

URGENSI AKTA PERJANJIAN KERJA SAMA NOTARIS DALAM BISNIS WARALABA DITINJAU DARI PASAL 1245 KUH PERDATA

Ahmad Naufal Qois¹ dan Habib Adjie²
Fakultas Hukum, Universitas Narotama^{1,2}
ahmadnaufalqois@gmail.com¹, syhba6170@gmail.com²

ABSTRACT

This research method uses a normative juridical approach, carried out with analytical descriptive analysis of juridical studies on authentic deeds, notarial cooperation agreements, franchise businesses and overmacht (Article 1245 of the Civil Code). The technique of collecting legal materials is done by studying literature, browsing internet materials in the form of articles and scientific journals. The urgency of the notary cooperation agreement deed in the franchise business is the legal basis to protect the rights and obligations of the parties. Article 1245 of the Civil Code provides legal protection for parties involved in the deed of agreement. An authentic deed becomes a technical step related to legal remedies that are carried out in the event of a compelling situation experienced by one of the parties in a franchise business agreement.

Keywords: *Urgency, Notarial Cooperation Agreement, Franchise Business, Article 1245 of the Civil Code.*

PENDAHULUAN

Perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi mendorong terciptanya model-model bisnis baru dalam sistem ekonomi, salah satunya yaitu model bisnis waralaba. Ditinjau dari definisinya, Sri Hudiarini, Galuh Kartiko dan Hudriyah Mundzir dalam jurnalnya berjudul *Waralaba Model Bisnis Baru yang Berkelanjutan ditinjau dari Aspek Hukum*, memberikan definisi waralaba sebagai berikut :¹

Waralaba adalah suatu pengaturan bisnis dimana sebuah perusahaan (*franchisor*) memberi hak pada pihak independen (*franchisee*) untuk menjual produk atau jasa perusahaan tersebut dengan peraturan yang ditetapkan oleh *franchisor*. *Franchisee* menggunakan nama, *goodwill*, produk dan jasa, prosedur pemasaran, keahlian, sistem prosedur operasional, dan fasilitas penunjang dari perusahaan *franchisor*. Sebagai imbalannya *franchisee* membayar royalti (biaya pelayanan manajemen) pada perusahaan *franchisor* seperti yang diatur dalam perjanjian waralaba.

¹ Sri Hudiarini, Galuh Kartiko, Hudriyah Mundzir, *Waralaba Model Bisnis Baru yang Berkelanjutan ditinjau dari Aspek Hukum*, Jurnal Panorama Hukum, Vol. 3, No. 1, Juni 2018, hlm. 59-60.

Definisi waralaba di atas, apabila diuraikan dapat ditemukan beberapa unsur di antaranya adalah unsur hukum yakni peraturan bisnis dalam perusahaan, serta terdapat hak dan kewajiban dari masing-masing pihak (*franchisor* dan *franchisee*).

Meskipun ada peraturan yang ditetapkan oleh perusahaan terkait perjanjian waralaba, dalam praktiknya masih saja terjadi permasalahan terutama pada kontrak waralaba antara *franchisor* dengan *franchisee*. Hal ini sebagaimana diberitakan oleh CNBC Indonesia dalam media elektronik yang berjudul *Penjelasan Alfamart soal Dugaan Penipuan Bisnis Waralaba*, sebagai berikut :²

Emiten pengelola gerai minimarket Alfamart, PT Sumber Alfaria Trijaya Tbk (AMRT) menjadi sorotan pelaku pasar dan otoritas bursa berkaitan dengan laporan dugaan kasus penipuan yang dituduhkan kepada dua direksi perusahaan.

Perselisihan terjadi antara Alfamart dan CV Andalus Makmur Indonesia yang diwakili Ihlen Yeremia Manurung yang awalnya menandatangani perjanjian waralaba pada September 2013.

Menurut pihak pelapor, yang diwakili kuasa hukum pelapor, Jimmy Manurung, bahwa perkara bermula saat hak usaha waralaba berakhir. Pada 14 Februari 2019, Alfamart mengirimkan surat tagihan sebesar Rp. 66 juta kepada pihak pelapor.

Laporan yang diajukan tersebut diterima Polda Metro Jaya dengan nomor LP/B/2888/VI/2021/SPKT/POLDA METRO JAYA tanggal 6 Juni 2021. Pasal yang dilaporkan yakni Pasal 378 KUHP tentang penipuan dan/atau Pasal 372 KUHP tentang penggelapan.

