amount of Fifty Thousand United States Dollars (U.S.\$ 50,000) on or before May 1, 1909 and May 1, 1990, respectively.

Connection with the payment of the foregoing fees:

If the law Company is prohibited from receiving a percentage of sales of alcoholic beverages or beer, the monthly service fee for each of Operator's Sites shall be appropriately adjusted by Company to reflect a percentage of Gross Food and non-alcoholic beverage sales instead of Gross Sales.

Monthly service fees shall be payable by Operator to company within ten days after the end of each month during the term.

(a) The Initial franchise and monthly services fees set forth in Article IX A and all other amounts payable hereunder are payable in United States Dollars or, at Company's sole option, in any other currency. Such amounts shall be paid by bank wire transfer to such accounts, and at such places, as Company may from time to time designate by notice to Operator.

(b) In order to properly establish Operator's United States Dollar obligations to Company, the rate of exchange between the Indonesian Rupiah and United States Dollar to be employed for each month's service fees shall be the buying rate officially posted by American Express Bank on the day before each payment is due.

(c) Fees which are not paid when due shall bear interest from and after their respective due dates at the rate of eighteen percent per annum. Any late payment of such fees shall be

accompanied by a late payment administrative charge of twenty-five U.S. Dollars (U.S.\$25).

All payments to Company pursuant to this Agreement shall be for the full amount specified herein, free and clear of any taxes due and owing by Operator in respect of such payments and less any withholding tax required to be paid to the Indonesian government by operator on behalf of Company.

Operator shall construct and open each new site in accordance with the Development Schedule (see schedule hereto). For the purposes of the Development schedule, slice bar, delivery only and mobile units shall be deemed not to be included. Failure of Operator to meet the Development Schedule shall entitle Company to terminate Operator's territorial exclusivity and any franchise rights theretofore granted to Operator in respect of Sites not yet under construction. The exercise of such right by Company shall not affect Operator's franchise rights and obligations with respect to Sites already operating or under construction.

Operator shall expand and establish other Sites in addition to those provided in the Development Schedule in accordance with prevailing economic and political conditions in the Territory.

A site be closed for an extraordinary reason beyond control of the Operator, the Company will consider the initial franchise due on any new Site.

ARTICLE X

BOOKS TO BE KEPT BY OPERATOR, MEANING OF GROSS SALES, PROFIT AND LOSS STATEMENTS, ETC.

Operator shall keep at each Site or at its principal place business true and accurate records, accounts, books and ("Business records") which shall accurately reflect particulars relating to the Business and other Business conducted on the premises ("Other Business"), and shall to Company such information and reports concerning business and other business. In such form as Company time to time prescribes in the Manual. Company, its representative, may examine and audit the Records at all reasonable times. If any such discloses that any financial statement delivered by is in error, Operator shall immediately pay to any deficiency, plus (1) interest at the maximum permitted by law and (II) the expense of the if such error is to the extent of four percent (4%) or more, calculated from the date such deficiency have been received by Company.

Operator shall preserve and keep available all business for a period of not less than five years.

Term "Gross Sales" shall mean gross cash receipts (net promotional discounts) (including charge slips or other to pay) received by the Operator as payment for products, beverages, and other goods, services and supplies in the business, and gross amounts derived from any business (including, but not limited to vending or receipts) operated upon or from the premises but shall.

Taxes measured on the basis of the overall business revenues that are imposed by law directly on sales and the collected from customers, provided always that the paid taxes are properly added by Operator to the selling prices and are then in fact paid by Operator in accordance with Indonesian law; and

Service fees that are measured on the basis of the overall business revenues and that are imposed by established industry custom directly on sales and are collected from customers on that understanding and basis, provided always that the said service fees are properly added by Operator to the selling and are then in fact paid to Restaurant employees; and

Revenues derived from the sale of non-food and non-beverage promotional items, tobacco products and complimentary staff meals.

If required by Company, at any time, Operator shall provide audited statements certifying all items excluded by Operator from the Gross Sales computation pursuant to the provisions hereof.

Monthly sales reports shall be provided by Operator. Operator shall use the accounting services of any independent national or large regional firm of chartered which has been approved by Company. Upon of Company, Operator Agrees to direct such to submit to Company Profit and Loss Statements three (3) months, and audited Profit and Loss statements and a Balance Sheet every twelve (12) months during the respective immediately preceding periods of operations of the Business

ARTICLE XI

COVENANT REGARDING OTHER BUSINESS INTERESTS

The purpose of this Article XI and of articles XII, operator shall include Operator's stockholders, officers, directors and employees.

Acknowledging that the Products and the System are unique and distinctive and have been developed by the Company at great effort,

time and expense, and that Operator has regular and continuing access to valuable and confidential information, training and trade secrets regarding the Products, the system and the business and recognizing operator's obligation to fully develop the Territory, operator agrees that:

Operator shall not, in any capacity whatsoever, either directly or indirectly individually or as a member of any business organization engage in the production or sale at retail or any food items similar to the Products being sold at the Sites, or have any employment or interest in any firm engaged in the production or sale thereof providing that Operator shall be permitted to continue operation of its existing restaurant business concepts.

Operator shall not let or permit any premises owned or controlled by him in the Territory to be used as a Business, all or any part of which consist of the sale at retail of any food items similar to the Products being hold at Operator's Sites providing that Operator shall be permitted to continue operation of its restaurant business concepts.

Upon expiration or termination of this Agreement for any reason, or if any stockholder, director or officer of Operator terminates his relationship to Operator, or if Operator assigns or transfers his interest

in the Business, then for a period of eighteen (18) months thereafter Operator shall not engage, in any capacity whatsoever, either directly or indirectly, individually or as a member of any business organization, in the production or sale at retail of any food items similar to the Products, or have any employment or interest in any entity engaged in the production or sale at retail of any food similar to the Products at a location within a radius of five (5) kilometers of the Sites providing that Operator shall be permitted to continue operation of its restaurant business concepts.

During the term, neither company nor Operator shall employ or seek to employ, directly or indirectly, any person serving in a managerial position who is at the time or was at any time during the prior six months employed by the other party, its subsidiaries or affiliates or by the (in the instance of Operator only) any operator in the System, this paragraph shall not be violated if, at the time company or Operator employ or seek to employ such person, current employer has given its written consent, company or Operator agree that, if this paragraph is violated, the former employer shall be entitled to liquidated damages equal to twice the annual salary of the employee involved plus reimbursement of all costs and attorney fees incurred, and shall be entitled to seek such through either arbitration or court

proceedings. Purposes of this paragraph, "managerial position" includes all employees at the pay grade of restaurant manager and above.

The event any of the foregoing covenants is held invalid unenforceable by a competent authority, then the maximum allowable restriction permitted by law shall apply. Company and Operator shall be bound thereby.

ARTICLE XII

TRADE SECRETS

Information contained in the Manual, Company's Spice regulations and secret recipes are highly confidential trade secrets and Operator shall not reveal any such secrets except as necessary in the Operation of the business. Operator further acknowledges and agrees that Company is the owner of all rights in and to the System, that the system constitutes a trade secret of company is revealed to Operator in confidence, and that no is given to or acquired by Operator to disclose. Certificate, license, sell or reveal any trade secret to any, other than an employee of Operator required by his to be familiar with relevant trade secrets, to obtain, each of its stockholders, directors,

officers, employees and agents an agreement to keep and respect such confidences, and to be responsible for compliance by such stockholders, directors, officers, employees and agents any such agreements.

Operator discloses any trade secret to any person. One of the persons subject to Operator's control is such a disclosure as a result of the failure of Operator to use its best efforts to take the necessary precautions to prevent such disclosure, then Operator and of its officers individually shall. Each and every breach of this covenant, the sum of fifty Thousand U.S. Dollars (U.S.\$ 50,000) as liquidated damages and not as a penalty. The parties acknowledge that the precise amount of Company's actual damages would be extremely difficult to ascertain and that the foregoing sum represents a reasonable estimate, of such actual damages.

ARTICLE XIII

LEASE APPROVAL

Company reserves the right to review all leases, subleases, or other contracts of tenancy (collectively, the "Lease").

Each lease shall contain a provision permitting the Company to enter on any such site to identify the Business without penalty

according to Article XVI. Each lease shall also provide for reasonable notice by the lessor to the Company of any contemplated termination, and a reasonable time to take action pursuant to Article XVI.

ARTICLE XIV

TRANSFER OF INTEREST

Agreement shall inure to the benefit of the Company and its successors and assigns.

Company has granted this license in reliance on the individual or collective character, skill, attitude and business and financial capacity of Operator and its principals. Accordingly, neither Operator nor any person with an interest in Operator shall directly or indirectly sell, assign, transfer, convey, pledge, mortgage or otherwise encumber any interest in this license or Agreement or any interest or share in Operator or all or a substantial part of Operator's assets, real or personal; tangible or intangible, pertaining to the Business at any site without the prior written consent of the Company.

Operator shall not offer for sale or transfer any interest in this license or Agreement or in the equipment, furnishings or real or property used in connection with the business at any Site for sale or transfer at public or private auction, nor publicly advertise (through

newspapers or otherwise) an offer to sell, transfer or assign such as interest, without first offering to Company the right to purchase such interest, equipment, furnishings or real or personal property at the market price thereof. Company must respond within 30 days.

If Company does not wish to purchase such interest, equipment, furnishings or real or personal property, company may consent to such sale, transfer or assignment company's written consent to a transfer of any interest subject to the restrictions of this Article shall not constitute a waiver of any claims Company may have against the assignor, nor shall it be deemed a waiver of Company's right to demand exact compliance with any of the terms of this Agreement by the assignee.

If Company should sell its Pizza Hut division, Company shall require that the purchase of such division shall comply with the Company's obligation under this Agreement.