Benang merah dalam kasus di atas, terdapat pada surat tagihan sebesar Rp. 66 juta yang dikirimkan oleh pihak Alfamart selaku *franchisor* kepada CV Andalus Makmur Indonesia selaku *franchisee*. Pengiriman surat tagihan tersebut, berlangsung setelah hak usaha waralaba berakhir, tepatnya pada 14 Februari 2019. Apabila dicermati dari kasus tersebut, sekilas hal ini tentu merugikan pihak *franchisee* (pihak yang menyewa waralaba). Namun, tidak serta merta menyalahkan pihak *franchisor* (pemilik waralaba), karena mungkin di dalam peraturan bisnisnya terdapat hal-hal tertentu sehingga dapat melakukan sesuatu hal tertentu.

Dalam konteks pemenuhan hak, ada faktor-faktor lain yang dapat menyebabkan tidak terpenuhinya hak-hak para pihak dalam suatu perjanjian. Dalam hukum perdata dikenal dengan istilah *overmacht* atau *force majeure*, yang apabila diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia artinya keadaan memaksa.

² Monica Wareza dan Ferry Sandria, *Penjelasan Alfamart soal Dugaan Penipuan Bisnis Waralaba*, Market, CNBC Indonesia, <https://www.cnbcindonesia.com/market/20210804204422-17-266198/penjelasan-alfamart-soal-dugaan-penipuan-bisnis-waralaba?page=all>, diposting 5 Agustus 2021, diakses 27 Juni 2022.

Di dalam lalu lintas aktifitas perdagangan, khususnya dalam model bisnis waralaba, pasti ada pihak yang berhak menerima pemenuhan dan pihak lainnya berkewajiban memenuhi hak pihak lainnya.

Berkaitan dengan *overmacht* dan kondisi pandemi Covid 19 yang terjadi beberapa tahun belakang ini, yang mana menimbulkan dampak cukup besar bagi aktifitas bisnis terkait akses logistik yang sempat macet sehingga dapat memungkinkan pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian bisnis tidak dapat memenuhi kewajibannya. Media Nasional Kontan dalam artikel berita yang diposting di media elektronik menguraikan terkait kategori *overmacht* atau *force majeure* dalam pandemi Covid 19, sebagai berikut :³

Wabah virus corona Covid-19 bisa mengganggu kelangsungan kontrak-kontrak bisnis. Sebab kondisi ini bisa menjadi alasan para debitur untuk mengingkari perjanjian dengan alasan keadaan memaksa atau *force majeure* alias *overmacht*.

Menurut pengamat hukum Michael Hadilaya, pada intinya kondisi penyebaran wabah virus corona saat ini bisa masuk kategori sebagai *force majeure*. Tapi, ia juga sepakat dengan Menteri Koordinator Bidang Politik Hukum dan Keamanan (Polhukam) Mahfud MD bahwa kondisi saat ini tidak otomatis bisa membatalkan perjanjian dan kontrak.

Michael Hadilaya menegaskan bahwa situasi pandemi adalah *overmacht* berdasarkan penyebab keadaan darurat, yaitu keadaan memaksa yang ditimbulkan oleh situasi atau kondisi yang tidak wajar, keadaan khusus yang bersifat segera, dan berlangsung dengan singkat, tanpa dapat diprediksi sebelumnya.

Dari kasus di atas, tidak menutup kemungkinan hal tersebut dapat terjadi pada aktifitas bisnis waralaba. Pandemi Covid 19 merupakan keadaan di luar kontrol manusia, atau dengan kata lain dapat dipersamakan dengan bencana alam. Jika hal ini terjadi, maka letak permasalahannya ada pada kepastian hukum dalam perjanjian kontrak yang dibuat oleh pihak-pihak yang ada dalam ruang lingkup bisnis.

Mengenal lebih dalam tentang *overmacht*, S. Wojowasito dalam bukunya memberikan definisi tentang *overmacht* secara gramatikal,⁴ yaitu *overmacht* berasal dari bahasa Belanda yang berarti suatu keadaan yang merajalela dan menyebabkan orang tidak dapat menjalankan tugasnya.