ARTICLE XV

DEFAULT AND TERMINATION

This Agreement and all rights granted Operator hereunder shall terminate without notice to Operator, if (i) Operator becomes insolvent

or is dissolved, (ii) a receiver or trustee for the business of Operator is appointed, (iii) Operator files a voluntary petition in bankruptcy or makes an assignment for the benefit of creditors, or (iv) an involuntary petition in bankruptcy is filed by any other person against Operator and is not dismissed within ten (10) days of filing.

Upon written or telexed notice to Operator from Company, this Agreement and all rights granted Operator's hereunder shall terminate if any of the following events occur:

- (i) Operator breaches any term or condition of this Agreement or any other agreement with Company or its subsidiaries or affiliates;
- (ii) If Operator ceases to operate without written consent of Company or abandons the business or any site, or upon destruction of any Site, fails to rebuild such site and resume operation within a reasonable time; or
- (iii) If operator attempts any assignment or transfer of the whole or any portion of any rights granted by this Agreement without Company's prior written consent.

ARTICLE XVI

RIGHTS AND OBLIGATIONS OF PARTIES ON TERMINATION OR EXPIRATION

The termination or expiration of this Agreement or upon closing of any site within the Territory:

1. Operator shall immediately discontinue the use of the System and Marks. All rights granted herein with respect to the Marks shall revert to the Company

2. a. If any site is not owned by Company, Operator shall immediately remove the Marks from all buildings, signs, fixtures and furnishings and alter and paint all structures and other improvements maintained pursuant to this Agreement a design and colour which to basically different from Company's authorized building design and painting schedule. In addition to and without limiting the generality of the foregoing, Operator shall make the following building alterations:

1), Remove cupola and replace with a non-distrinctive roof;
and

2). Square the trapezoidal windows; and

3). Paint roof other than red

b. If perator shall fail to make or cause to be made any such removal, alteration or repainting within twenty (20) days after

written notice, Company may enter upon the Site, without being deemed quality of trespass or any other tort or civil wrong, and make or cause to be made such removal, alterations and repainting at the reasonable expense of Operator, which expense the Operator shall pay Company upon demand.

3. Operator shall not thereafter use any trademark, trade name, service mark, logo, insights, slogan, emblem, symbol, design, package design, distinctive building design or other architectural, feature or other identifying characteristic that is in any way associated with Company or similar to the Marks and those associated with Company, or operate or do business under any name or in any manner that might tend to give the public the impression that Operator or is was a licensee or franchises or, otherwise is or was associated with, Company,

4. Company may retain all fees paid by Operator pursuant to this Agreement.

5. Company shall have the option to cause Operator to lease Operation of the Business at any Site or at all Sites.

6. Company shall have the option of buying (at the cost to Operator), all quantities of the Spice formulation and secret recipes that Operator may have in stock;

7. Operator shall immediately pay any and all amounts owing to Company and its subsidiaries and affiliates.

If any Site is wilfully closed for business for a period installing thirty consecutive (30) days without Company's for express written consent, Operator will pay to Company lump sum amount as liquidated damages, and not as a penalty, equal to two times the monthly services fees paid due with respect to such Site for the calendar year the closing. In the event such Site was not open for business for a full twelve (12) month period during the prior calendar year, the total amount of liquidated damages the Company shall be computed by determining the highest monthly service fee ever paid for due on such unit and multiplying such figure by twenty four (24):

ARTICLE XVII

PARTNERSHIP AND CORPORATE OPERATORS

Operator, or any successor thereof, is a partnership or location :

The execution of this Agreement and upon each transfer and interest in this franchise or in Operator and at any time upon Company's request, Operator shall furnish Company with a list of all shareholders or partners having interest in this franchise or in Operator, the percentage interest of each shareholders or partner, and

a of all officers and directors, substantially in form exhibit to schedule attached hereto.

The execution of this Agreement and upon each transfer an interest in this franchise or in Operator, all shareholders of an interest in this franchise or in Operator all execute a written Agreement in substantially the form schedule B personally guaranteeing, jointly and severally with all other holders of an interest in this franchise or Operator, the full payment of all monles-due and owing performance of Operator's other obligations, and all shareholders of any interest whatsoever in this franchise or in Operator shall undertake individually to be found by this agreement.

The articles of partnership, partnersgip agreement, articles of incorporation, by-laws and other organizational documents of Operator shall recite that the Isuance and transfer of any interest therein is restricted by the terms Article XIV of this Agreement. Operator shall also submit to Company, upon the execution of this Agreement, A partnership or shareholders agreement executed by all partners or shareholders of Operator, and a resolution of the partners or Board of Direction ratified by all of Operator's partners C attached hereto that no shares of stock or other interest in operator shall be issued, transferred or assigned to any person or legal entity.

Operator, if it is a corporation, shall maintain stock transfer instructions against the transfer on its record of any securities with voting rights subject to the restrictions of this Agreement, and shall issue no such securities upon the face of which the following printed legend does not legibly and conspicuously appear:

“The transfer of this stock is subject to the terms and conditions of one or more Franchise Agreements with Pizza Hut, Inc. Reference is made to such Franchise Agreement (s) and to the restrictive provisions of the Articles and by-laws of this corporation.”

ARTICLE XVIII

INSURANCE

Operator shall procure before the commencement of instruction of each site and maintain in full force and during the term, at its sole cost and expense, and insurance policy or policies protecting Operator and Company and their respective officers, directors and employees against any and all losses, liabilities, claims, property damage, or other damaging or injurious, arising out of or in connection with the condition, operation, use or occupancy of the Restaurants the Business and any Site. Company shall be named as an additional insured in all such policies. Such policy or policies shall be written by a

responsible insurance company or companies and shall be in such form and contain such limits of liability as shall from time to time be satisfactory to the company. Such policy or policies initially include at least the following:

MIND OF INSURANCE LIABILITY	MINIMUM	LIMITS	OF
Workers' Compensation		As required by law	
General Public Liability, occurrence		U.S.\$200,000	each
Including products and injury			
Property damage aggregate		U.S.\$200,000	

The insurance afforded by the aforementioned public liability policies shall not be limited in any way by season of any insurance which may be maintained by Company.

Operator shall insure each Site and other improvements, equipment, furnishings, and other fixtures and any additions thereto in accordance with standard fire and extended coverage insurance policies then in effect for similar businesses. Operator shall, upon

request, exhibit evidences of such insurances to Company. If any Site or improvements, equipment, furnishings, fixtures or additions are damaged, the proceeds of any such insurance shall be used to restore such Site, improvements, equipment, furnishings, fixtures or additions to the condition of a system restaurant as described in the Manual at the time.

Within thirty (30) days after the execution of this Agreement, certificates of Insurance showing compliance with the requirements of this Article CVIII, shall be furnished by Operator to Company for approval. Such certificates shall state that the policy or policies shall not be cancelled or altered without at least thirty (31) days prior written notice to Company. Maintenance of such insurance and the performance by Operator of its obligations under this Article XVIII shall not relieve Operator of liability or limit such liability under the Indemnity provisions of this Agreement.

ARTICLE XIX

RELATIONSHIP OF PARTNERS AND INDEMNIFICATION OF COMPANY

Operator is an independent contractor and not an agent, legal representative, joint venture, partner, employee or servant of Company.

and is not empowered to Act on Company's behalf in any manner. Operator agrees that the Company is not any way a fiduciary as regards Operator.

Operator shall indemnify Company, its officers, directors, employees, agents, affiliates, successors and assigns, against (1) any and all claims, damages or liabilities based upon, arising out of, or in any way related to the operation or condition of any part of the business and any site, the conduct of business thereal, the ownership or possession of real or personal property, any negligence or act or omission by Operator or any of its agents, contractors, servants, employees or licensee and any obligation of Operator Incurred pursuant to any provision of this Agreement including, without limitation, the improper use of the Marks, and (2) any and all fees (including reasonable attorneys fees), costs and other expenses incurred by or on behalf of Company in the investigation, defense or prosecution of any and all claims.

ARTICLE XX

NOTICES

All notices to Company required by the terms of this Agreement shall be in writing and sent by registered air mail addressed to

Company at its office at 700 Anderson Hill Road, Purchase, New York 10577, U.S.A. (or at such other address as Company shall designate in writing) or by telex (No. 62 040 PEPSICO) or facsimile (No. 914-253-2070) to such address confirmed by registered air mail with a copy by fax to Pepsico Food Service International at 20th Floor, Harcourt House, 39 Gloucester Road, Wanchai< Hong Kong. (Fax No: 852-5-8613710)

All notices to Operator required by the terms of this greement shall be in writing and sent by registered air mail, addressed to Operator at Djakarta Theatres Building, Jalan M.H. Thamrin< Jakarta 10340 Indonesia or at such other address as Operator shall designate in writing or by (62-21) 324502) to such address confirmed by registered air mail.

Any notice shall be deemed to have been given when deposited in the mail or, if by telex or facsimile, when received.

ARTICLE XXI

INTERPRETATION, EXECUTION OF AGREEMENT AND WAIVERS

All terms and words used in this Agreement, regardises of the number and gender in which they are used, shall include singular or

plural and any other gender as the context of this Agreement may require. Headings preceding the text, articles and paragraphs hereof have been inserted solely for convenience of reference and shall not be construed to affect the meaning, construction or effect of this Agreement.

This Agreement may be executed in any number of counterparts, each of which shall be deemed an original, but such counterparts together shall constitute but one and the same instrument.

This Agreement and appendices hereto fully the understanding between the Operator and the Company. This Agreement and appendices hereto may be modified only in writing signed by both the Operator and the Company.

The failure by the Company to enforce at any time or for any period of time any one or more of the terms and conditions of this Agreement, shall not be a waiver of terms and conditions or of the Company's right thereafter to enforce each and every term and condition of this Agreement. Any waiver will be enforceable only if granted in the form of schedule D attached hereto.

Nothing in this Agreement shall bar Company's right to obtain injunctive relief under applicable law. All remedies provided in this

Agreement are cumulative and not exclusive of any remedies provided by law.

ARTICLE XXII

ARBITRATION, CHOICE OF LAW AND SUBMISSION TO JURISDICTION

This Agreement shall be governed by and construed in accordance with the laws of the State of New York, United States of America.

Except for those matters which specifically involve the Marks, and upon express written request of Company or Operator, any dispute, controversy or claim, arising out of or relating to this Agreement, or a breach thereof, shall be finally resolved by arbitration. The arbitration shall be held in accordance with the rules of the United Nations Commission on International Trade Law (UNCITRAL). The American Arbitration Association shall administer the arbitration and in the event of any conflict between the UNCITRAL rules and this clause, the provisions of this clause shall govern.

The arbitration, including the rendering of an award shall take place in New York, New York, United States of America. The language to be used in the arbitration shall be English with provisions, if requested, for unofficial translations into the Indonesian languages. Judgment upon

the award of the arbitrators may be entered in any court having jurisdiction thereof.

Company may bring proceedings in the court of any jurisdiction for the purpose of enforcing any award or order of any court provided above, or for the purpose of restraining actions or threatened actions by Operators which the courts or arbitrators shall have ruled constitute a breach of Operator's obligations hereunder. The parties acknowledge that this agreement and any award rendered pursuant to it shall be governed by the 1958 United Nations Convention on the Recognition and Enforcement of Foreign Arbitral Awards, or any applicable bilateral

Without its fault, but the party in default shall use its best efforts to cure such default and comply with the terms of this Agreement as quickly as possible.

ARTICLE XXIII

WRITTEN APPROVAL AND NO WARRANTIES

Whenever this Agreement requires Company's prior approval or consent Operator shall make timely written request therefor and such approval may be granted by Company in writing. Company makes no warranties, representations, or liability or obligation to Operator by

providing any waiver, approval, consent or suggestion to Operator in connection with this Agreement.

Company make no representations or warranties concerning any studies, reports or conclusions, economic or otherwise, which may have been prepared in connection with any aspect of negotiation leading to this Agreement, this Agreement or any license contemplated by this Agreement.

ARTICLE XXIV

SURVIVAL OF TERMS AND CONDITIONS

The right and obligations contained in the following provisions of this Agreement shall survive the expiration or termination of this Agreement. Articles VI, VII., IX, XI, XIV, XVI, XVII, XIX and XXII, XIX and XXII.

As witness the hands and seals of the duly authorized representatives of the parties hereto dated as of the day and year first above written.

3. Anatomi Perjanjian Franchise Pizza Hut

Secara garis besar, perjanjian tersebut terdiri dari:

a. Bagian pendahuluan:

1). Judul: PERJANJIAN FRANCHISE PIZZA HUT

2). Pembuka: berisi pembukaan perjanjian, yang berisi sebagai berikut: "Perjanjian ini dibuat pada hari tanggal 1 Mei 1989, oleh dan antara PIZZA HUT, INC, sebuah perusahaan Delaware, dengan tempat usaha utama di Wichita, Kansas, Amerika Serikat pf Amerika ("Perseroan"), dan PT Sarimelati Kencana,. sebuah perusahaan Indonesia, dengan tempat usaha utama di Jakarta, Indonesia ("Operator).

3). Penjelasan: dijelaskan mengenai latar belakang atau alasan mengapa kontrak tersebut dibuat, yaitu: "Perusahaan adalah pencipta dan pemilik sebuah jenis khas makan di tempat dan dibawa pulang untuk pemasaran, persiapan dan penjualan pizza, pasta, Italia dan produk makanan gaya lainnya dan Perusahaan telah dikembangkan dan diadopsi untuk digunakan sendiri dan penggunaan dari sistem waralaba yang unik dari operasi restoran, yang terdiri dalam bagian yang khas, desain,

periklanan tanda-tanda, peralatan yang dirancang khusus, rencana tata letak peralatan, makanan presentasi dan rumus, resep rahasia, teknik bisnis tertentu, sistem dan prosedur, dan Pizza Hut Standar Operation Manual (Manual "); dan di samping niat baik yang berharga, Perusahaan memiliki merek dagang yang sangat berharga PIZZA HUT di samping berbagai merek dagang, merek layanan, nama dagang, slogan, desain, rencana, emblem, simbol, paket desain, desain bangunan khas, dan fitur-fitur arsitektur lain, logo dan mengidentifikasi karakteristik proprietary lain (secara keseluruhan disebut "Marks") yang digunakan di stasiun ke dan sehubungan dengan Produk dan Sistem dan Operator ingin menggunakan sistem dan tanda-tanda dalam sistem operasi bisnis restoran dan menjual produk.

b. Bagian isi:

- 1). Definisi: dalam perjanjian ini tidak disebutkan mengenai definisi Pizza Hut.
- 2). Transaksi: Pasal ini mengatur tentang transaksi atau obyek dari kontrak atau perjanjian tersebut, yaitu "Perusahaan hibah kepada Operator untuk jangka waktu dua puluh (20) tahun

terhitung pada tanggal 1 Mei 1989 dan kedaluwarsa pada 30 April 2009 ("Jangka Waktu"); lisensi, tanpa hak untuk mensublisensikan, untuk menggunakan Marks semata-mata dalam hubungan langsung dengan operasional bisnis, sesuai dengan Perjanjian ini.

- 3). Ketentuan yang spesifik, yaitu pasal ini mengatur hal-hal yang secara khusus hanya dikenal pada transaksi yang bersangkutan, misalnya pasal yang menyebutkan mengenai pembayaran bulanan, bahwa, "Semua pembayaran kepada Perusahaan berdasarkan Perjanjian ini dapat ditentukan jumlah penuh di sini, bebas dan bersih dari pajak apapun karena dan karena oleh operator sehubungan dengan pembayaran tersebut dan dikurangi pajak yang diperlukan yang harus dibayar kepada pemerintah Indonesia oleh operator atas nama Perusahaan."
- 4). Ketentuan yang sifatnya umum, yaitu pasal-pasal yang mengatur hal-hal yang sifatnya antisipatif dan pada umumnya perjanjian ini. Antara lain mengenai penyelesaian sengketa, pemutusan perjanjian, kerahasiaan, ganti rugi, *overmacht*, pengalihan, *severe ability*. Misalnya: Informasi yang terdapat dalam Manual, mengenai rahasia resep sangat rahasia dan merupakan rahasia dagang, sehingga Operator tidak akan

mengungkapkan rahasia-rahasia tersebut kecuali jika diperlukan dalam operasi bisnis.

B. Pembahasan

Pada bab ini, akan dibahas hal-hal yang merupakan pokok permasalahan dalam penelitian ini, sebagai berikut:

1. Apakah asas itikad baik dan kepatutan telah menjadi landasan bagi para pihak pada waktu membuat perjanjian?

Asas itikad baik dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, yang berbunyi: “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Itikad baik menurut pasal tersebut adalah bahwa pelaksanaan perjanjian itu harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.⁶⁶

Mengenai apa yang dimaksud dengan kepatutan dan kesusilaan, undang-undang tidak memberikan rumusannya. Oleh karena itu, tidak ada ketetapan batasan mengenai pengertian istilah tersebut. Berdasarkan arti kedua kata tersebut, kiranya dapat digambarkan kepatutan dan kesusilaan itu sebagai nilai yang patut; pantas; layak;

⁶⁶Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit*, hal. 99.

sesuai; cocok; sopan dan beradab, sebagaimana sama-sama dikehendaki oleh masing-masing pihak yang membuat perjanjian.⁶⁷

Dengan dimasukkannya itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian berarti juga bahwa kita harus menafsirkan perjanjian itu berdasarkan keadilan dan kepatutan. Dalam KUH Perdata, kepatutan (asas kepatutan) dituangkan dalam Pasal 1339 KUH Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.⁶⁸

Pada umumnya, itikad baik (Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata) dan kepatutan (Pasal 1339) KUH Perdata disebutkan secara senafas dan *Hoge Raad* (H.R.) dalam putusan tanggal 11 Januari 1924 telah sependapat bahwa apabila hakim setelah menguji dengan kepantasan dari suatu perjanjian tidak dapat dilaksanakan maka berarti perjanjian bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan.⁶⁹ Dengan demikian, dalam pelaksanaan perjanjian terjadi hubungan yang erat antara keadilan, kepatutan dan kesusilaan dengan itikad baik.

⁶⁷ *Ibid*, hal. 99.

⁶⁸ Purwahid Patrik, *Op. Cit*, hal. 67.

⁶⁹ *Ibid*.

Berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, jika terjadi selisih pendapat tentang pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik (kepatutan dan kesusilaan), maka hakim diberi wewenang oleh undang-undang untuk mengawasi dan menilai pelaksanaan perjanjian, apakah ada pelanggaran terhadap norma-norma kepatutan dan kesusilaan itu. Hal ini berarti bahwa hakim berwenang untuk menyimpang dari isi perjanjian menurut kata-katanya, apabila pelaksanaan perjanjian menurut kata-katanya akan bertentangan dengan itikad baik (apabila pelaksanaan menurut norma-norma kepatutan dan kesusilaan itulah yang dipandang adil). Hal ini bisa dimengerti karena tujuan hukum adalah menjamin kepastian (ketertiban) dan menciptakan keadilan.⁷⁰

Keadilan dalam hukum itu menghendaki adanya kepastian, yaitu apa yang diperjanjikan harus dipenuhi karena janji itu mengikat sebagaimana undang-undang (Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata). Sedangkan yang harus dipenuhi tersebut sesuai dengan kepatutan dan kesusilaan (Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, asas keadilan). Hakim berwenang mencegah suatu pelaksanaan perjanjian yang tidak adil, yaitu tidak sesuai dengan kepatutan dan kesusilaan.⁷¹

⁷⁰ R. Subekti, *ibid*, hal. 40.