Selanjutnya, Andi Hamzah dalam bukunya mendefinisikan *overmacht* dalam kamus hukum yang diambil dari bahasa Belanda dan bahasa Perancis, yaitu sebagai berikut :⁵

Dalam kamus hukum *Overmacht* mempunyai arti keadaan memaksa, yaitu keadaan yang menghalangi penunaian perikatan yang membebaskan seseorang dari kewajiban

³ Barly Haliem, *Apakah Pandemi Covid-19 Sudah Masuk Kategori Force Majeur? Ini Kata Pengamat Hukum, Nasional, Kontan*, <https://nasional.kontan.co.id/news/apakah-pandemik-covid-19-sudah-masuk-kategori-force-majeur-ini-kata-pakar-hukum>, diposting 14 April 2020, diakses 27 Juni 2022.

⁴ S. Wojowasito, *Kamus Umum Belanda Indonesia*, PT. Ikhtiar Baru-Van Hoevo, Jakarta, 1990, hlm. 478.

⁵ Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1986, hlm. 425.

mengganti biaya, kerugian dan bunga. Dalam bahasa Perancis disebut dengan istilah *Force Majeure* yang artinya sama dengan keadaan memaksa.

Uraian lebih lengkap tentang *overmacht* atau *force majeure* diuraikan oleh Agri Chairunisa Isradjuningtias dalam jurnalnya berjudul *Force Majeure (Overmacht) dalam Hukum Kontrak (Perjanjian) Indonesia*, yaitu sebagai berikut :⁶

Force Majeure merupakan salah satu klausa yang lazimnya berada dalam suatu perjanjian, dikatakan salah satu klausa karena kedudukan *force majeure* dalam suatu perjanjian berada di dalam perjanjian pokok, tidak terpisah sebagai perjanjian tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokok selayaknya perjanjian *accessoir*. *Force majeure* atau yang sering diterjemahkan sebagai “keadaan memaksa” merupakan keadaan dimana seorang debitur terhalang untuk melaksanakan prestasinya karena keadaan atau peristiwa yang tidak terduga pada saat dibuatnya kontrak, keadaan atau peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur, sementara si debitur tersebut tidak dalam keadaan beritikad buruk. Adapun macam-macam keadaan memaksa, yaitu: keadaan memaksa yang absolut (*absolut onmogelijkheid*) dan keadaan memaksa yang relatif (*relatieve onmogelijkheid*).

Dari uraian di atas tentang *overmacht*, bahwa *overmacht* yang diartikan sebagai keadaan memaksa dapat terjadi dan tidak dibebankan pertanggungjawaban kepada debitur sepanjang debitur tersebut tidak dalam keadaan beritikad buruk. Artinya, debitur beritikad baik untuk memenuhi kewajibannya menyerahkan prestasi kepada kreditur, namun dengan keadaan memaksa seperti contoh terjadi bencana alam sehingga debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka hal tersebut dapat dikatakan sebagai keadaan memaksa.

Berkaitan dengan 2 (dua) jenis *overmacht*, selanjutnya Agri Chairunisa Isradjuningtias menjelaskan masing-masing jenis *overmacht* tersebut, yaitu :⁷

Keadaan memaksa yang absolut merupakan suatu keadaan dimana debitur sama sekali tidak dapat memenuhi perutangnya kepada kreditur, oleh karena adanya gempa bumi, banjir bandang, dan adanya lahar. Sedangkan keadaan memaksa yang relatif, merupakan suatu keadaan yang menyebabkan debitur mungkin untuk melaksanakan prestasinya. Pada pelaksanaan prestasi itu harus dilakukan dengan memberikan korban yang besar yang tidak seimbang atau menggunakan kekuatan jiwa yang di luar kemampuan manusia atau kemungkinan tertimpa bahaya kerugian yang sangat besar.

Apabila ditinjau dalam konteks bisnis waralaba, maka dua jenis *overmacht* di atas mungkin dapat terjadi. Mengingat bahwa bisnis waralaba secara umum dapat dipahami dalam

⁶ Agri Chairunisa Isradjuningtias, *Force Majeure (Overmacht) dalam Hukum Kontrak (Perjanjian) Indonesia*, Veritas et Justitia, vej.v1i1.1420, hlm. 145, https://core.ac.uk/display/290052567?utm_source=pdf&utm_medium=banner&utm_campaign=pdf-decoration-v1, diakses 27 Juni 2022.