⁷¹ Abdulkadir Muhammad, *op. cit*, hal. 100.

Berdasarkan ketentuan di atas baik yang bersumber pada undang-undang maupun pada doktrin dari para ahli hukum, maka untuk dapat mengatakan apakah ada itikad baik dalam penyusunan perjanjian antara para pihak (franchisor dan franchisee) dapat dicermati dari pasal-pasal yang ada dalam perjanjian tersebut. Sulit diharapkan terjadinya keseimbangan kepentingan antara franchisor dan franchisee mengingat perjanjian ini dibuat oleh pihak yang kuat, yaitu pemilik teknologi maupun HKI, yaitu franchisor. Perjanjian ini bentuknya sudah baku dan calon franchisee hanya punya kesempatan untuk setuju atau tidak, tanpa kemampuan untuk merubah draft perjanjian.

Pada perjanjian “Hak Pemakaian nama Pizza Hut” dapat diketahui jumlah pasal yang mengatur Hak Franchisee jumlahnya ada empat pasal, yaitu Pasal 2, Pasal 3, Pasal 8, Pasal 14. Kewajiban franchisee dalam perjanjian ini jumlahnya ada enam belas pasal, yaitu Pasal 1 s/d Pasal 11, Pasal 14 s/d Pasal 16, Pasal 18 s/d Pasal 19.

Contohnya adalah dalam pembayaran bulanan seperti yang tercantum dalam Pasal 9, yaitu “Semua pembayaran kepada franchisor berdasarkan Perjanjian ini dapat ditentukan jumlah penuh di sini, bebas dan bersih dari pajak apapun karena dan karena oleh franchisee sehubungan dengan pembayaran tersebut dan dikurangi

pajak yang diperlukan yang harus dibayar kepada pemerintah Indonesia oleh franchisee atas nama franchisor.” Pasal ini tidak adil bagi franchisee, karena franchisee yang menanggung pajak semuanya, sedangkan franchisor menerima bersih pembayaran dari franchisee. Seharusnya pihak franchisor juga menanggung pajak, jangan hanya membebankan pajak kepada pihak franchisee.

Selain itu Pasal 15, (i) yang mengatur mengenai pengakhiran perjanjian, yaitu, “Perjanjian ini dan semua hak yang diberikan kepada franchisee, kontrak ini akan berakhir tanpa pemberitahuan kepada franchisee, jika franchisee menjadi bangkrut atau dibubarkan.” Rumusan ini sangat tidak adil karena seharusnya franchisor memberitahukan dahulu kepada franchisee jika ingin mengakhiri perjanjian, sehingga franchisee lebih siap menghadapinya. Mungkin saja sebenarnya franchisee masih bisa membangun kembali usahanya tapi karena franchisor tidak memberitahukan terlebih dahulu, maka franchisee tidak sempat membangun kembali usahanya.

Dari paparan tersebut, dapat dikatakan bahwa ada ketidakseimbangan pengaturan antara hak dan kewajiban para pihak pembuat perjanjian di dalam perjanjian tersebut. Pengaturan hak franchisee sangat sedikit dibanding kewajibannya, dengan kata lain hak franchisor lebih banyak dibanding kewajiban franchisor. Itikad baik

dan kepatutan adalah asas yang memberikan perlindungan kepada pihak yang lemah di dalam suatu perjanjian terhadap tindakan pihak yang kuat. Berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, jika terjadi selisih pendapat tentang pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik (kepatutan dan kesusilaan), maka hakim diberi wewenang oleh undang-undang untuk mengawasi dan menilai pelaksanaan perjanjian, apakah ada pelanggaran terhadap norma-norma kepatutan dan kesusilaan itu. Hal ini berarti bahwa hakim berwenang untuk menyimpang dari isi perjanjian menurut kata-katanya, apabila pelaksanaan perjanjian menurut kata-katanya akan bertentangan dengan itikad baik (apabila pelaksanaan menurut norma-norma kepatutan dan kesusilaan itulah yang dipandang adil). Hal ini bisa dimengerti karena tujuan hukum adalah menjamin kepastian (ketertiban) dan menciptakan keadilan.

Kesimpulan yang dapat ditarik dari hal di atas adalah pihak yang kuat dengan alasan kebebasan berkontrak dapat menentukan pasal-pasal di dalam sebuah perjanjian yang isinya lebih memberikan keuntungan kepada pihaknya, akan tetapi hakim berhak menilai dan membatalkan pasal-pasal di dalam suatu perjanjian yang berat sebelah, yang dapat diduga akan memberikan keuntungan yang lebih besar pada satu pihak dengan cara merugikan pihak yang lain. Tidak

dapat dipungkiri kepentingan bisnis lebih menjadi pertimbangan bagi para pebisnis dibanding dengan pertimbangan hukum dan keadilan bagi para pihak, sehingga keinginan mengejar keuntungan yang sebesar-besarnya lebih mengedepan. Pertimbangan ini juga yang menjadi pembatas dari pihak yang kuat untuk tidak terlalu memaksakan kehendaknya di dalam sebuah perjanjian. Apakah arti sebuah perjanjian yang secara tertulis akan memberikan keuntungan yang sangat besar dan tanggung jawab yang sedikit pada pihak yang kuat, akan tetapi dalam prakteknya sulit dilaksanakan oleh pihak lain, sehingga keuntungan yang sudah direncanakan akhirnya tidak dapat diraih justru karena pengaturan perjanjian yang sangat membebani pihak yang posisi hukumnya lebih lemah.

Suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu.⁷² Sebagai konsekuensi dibuatnya perjanjian tersebut adalah keharusan adanya suatu pelaksanaan perjanjian.

Menurut Abdulkadir Muhammad, pelaksanaan perjanjian adalah realisasi atau pemenuhan hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan

⁷² R. Subekti, *Op. Cit*, hal. 36.

oleh pihak-pihak supaya perjanjian itu mencapai tujuannya. Tujuan tidak akan terwujud tanpa ada pelaksanaan perjanjian itu. Masing-masing pihak harus melaksanakan perjanjian dengan sempurna dan tepat apa yang telah disetujui untuk dilaksanakan.⁷³

Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menyatakan, semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (dalam bahasa Belanda: *te goeder trouw*; dalam bahasa Inggris: *in good faith*; dalam bahasa Perancis: *de bonne foi*). Norma yang dituliskan tersebut merupakan salah satu sendi yang terpenting dalam hukum perjanjian.⁷⁴ Dengan dimasukkannya itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian, berarti kita harus menafsirkan perjanjian berdasarkan keadilan dan kepatutan.⁷⁵

Selanjutnya, berdasarkan pasal 1339 KUH Perdata, suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan dalam perjanjian saja, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan (diwajibkan) oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang. Dengan demikian, setiap perjanjian dilengkapi dengan aturan-aturan yang terdapat dalam undang-undang, dalam adat kebiasaan, sedangkan kewajiban yang diharuskan oleh

⁷³ Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit*, hal. 102.

⁷⁴ *Ibid*, hal 41.

⁷⁵ Purwahid Patrik, *Op. Cit*, hal. 67.

kepatutan (norma-norma kepatutan yang tidak bertentangan dengan undang-undang) harus juga diindahkan.⁷⁶

Akibat hukum perjanjian yang sah, pengaturannya dapat kita jumpai pada Pasal 1338 KUH Perdata, yang berbunyi:

Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan itikad baik.

Istilah “semua” maka pembentuk undang-undang menunjukkan bahwa perjanjian yang dimaksud bukanlah hanya semata-mata perjanjian bernama, tetapi juga meliputi perjanjian tidak bernama.⁷⁷

Pasal 1338 KUH Perdata tersebut juga harus dibaca dalam kaitannya dengan Pasal 1319 KUH Perdata. Selanjutnya, dengan istilah “secara sah” pembentuk undang-undang menunjukkan bahwa pembuatan perjanjian harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan. Semua perjanjian yang dibuat secara sah menurut hukum (Pasal 1320 KUH Perdata) adalah mengikat sebagai undang-undang yang

⁷⁶ R. Subekti, *Op. Cit*, hal, 32,

⁷⁷ Mariam Darul Badruzaman, *Op. Cit*, hal. 82.

terhadap para pihak, tidak dapat ditarik kembali, dan pelaksanaannya harus dengan itikad baik.⁷⁸

Berdasarkan uraian di atas, dapat kita simpulkan bahwa akibat hukum perjanjian yang sah, antara lain:

a. Berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak

Para pihak yang membuat perjanjian harus menaati undang-undang (perjanjian tersebut). Apabila ada pihak yang melanggar perjanjian yang mereka buat, mereka dianggap sama dengan melanggar undang-undang. Barang siapa melanggar perjanjian, maka ia akan mendapat hukuman seperti yang telah ditetapkan dalam undang-undang.

Perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa. Dalam perkara perdata, hukuman bagi pelanggar perjanjian ditetapkan oleh hakim berdasarkan undang-undang atas permintaan pihak lainnya. Menurut undang-undang, pihak yang melanggar perjanjian itu diharuskan membayar ganti kerugian (Pasal 1243 KUH Perdata), perjanjiannya dapat diputuskan atau *onbinding* (Pasal 1266 KUH Perdata), menanggung beban resiko (Pasal 1237 ayat (2) KUH Perdata), dan membayar biaya perkara

⁷⁸ *Ibid.*

itu jika sampai diperkarakan di muka pengadilan (Pasal 181 ayat *Herziene Inlands Reglement*/HIR, Hukum Acara Perdata).⁷⁹

b. Tidak dapat ditarik kembali secara sepihak

Perjanjian yang telah dibuat secara sah mengikat para pihak yang membuatnya. Perjanjian tersebut tidak boleh ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak saja. Jika ingin menarik kembali atau membatalkan perjanjian tersebut, harus memperoleh persetujuan pihak lainnya, sehingga diperjanjikan lagi. Namun, apabila ada alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang, perjanjian dapat ditarik kembali.⁸⁰

Sehubungan dengan pelaksanaan perjanjian, maka pelaksanaan perjanjian harus didasarkan pada itikad baik (*in good faith, te goeder trouw*). Itikad baik yang dimaksud Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata adalah bahwa pelaksanaan perjanjian harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Artinya, pelaksanaan perjanjian tersebut harus berada di atas rel yang benar, yaitu harus mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.

Undang-undang tidak memberikan rumusan mengenai maksud kepatutan dan kesusilaan. Oleh karena itu, tidak ada ketepatan

⁷⁹ Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit*, hal. 97.

⁸⁰ *Ibid.*

batasan pengertian istilah tersebut. Berdasarkan arti kata tersebut, kiranya dapat digambarkan kepatutan dan kesusilaan itu sebagai nilai yang patut; pantas; layak; sesuai; cocok; sopan dan beradab, sebagaimana sama-sama dikehendaki oleh masing-masing pihak yang berjanji. Dalam pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik, perlu diperhatikan juga “kebiasaan” sebagaimana diatur dalam Pasal 1339 KUH Perdata.⁸¹

Hukum kebiasaan adalah hukum yang tidak tertulis. Untuk menemukannya harus dengan cara bertanya kepada warga atau tokoh masyarakat yang dianggap tahu. Kebiasaan adalah perilaku yang diulang. Tidak setiap kebiasaan mempunyai kekuatan hukum atau mengikat. Kebiasaan merupakan hukum kebiasaan apabila kebiasaan itu dianggap mengikat. Dalam hal ini perilaku itu harus diulang yang berlangsung untuk beberapa waktu lamanya. Untuk dapat menjadi hukum kebiasaan maka suatu perilaku itu harus berlangsung dalam waktu lama, berulang-ulang (*longa et inveterata consuetude*) dan harus menimbulkan keyakinan umum (*opinio necessitates*) bahwa perilaku yang diulang itu memang patut secara objektif dilakukan, bahwa dengan melakukan perilaku itu berkeyakinan melakukan suatu

⁸¹ *Ibid*, hal. 99.

kewajiban hukum (*die normatieve kraft des faktischen* = kekuatan normatif dari perilaku yang diulang).

Hukum kebiasaan pada umumnya melengkapi undang-undang dan tidak dapat memgesampingkan undang-undang. Akan tetapi dalam keadaan tertentu hukum kebiasaan mengalahkan undang-undang, hukum kebiasaan mengalahkan undang-undang yang bersifat pelengkap.⁸²

Asas itikad baik dapat disimpulkan dari ketentuan pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, yang berbunyi:

“Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Itikad baik menurut Pasal tersebut adalah bahwa pelaksanaan perjanjian itu harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.⁸³

Mengenai apa yang dimaksud dengan kepatutan dan kesusilaan, undang-undang tidak memberikan rumusannya. Oleh karena itu, tidak ada ketetapan batasan mengenai pengertian istilah tersebut. Namun, jika dilihat arti katanya, kepatutan artinya kepantasan; kelayakan;

⁸² Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1996, hal. 51.

⁸³ *Ibid.*

kesesuaian; kecocokan. Sedangkan kesusilaan artinya kesopanan; keadaban. Berdasarkan arti kedua kata tersebut, kiranya dapat digambarkan kepatutan dan kesusilaan itu sebagai nilai yang patut; pantas; layak; sesuai; cocok; sopan dan beradab, sebagaimana sama-sama dikehendaki oleh masing-masing pihak yang membuat perjanjian.⁸⁴

Dengan dimasukkannya itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian berarti juga bahwa kita harus menafsirkan perjanjian itu berdasarkan keadilan dan kepatutan. Dalam KUH Perdata kepatutan (asas kepatutan) dituangkan dalam Pasal 1339 KUH Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.⁸⁵

Pada umumnya, itikad baik (Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata) dan kepatutan (Pasal 1339) KUH Perdata disebutkan secara senafas dan *Hoge Raad* (H.R.) dalam putusan tanggal 11 Januari 1924 telah sependapat bahwa apabila hakim setelah menguji dengan kepantasan dari suatu perjanjian tidak dapat dilaksanakan maka berarti perjanjian

⁸⁴ *Ibid.*

⁸⁵ Purwahid Patrik, *Op. Cit.*, hal. 67.

itu bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan.⁸⁶ Dengan demikian, dalam pelaksanaan perjanjian terjadi hubungan yang erat antara keadilan. Kepatutan dan kesusilaan dengan itikad baik.

Berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, jika terjadi selisih pendapat tentang pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik (kepatutan dan kesusilaan), maka hakim diberi wewenang oleh undang-undang untuk mengawasi dan menilai pelaksanaan perjanjian, apakah ada pelanggaran terhadap norma-norma kepatutan dan kesusilaan itu. Hal ini berarti bahwa hakim berwenang untuk menyimpang dari isi perjanjian menurut kata-katanya, apabila pelaksanaan perjanjian menurut kata-katanya akan bertentangan dengan itikad baik (apabila pelaksanaan menurut norma-norma kepatutan dan kesusilaan itulah yang dipandang adil). Hal ini bisa dimengerti karena tujuan hukum adalah menjamin kepastian (ketertiban) dan menciptakan keadilan.⁸⁷

Keadilan dalam hukum itu menghendaki adanya kepastian, yaitu apa yang diperjanjikan harus dipenuhi karena janji itu mengikat sebagaimana undang-undang (Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata). Sedangkan yang harus dipenuhi tersebut sesuai dengan kepatutan

⁸⁶ Ibid.

⁸⁷ R. Subekti, *Op. Cit*, hal. 40

dan kesusilaan (Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, asas keadilan). Hakim berwenang mencegah suatu pelaksanaan perjanjian yang tidak asil, yaitu tidak sesuai dengan kepatutan dan kesusilaan.⁸⁸

Di negeri Belanda, bahwa hakim dengan memakai alasan itikad baik itu dapat mengurangi atau menambah kewajiban-kewajiban yang termaktub dalam suatu perjanjian, adalah suatu hal yang sudah diterima oleh *Hoge Raad*. Namun, menurut Pengadilan Tertinggi di Nederland tersebut, hakim tidak dapat menyingkirkan atau menghapuskan sama sekali kewajiban-kewajiban yang secara tegas disanggupi dalam suatu perjanjian.⁸⁹

Pendirian *Hoge Raad* yang sempit tersebut nampak sekali dalam putusan tanggal 8 Januari 1986 (majalah "Nederlandse Jurisprudentie" 1926, 203) dimana seorang pemilik pabrik tenun di Jerman dihukum harus melever suatu partai tekstil, meskipun setelah pelaksanaan perjanjian itu tertunda selama beberapa tahun akibat pecahnya perang dunia pertama dimana keadaan telah begitu berubah, sehingga disebabkan karena naiknya biaya-biaya produksi, pelaksanaan hukum itu membawa kerugian yang sangat besar bagi pemilik pabrik tenun

⁸⁸ Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit*, hal. 100.

⁸⁹ R. Subekti, *Loc. Cit*, hal. 42.

tersebut. Adapun pertimbangan putusan *Hoge Raad* adalah sebagai berikut:

“...bahwa peraturan yang menentukan perluasan dan penambahan perikatan-perikatan yang timbul dari suatu perjanjian, hingga sampai diluar lingkungan ketentuan-ketentuan yang dituliskan dengan tegas, tidak bertujuan yang sebaliknya yaitu untuk menghilangkan kekuatan dari apa yang secara tegas ditetapkan dan dengan demikian menghapuskan perikatan-perikatan yang timbul dari perjanjian...”

Lebih lanjut, putusan *Hoge Raad* yang erat kaitannya dengan penerapan asas itikad baik yang dapat penulis sajikan disini adalah Kasus *Sarong Arrest* yang berkaitan dengan turunnya nilai uang Jerman setelah Perang Dunia Pertama. Kasus *Sarong Arrest* bermula pada tahun 1918 suatu firma Belanda memesan pada pengusaha Jerman sejumlah sarong dengan harga sebesar f 100.000,-. Karena keadaan memaksa sementara, penjual dalam waktu tertentu tidak dapat menyerahkan pesanan. Setelah keadaan memaksa berakhir, pembeli menuntut pemenuhan prestasi. Tetapi sejak diadakan perjanjian keadaan sudah banyak berubah dan penjual bersedia memenuhi prestasi tetapi dengan harga yang lebih tinggi, karena apabila harga tetap sama ia akan menderita kerugian, yang

berdasarkan itikad baik antara para pihak tidak dapat dituntut darinya.⁹⁰

Pembelaan yang ia (penjual) ajukan atas dasar Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata dikesampingkan oleh *Hoge Raad* dalam arrest tersebut. Menurut putusan *Hoge Raad* tidak mungkin satu pihak dari suatu perikatan atas dasar perubahan keadaan bagaimanapun sifatnya, berhak berpedoman pada itikad baik untuk mengingkari janjinya yang secara jelas dinyatakan *Hoge Raad* masih memberi harapan tentang hal ini dengan memformulasikan, mengubah inti perjanjian atau mengesampingkan secara keseluruhan. Dapatkah diharapkan suatu putusan yang lebih ringan, jika hal itu bukan merupakan perubahan inti atau mengesampingkan secara keseluruhan. Putusan *Hoge Raad* ini selalu berpedoman pada saat dibuatnya kontrak oleh para pihak. Apabila pihak pemesan sarong sebanyak yang dipesan maka penjual harus melaksanakan isi perjanjian tersebut, karena didasarkan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.⁹¹

Di Indonesia, kita bisa merujuk pada putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 11 Mei 1955. Putusan tersebut merupakan putusan yang dapat kita banggakan sebagai putusan yang sangat baik

⁹⁰ Salim, *Op. Cit*, hal. 10.

⁹¹ *Ibid.*

dalam pemakaian “itikad baik” dalam pelaksanaan suatu perjanjian. Dalam putusan tersebut, oleh Mahkamah Agung dipertimbangkan bahwa adalah pantas dan sesuai dengan rasa keadilan apabila dalam hal menggadai tanah kedua belah pihak memikul masing-masing separuh dari risiko kemungkinan perubahan harga nilai tukar rupiah, diukur dari perbedaan emas pada waktu menebus tanah tersebut. Sawah yang sebelum perang digadaikan dengan Rp 50,- oleh Mahkamah Agung ditetapkan harus ditebus dengan 15 x Rp 50,- atau Rp 750,- karena harga emas sudah naik mencapai 30 kali lipat.⁹²

Dalam pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik, perlu diperhatikan juga “kebiasaan”. Hal ini ditentukan dalam Pasal 1339 KUH Perdata, yang berbunyi:

“Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.”

Kebiasaan (*costum*) adalah perbuatan manusia yang tetap dilakukan berulang-ulang dalam hal yang sama. Apabila suatu kebiasaan tertentu diterima oleh masyarakat, dan kebiasaan itu selalu

⁹² R. Subekti, *Op. Cit*, hal. 43.

berulang-ulang dilakukan sedemikian rupa, sehingga tindakan yang berlawanan dengan kebiasaan itu dirasakan sebagai pelanggaran perasaan hukum, maka dengan demikian timbulah suatu kebiasaan hukum, yang oleh pergaulan hidup dipandang sebagai hukum.

Dengan demikian, setiap perjanjian diperlengkapi dengan aturan-aturan undang-undang dan adat kebiasaan di suatu tempat disamping kepatutan. Atas dasar Pasal ini, kebiasaan ditunjuk sebagai sumber hukum disamping undang-undang. Oleh karena itu, kebiasaan itu ikut menentukan hak dan kewajiban pihak-pihak dalam perjanjian. Namun, adat kebiasaan tidak boleh menyimpang atau menyingkirkan undang-undang.⁹³

Asas itikad baik belum diterapkan dalam perjanjian ini. Hal ini terbukti dengan tidak adilnya bunyi dari pasal-pasal dalam perjanjian. Dimana pasal-pasal tersebut lebih banyak menguntungkan pihak franchisor daripada pihak franchisee.

2. Apakah asas kebebasan berkontrak telah menjadi landasan bagi para pihak pada waktu membuat perjanjian?

Dalam Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia, kebebasan berkontrak dapat disimpulkan dari ketentuan pasal 1338 ayat (1) KUH

⁹³ Abdulkadir Muhammad, *Loc Cit*, hal 101.

Perdata, yang menyatakan bahwa semua kontrak (perjanjian) yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.⁹⁴

Sumber dari kebebasan berkontrak adalah kebebasan individu sehingga yang merupakan titik tolaknya adalah kepentingan individu pula. Dengan demikian dapat dipahami bahwa kebebasan individu memberikan kepadanya kebebasan untuk berkontrak .

Berlakunya asas konsensualisme menurut hukum perjanjian Indonesia memantapkan adanya asas kebebasan berkontrak. Tanpa sepakat dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, Tanpa sepakat maka perjanjian yang dibuat dapat dibatalkan .

Asas ini memberikan informasi bahwa suatu perjanjian pada dasarnya sudah ada sejak tercapainya kata sepakat diantara para pihak dalam perjanjian tersebut. Asas konsensualisme yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata mengandung arti kemauan para pihak untuk saling mengikatkan diri dan kemauan ini membangkitkan kepercayaan bahwa perjanjian itu akan dipenuhi.

⁹⁴ www.plasa.com pada tanggal 23 Maret 2010 pukul 09.15.

Eggen dalam Ibrahim⁹⁵ menyatakan, asas konsensualitas merupakan suatu puncak pengikatan manusia yang tersirat dalam pepatah: *een man een man, een word een word*. Selanjutnya dikatakan olehnya bahwa ungkapan “orang harus dapat dipegang ucapannya” merupakan tuntutan kesusilaan, akan tetapi Pasal 1320 KUH Perdata menjadi landasan hukum untuk penegakannya. Tidak dipenuhinya syarat konsensualisme dalam perjanjian menyebabkan perjanjian dapat dibatalkan, karena tidak memenuhi syarat subyektif.

Asas ini berkaitan dengan lahirnya suatu perjanjian. Konsensualisme mengandung arti bahwa perjanjian itu terjadi karena adanya kata sepakat atau kehendak yang bebas dari para pihak yang membuat perjanjian mengenai isi atau pokok perjanjian.⁹⁶

Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyebutkan bahwa :”Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Di dalam pasal tersebut dijumpai asas Konsensualisme yang terdapat pada kata “...perjanjian yang dibuat secara sah...”, yang menunjuk pada pasal 1320 KUH Perdata, terutama pada ayat (1) yaitu mereka sepakat mengikatkan dirinya.

Dengan asas konsensualisme berarti perjanjian itu lahir pada saat

⁹⁵ Johannes Ibrahim, *Op. Cit*, hal. 37.

⁹⁶ Wiryo Projo Dikoro, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Bandung, hal. 21.

tercapainya kata sepakat dari para pihak yang mengadakan perjanjian untuk saling mengikatkan dirinya. Pada perjanjian yang bersifat obligatoir, kesepakatan yang dibuat telah mengikat para pihak. Asas konsensualisme ini kemudian berpengaruh pada bentuk perjanjian yaitu dengan adanya Konsensualisme, perjanjian itu lahir atau terbentuk pada saat tercapainya kata sepakat antara para pihak sehingga tidak diperlukan lagi bentuk formalitas lain. Akibatnya perjanjian yang terjadi karena kata sepakat tersebut, merupakan perjanjian yang bebas sehingga dapat lisan maupun tertulis.

Dari dokumen perjanjian yang ditanda tangani para pihak, di mana perjanjian ini sifatnya perjanjian baku yang telah disiapkan oleh pihak yang lebih kuat, yaitu franchisor maka dapat dipastikan isinya telah dirancang oleh pihak dan untuk keuntungan franchisor. Perjanjian yang mempunyai sifat baku tidak memberi peluang yang cukup bagi pihak yang lebih lemah untuk mengekspresikan kebebasan yang didasarkan asas kebebasan berkontrak guna melindungi kepentingannya sebagai pihak dalam perjanjian.

Dari pasal-pasal yang ada dapat dilihat kebebasan untuk tercapainya kesepakatan tidak terjadi dengan berimbang, karena didominasi calon franchisor terhadap calon franchisee. Pada pasal yang mengatur hak dan kewajiban terlihat kepentingan franchisor lebih

mendapat perlindungan hukum dibanding dengan kepentingan franchisee.

Perjanjian “Hak Pemakaian nama Pizza Hut” terdiri dari 24 pasal. Akan tetapi jika kita cermati dari 24 pasal tersebut, hak franchisee jumlahnya ada empat pasal, yaitu Pasal 2, Pasal 3, Pasal 8, Pasal 14. kewajiban franchisee dalam perjanjian ini jumlahnya ada 16 pasal, yaitu Pasal 1 s/d 11, Pasal 14 s/d 16, Pasal 18 s/d 19.

Dalam hal pembayaran bulanan seperti yang tercantum dalam Pasal 9, yaitu “Semua pembayaran kepada franchisor berdasarkan Perjanjian ini dapat ditentukan jumlah penuh di sini, bebas dan bersih dari pajak apapun karena dan karena oleh franchisee sehubungan dengan pembayaran tersebut dan dikurangi pajak yang diperlukan yang harus dibayar kepada pemerintah Indonesia oleh franchisee atas nama franchisor.” Pasal ini tidak adil bagi franchisee, karena franchisee yang menanggung pajak semuanya, sedangkan franchisor menerima bersih pembayaran dari franchisee. Seharusnya pihak franchisor juga menanggung pajak, jangan hanya membebankan pajak kepada pihak franchisee.

Selain itu Pasal 15, (i) yang mengatur mengenai pengakhiran perjanjian, yaitu, “Perjanjian ini dan semua hak yang diberikan kepada

franchisee, kontrak ini akan berakhir tanpa pemberitahuan kepada franchisee, jika franchisee menjadi bangkrut atau dibubarkan.” Rumusan ini sangat tidak adil karena seharusnya franchisor memberitahukan dahulu kepada franchisee jika ingin mengakhiri perjanjian, sehingga franchisee lebih siap menghadapinya. Mungkin saja sebenarnya franchisee masih bisa membangun kembali usahanya tapi karena franchisor tidak memberitahukan terlebih dahulu, maka franchisee tidak sempat membangun kembali usahanya.

Contoh lain adalah Pasal 16 yang mengatur larangan-larangan bagi franchisee setelah berakhirnya perjanjian maka franchisee untuk beberapa tahun dilarang:

- a. langsung maupun tidak langsung terikat dengan usaha yang sama (dengan cara dan gaya yang sama atau memiliki kemiripan dengan sistem, merek dagang, atau nama produk yang serupa).
- b. langsung atau tidak langsung terlibat dalam pelaksanaan bisnis yang menawarkan barang dan jasa yang serupa yang berkompetisi dengan bisnis.
- c. untuk kepentingan sendiri menjalankan, baik sendiri maupun dengan mitra bisnisnya atau terlibat dengan perusahaan yang bisnisnya berkompetisi dengan usaha tersebut.

- d. membajak, mencampur tangan atau memperkerjakan staff eksekutif dari pemberi hak waralaba atau dari pewaralaba lain milik pemberi hak waralaba.
- e. membantu perorangan, perusahaan atau pihak ketiga dengan konsultasi teknis dalam hubungannya dengan bisnis yang bersaing dengan usaha.tersebut.

Rumusan di atas baru atau hanya untuk lisensi 'makanan' sudah begitu sulit/membatasi bagi franchisee untuk dapat menjadi pebisnis yang mandiri pasca contract, dapat dibayangkan bahwa lisensi di bidang teknologi sedang dan tinggi dari pihak asing kepada pihak kita tidak akan pernah menyebabkan terjadinya *transfer of knowledge*, *know how*, dan *technology* yang terjadi adalah *transfer of money from us to them*.⁹⁷

Rumusan ini jelas merugikan franchisee, akan tetapi posisinya yang lemah menyebabkan dia tidak bisa memberikan penawaran yang lebih menguntungkan dirinya. Kewajiban dan hak para pihak dalam perjanjian di atas bisa terjadi secara tidak seimbang, di mana franchisor lebih diuntungkan hanya dapat terjadi karena adanya ketidakseimbangan posisi para pihak yang membuat perjanjian.

⁹⁷ Suradi, 2009, **Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Pembuatan Perjanjian Franchise Es Teler**, UNDIP, Semarang, hal. 36.

Perjanjian yang dibuat oleh salah satu pihak yang biasanya dalam format baku cenderung menimbulkan kerugian pada salah satu pihak, dan sebaliknya menguntungkan pihak yang lain. Didalam kepustakaan hukum Inggris untuk istilah perjanjian baku digunakan istilah *standardized agreement* atau *standardized contract*. Sedangkan kepustakaan Belanda menggunakan istilah *standaardvoorwaarden*, *standard contract*. Mariam Darus Badruzaman menggunakan istilah perjanjian baku, baku berarti acuan. Jika bahasa hukum dibakukan berarti bahasa hukum itu ditentukan aturannya, standarnya, sehingga memiliki arti tetap, yang dapat menjadi pegangan umum.⁹⁸

Black's Law Dictionary dalam Suradi memberikan rumusan tentang perjanjian baku atau *Adhesion Contract* sebagai berikut:⁹⁹

Standardized contract form offered to consumers of goods and services on essentially "take it or leave it" basis without affording consumer realistic opportunity to bargain and under such conditions that consumer cannot obtain desired product or services except by acquiescing in form contract. Distinctive feature of adhesion contract is that weaker party has no realistic choice as to its terms.

⁹⁸ Johannes Ibrahim, *Op. Cit*, hal. 52.

⁹⁹ *Ibid.*

Sutan Remy Sjahdeini merumuskan perjanjian baku adalah perjanjian yang hampir seluruh klausula-klausulanya sudah dibakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan.¹⁰⁰

Sutan Remy Sjahdeini berpendapat bahwa keabsahan berlakunya perjanjian baku tidak lagi dipersoalkan oleh karena perjanjian baku eksistensinya sudah merupakan kenyataan yaitu dengan telah dipakainya perjanjian baku secara meluas dalam dunia bisnis sejak lebih dari 80 tahun lamanya. Kenyataan itu terbentuk karena perjanjian baku memang lahir dari kebutuhan masyarakat sendiri. Dunia bisnis tidak dapat berlangsung tanpa perjanjian baku. Perjanjian baku dibutuhkan oleh dan karena itu diterima oleh masyarakat.

Keabsahan berlakunya perjanjian baku memang tidak perlu dipersoalkan tetapi masih perlu dibahas apakah perjanjian itu tidak bersifat sangat berat sebelah dan tidak mengandung klausul yang secara tidak wajar sangat memberatkan bagi pihak lainnya, sehingga perjanjian itu merupakan perjanjian yang menindas dan tidak adil.

Maksud dari sangat berat sebelah ialah bahwa perjanjian itu hanya atau terutama mencantumkan hak-hak salah satu pihak saja (yaitu

¹⁰⁰ Sutan Remy Sjahdeini, *Op. Cit*, hal. 66.

pihak yang mempersiapkan perjanjian baku tersebut) tanpa mencantumkan apa yang menjadi kewajiban-kewajiban pihak lainnya sedangkan apa yang menjadi hak-hak pihak lainnya itu tidak disebutkan.

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

Beberapa pakar yang menolak maupun menolak perjanjian baku memberikan alasannya masing-masing¹⁰¹ yang menolak memberikan alasan sebagai berikut:

¹⁰¹ Rachmadi Usman, *Op. Cit*, hal, 265.

- a. Kedudukan pihak yang membuat perjanjian baku tidak ubahnya pembuat undang-undang swasta (*legio particuliere wetgever*)
- b. Merupakan perjanjian paksa (*dwang contract*)
- c. Meniadakan keadilan

Bagi yang menerima memberikan alasan:

- a. Adanya anggapan kemauan dan kepercayaan (*fictie van will en vertrouwen*) para pihak dalam membuat perjanjian.
- b. Tanda tangan para pihak diartikan menerima perjanjian dengan segala konsekuensinya mempunyai kekuatan mengikat berdasarkan kebiasaan yang berlaku dalam lingkungan masyarakat dan lalu lintas perdagangan.

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

- a. Isinya ditetapkan secara sepihak oleh pihak yang lebih kuat (*eenzijdig contract*).

Pada umumnya, perjanjian selalu dibuat berdasarkan kesepakatan antara para pihak dalam perjanjian tersebut. Namun, perjanjian baku tidak demikian. Pada perjanjian baku, pembuatan isi perjanjian secara sepihak adalah ciri khas perjanjian baku. Hal ini terjadi karena kedudukan para pihak pembuat perjanjian tidak

seimbang. Pihak pembuat perjanjian biasanya mempunyai kedudukan yang lebih kuat dalam hal ekonomi maupun politik.

Sehubungan dengan penetapan isi secara sepihak, Sluyter dalam Hasanuddin Rahman mengatakan bahwa secara materiil, perjanjian ini melahirkan "*legio particuliere wetgevers*" (pembentuk undang-undang swasta). Dalam pada itu, Stein dalam Hasanuddin Rahman mengemukakan pula bahwa dasar berlakunya perjanjian ini adalah berdasarkan fiksi hukum (*de fictie van will vertrouwen*).¹⁰² Secara formil debitur menyetujuinya, namun secara materiil debitur "terpaksa" menerimanya. Adanya persesuaian kehendak adalah fiktif.

b. Adanya klausula atau syarat-syarat eksonerasi (*exemption clauses*)

Klausula atau syarat eksonerasi adalah syarat-syarat yang membatasi atau membebaskan tanggung jawab salah satu pihak atau perseorangan dalam melaksanakan perjanjian. Sebagai contoh, apabila seseorang mencetakkan foto di studio foto, mencuci pakaian di tukang binatu, maka dalam surat tanda bukti yang kita terima mencantumkan syarat kalau foto atau pakaian tidak diambil dalam waktu tiga bulan, maka studio foto atau

¹⁰² Hasanuddin Rahman, ***Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan Di Indonesia***, PT. Citra Aditya bhakti, Bandung, 1995, hal. 196.

tukang binatu tidak bertanggung jawab atas foto yang dicetak dan pakaian yang dicuci tersebut. Demikian pula kalau kita membeli barang di toko, maka tanda terima pembayaran dibubuhi syarat bahwa “barang yang sudah dibeli tidak dapat ditukar atau dikembalikan”.

Dalam hal demikian, syarat ekonerasi adalah termasuk pula sebagai perjanjian baku. Orang tidak ingin menderita kerugian yang terlalu besar terhadap perbuatan atau perjanjian yang ia buat, sehingga ia berusaha untuk membebaskan atau membatasi tanggung jawabn dengan mencantumkan syarat-syarat itu dalam perjanjiannya. Selanjutnya, syarat pembebasan tanggung jawab secara tidak langsung adalah dengan memperluas alasan-alasan keadaan memaksa (*overmacht*), nahwa pemogokan-pemogokan buruh, peperangan atau larangan ekspor dianggap sebagai keadaan memaksa. Bentuk lain dari eksonerasi adalah syarat garansi.¹⁰³

Sehubungan dengan pembebasan tanggung jawab ini, Treitel dalam Purwahid Patrik menyatakan, “*an exemption clause can be incorporated in the contract by signature or by notice*”. Jadi, ada

¹⁰³ Purwahid Patrik, ***Seminar masalah Standar Kontrak Dalam Perjanjian Kredit***, IKADIN Cabang Surabaya, Surabaya, 1993.

dua cara berlakunya syarat eksonerasi dalam perjanjian baku untuk mengikat bagi para pembuatnya, yaitu:¹⁰⁴

1). By signature (penandatanganan)

Seseorang yang menandatangani surat perjanjian adalah terikat oleh janji-janji yang ada, meskipun ia tidak membacanya. Juga tidak dibedakan apabila ia adalah orang asing yang tidak dapat membaca bahasa Inggris.

2). By notice (pemberitahuan)

Apabila syarat *exemption* (eksonerasi) telah tercetak diatas surat yang diserahkan dari salah satu pihak kepada ;pihak lain, atau diumumkan pada waktu perjanjian itu dibuat, syarat itu akan termasuk dalam perjanjian apabila syarat itu telah diberitahukan secara pantas kepada lawannya.

Sehubungan dengan itu, Anson dalam Purwahid Patrik lebih jelas menyatakan bahwa pemberitahuan itu harus serentak dengan perjanjian: “supaya syarat itu mengikat sebagai bagian daripada perjanjian haruslah diberitahukan kepada pihak yang mengadakan perjanjian sebelum atau pada waktu perjanjian itu

¹⁰⁴ Purwahid Patrik, *Op. Cit*, hal. 45.

dibuat”. Apabila tidak dikomunikasikan kepadanya sampai sesudah dibuatnya perjanjian maka tidak akan mempunyai akibat kecuali telah terbukti bahwa pihak-pihak telah membuat perjanjian atas dasar yang lain.”¹⁰⁵

c. Perjanjian Baku kebanyakan adalah perjanjian adhesi

Perjanjian adhesi adalah perjanjian dimana salah satu pihak pembuat perjanjian berada dalam keadaan terjepit atau terdesak, dan keadaan itu dimanfaatkan oleh pihak lain yang mempunyai kedudukan yang lebih kuat. Pihak yang lebih kuat tadi dalam membuat penawaran dalam perjanjian dengan pihak yang lebih lemah tadi dengan menggunakan prinsip “*take it or leave it*” (ambil atau tinggalkan).

Sehubungan dengan itu, Pitlo dalam Purwahid Patrik menyatakan bahwa dalam perjanjian baku syarat-syarat eksonerasi tidaklah jarang terjadi. Lagi pula perjanjian baku kebanyakan adalah perjanjian adhesi. Dengan perkataan lain bahwa salah satu pihak secara sepihak menyusun syarat-syarat dan pihak lain harus menerimanya atau tidak membuat perjanjian.¹⁰⁶

¹⁰⁵ *Ibid*, hal. 46.

¹⁰⁶ *Ibid*, hal. 43.

Lebih lanjut, Pitlo dalam Hasanuddin Rahman mengemukakan bahwa perjanjian baku adalah suatu “dwangkontrak” karena kebebasan pihak-pihak yang dijamin dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata sudah dilanggar, sehingga pihak yang lemah terpaksa menerima hal itu karena tidak mampu berbuat lain.¹⁰⁷

d. Perjanjian baku memuat *default clauses*

Perjanjian baku memuat *default clauses*, yaitu klausula yang memberikan hak salah satu pihak yang lebih kuat kedudukannya untuk memutuskan sebelum waktunya dalam hal-hal tertentu tanpa pemberitahuan terlebih dahulu.

Contohnya dalam Pasal 15 (i) yang mengatur mengenai pengakhiran perjanjian, yaitu, “Perjanjian ini dan semua hak yang diberikan kepada franchisee, kontrak ini akan berakhir tanpa pemberitahuan kepada franchisee, jika franchisee menjadi bangkrut atau dibubarkan.” Rumusan ini sangat tidak adil karena seharusnya franchisor memberitahukan dahulu kepada franchisee jika ingin mengakhiri perjanjian, sehingga franchisee lebih siap menghadapinya. Mungkin saja sebenarnya franchisee masih bisa membangun kembali usahanya tapi karena franchisor tidak

¹⁰⁷ Hasanuddin Rahman, *Op. Cit*, hal. 43.

memberitahukan terlebih dahulu, maka franchisee tidak sempat membangun kembali usahanya.

e. Terdapat klausula-klausula yang tidak wajar

Dalam praktek banyak dijumpai perjanjian baku yang berat sebelah. Dikatakan berat sebelah apabila dalam suatu perjanjian lebih banyak hak-hak salah satu pihak dan kewajiban pihak lain. Hal ini akan menimbulkan klausula yang tidak wajar yang akan memberatkan pihak lain. Keberadaan perjanjian baku yang dibuat secara sepihak dalam kehidupan sehari-hari tentunya akan dapat merugikan pihak lain karena apabila dilihat dari asas kebebasan berkontrak dan keseimbangan, isi perjanjian tersebut kurang mencerminkan rasa keadilan. Hal ini dapat terbukti dari perjanjian tersebut di atas, dimana hak franchisor berjumlah 16 pasal, sedangkan hak franchisee hanya 4 pasal.

Asas kebebasan berkontrak sebagaimana dapat disimpulkan dari pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang mempunyai hubungan erat dengan Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatur mengenai asas konsensualisme yang menjadi salah satu syarat syahnya suatu perjanjian kemungkinan besar dilanggar dengan adanya perjanjian baku tersebut. Subekti dalam Hasanuddin Rahman menyatakan bahwa pelanggaran terhadap asas konsensualisme

akan mengakibatkan perjanjian itu tidak sah dan juga tidak mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak.¹⁰⁸

¹⁰⁸ *ibid*, hal. 197.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

1. Dari pasal-pasal yang ada dapat dilihat kebebasan untuk tercapainya kesepakatan tidak terjadi dengan berimbang, karena didominasi calon franchisor terhadap calon franchisee. Pada pasal yang mengatur hak dan kewajiban terlihat kepentingan franchisor lebih mendapat perlindungan hukum dibanding dengan kepentingan franchisee.
2. Perjanjian franchise Pizza Hut yang dibuat secara baku jika dilihat dan dianalisis dari pasal-pasal perjanjian yang ada maka bisa dikatakan bahwa dalam perjanjian tersebut itikad baik dari pihak franchisor kurang nyata terbukti dari pasal-pasal perjanjian yang berjumlah 24 itu, 16 pasal berisi kewajiban franchisee, dan juga pembatasan-pembatasan yang potensial menimbulkan kesulitan pada franchisee.

B. Saran

Dari kesimpulan sebagaimana tersebut di atas maka ada beberapa hal yang dapat dijadikan saran dalam pelaksanaan kerja sama bisnis dengan sistem franchise, yaitu:

1. Perlu segera diatur undang-undang yang secara langsung mengatur tentang franchise.
2. Sebaiknya franchisee dan franchisor menggunakan jasa konsultan hukum dalam penyusunan perjanjian franchisenya.
3. Pihak franchisor berkewajiban untuk memberikan informasi tentang segala sesuatu yang terkait dengan usaha franchisenya secara lengkap dan transparan kepada calon franchisee. Dan kepada calon franchisee diharapkan mempelajarinya secara utuh.
4. Selama kerja sama berlangsung, franchisor harus membantu memberikan nasehat, bimbingan dan pelatihan kepada franchisee, agar usaha yang dijalankan bisa sukses, sehingga sama-sama menguntungkan bagi pihak franchisor maupun pihak franchisee.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- A. Qiram Syamsudin Meliala, 1985, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta.
- Az Nasution, 2002, *Hukum Perlindungan Konsumen (suatu pengantar)*, Diadit Media, Jakarta.
- Abdul Kadir Muhammad, 1992, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bhakti, Bandung.
- Douglas J. Queen, 1993, *Pedoman Membeli dan Menjalankan Franchise: Tuntutan Langkah Demi Langkah Menuju Keberhasilan Suatu Franchise*, PT. Elex Media komputindo, Jakarta,
- Hassanudin Rahman, 1995, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, PT.Citra Aditya Bhakti, Bandung.
- J. Satrio, 1995, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT. Citra Aditya bakti, bandung.
- Johanes Ibrahim, 2003, *Pengimpasan Pinjaman (Kompensasi) dan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Perjanjian Kredit Bank*, CV Utomo, Jakarta.
- Juajir Sumardi, 1995, *Aspek-Aspek Hukum Franchise dan Perusahaan Transnasional*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Iman T. Sjahputra, 2004, *Franchising Konsep dan kasus*, Harvrindo, Jakarta.
- Mariam Darus Badruzaman, 1981 *Pembentukan Hukum Nasional dan Permasalahannya*, alumni, Jakarta.
- Martin Mendelsohn, 1993, *Franchising: Petunjuk Praktis Bagi Franchisor dan Franchisee*, Pustaka Binaman Perssindo.

Mohammad, Abdul Kadir, 1992, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bhakti, Bandung.

Muhammad Hidayana, 1995, *Perlindungan Hukum terhadap Perjanjian Franchise D Indonesia*, UI, Jakarta,

Munir, Fuady, 1994, *Hukum Bisnis Dalam Teori dan Praktek*, PT. Citra Aditya Bakti.

....., 1997, *Pembiayaan Perusahaan Masa kini (Tinjauan Hukum Bisnis)*, PT Citra Aditya, Bandung.

Purwahid Patrik, 1994, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang lahir Dari Perjanjian Dan Dari Undang-Undang)*, CV, Mandar Maju, bandung.

....., 1986, *Asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Badan Penerbit Undip, Semarang.

R. Setiawan, 1997, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bumi Cipta, Bandung.

Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia, Jakarta.

Ridwan Khairandi, 2003, *Itikad Baik Dalam Keabsahan Berkontrak*, Universitas Indonesia, Jakarta.

Salim, 2009, *Hukum Kontrak Teori dan Penyusunan Kontrak*, Jakarta,

Soerjono Soekanto. 1985, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.

Subekti, 1987, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta..

.....,1989, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta.

Sudikno Mertokusumo, 1985, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.

Sutan Remy Sjahdeini, 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta.

T. Guritno, *kamus Ekonomi Bisnis Perbankan*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta.

Wiryono Projodikoro, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Bandung.

Perundang-Undangan:

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah Nomor 42 tahun 2007 tentang Waralaba.

Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Pelindungan Konsumen.

Makalah:

Harjowidigdo, Rooseno, *Beberapa Aspek Hukum Franchise*, Makalah dalam Seminar Sehari Aspek-Aspek Hukum tentang Franchising, IKADIN Cabang Surabaya, (23 Oktober 1993), hal. 26.

Purwahid Patrik, *Seminar masalah Standar Kontrak Dalam Perjanjian Kredit*, IKADIN Cabang Surabaya, Surabaya, 1993.

Sukandar, Anang, 1999, *Dibutuhkan Perlindungan Hukum Bagi Manajemen Waralaba*, Usahawan No. II Th. XXV.

Suradi, 2009, *Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Pembuatan Perjanjian Franchise Es Teler*, UNDIP.

V. Winarto, 1993, *Pengembangan Waralaba (Franchise) di Indonesia; Aspek Hukum dan Non Hukum*, Makalah dalam Seminar Aspek-Aspek Hukum Tentang Franchising oleh Ikadin Cabang Surabaya, hal 8..

Majalah:

Gatra, Nomor 22 Tahun II, 13 April 1996.

Pohan P, 1994, *Penggunaan kontrak Baku Dalam Praktek Bisnis di Indonesia*, Majalah BPHN.

Internet:

www.franchise-id.com

www.plasa.com.

www.setiawanheru.wordpress.com.

www.hukumonline.com

www.majalahhawk.com