⁷ *Ibid*, hlm 146.

sektor riil, jadi dalam pelaksanaannya membutuhkan sarana transportasi sehingga memungkinkan timbulnya risiko-risiko pada saat pelaksanaannya.

Selanjutnya, Komariah dalam bukunya menjelaskan tentang risiko yang ada dalam *overmacht* beserta contohnya, sebagai berikut :⁸

Adanya *overmacht* akan menimbulkan permasalahan siapa yang menanggung risiko bila terjadi *overmacht*. Risiko ialah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena kejadian di luar kesalahan salah satu pihak.

Misalnya:

- Barang yang disewakan habis terbakar selama dipersewakannya.
- Barang yang diperjualbelikan musnah karena perahu yang mengangkutnya karam.

Bisnis waralaba yang berada di sektor riil memungkinkan untuk mengalami terjadinya risiko yang diuraikan di atas, sebab dalam proses pemenuhan prestasi bersifat riil atau dapat disentuh secara fisik. Maka hal ini yang menjadi landasan untuk pengecualian jika tidak terpenuhinya prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian kerja sama dalam bisnis waralaba.

Muhammad Yasin/Hamalatul Qur'ani dalam artikel yang diposting hukumonline.com, mengutip pendapat J. Satrio yang menguraikan sudut pandang teoritis dan yuridis terkait *overmacht*, sebagai berikut :⁹

Berbeda halnya dari Pasal 1244, Pasal 1245 bicara tentang kerugian yang timbul karena ada halangan debitur untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan oleh karena keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian yang tidak disengaja.

Menurut J. Satrio, rumusan dari kedua pasal ini berbicara tentang halangan-halangan yang muncul sesudah perikatan lahir. Dengan kata lain, halangan dalam pelaksanaan kewajiban perikatan. Ada empat hal yang disebutkan dalam Pasal 1244-1245 KUH Perdata, yang menyebabkan debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya, yaitu hal yang tidak terduga, tidak dapat dipersalahkan kepadanya, tidak disengaja, dan tidak ada itikad buruk padanya.

Berangkat dari pendapat J. Satrio di atas, bahwa maksud dari Pasal 1245 KUH Perdata adalah *overmacht* atau keadaan memaksa itu terjadi setelah adanya perikatan. Artinya, setelah perikatan itu tentu ada perjanjian, dan dalam klausul perjanjian meliputi hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak yang terlibat di dalamnya.

Di dalam ruang lingkup bisnis waralaba, banyak ditemui perjanjian-perjanjian secara sepihak yang harus ditaati oleh mitra bisnisnya. Kebanyakan dari masyarakat adalah

⁸ Komariah, Hukum Perdata, Edisi Revisi, Cetakan Kelima, UMM Press, Malang, 2013, hlm. 136.

⁹ Muhammad Yasin/Hamalatul Qur'ani, *Aturan-Aturan Terkait Force Majeur dalam KUH Perdata*, <https://www.hukumonline.com/berita/a/aturan-aturan-terkait-iforce-majeur-i-dalam-kuh-perdata-lt5ea94d2ca424f?page=2>, diakses 28 Juni 2022.

menyetujui bentuk perjanjian yang sudah dibuat dan ditentukan secara sepihak oleh *franchisor* atau pemilik bisnis waralaba.

Lain halnya jika perjanjian bisnis waralaba itu dilengkapi dengan suatu akta yang dibuat oleh pejabat berwenang, dalam hal ini akta notaris. Notaris diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik berdasarkan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang berbunyi “Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”.

Pasal 1870 KUH Perdata menyatakan bahwa akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak dan mengikat, artinya bahwa akta notaris merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang mutlak. Dalam bisnis waralaba hal ini sangat penting untuk perlindungan hukum masing-masing pihak, baik dari pihak *franchisor* (pemilik waralaba) maupun pihak *franchisee* (mitra waralaba).

Dengan adanya akta notaris, keadaan-keadaan seperti *overmacht* dapat diatasi sejak dini. Artinya dapat dilakukan upaya preventif apabila dalam perjanjian kerja sama bisnis waralaba terjadi *overmacht* dari salah satu pihak yang terikat di dalamnya. Selain itu, akta kerja sama yang dibuat oleh notaris dapat memberikan kepastian hukum terhadap keadaan *overmacht* (keadaan memaksa) yang dimungkinkan terjadi.

Dari uraian di atas, maka dapat ditarik 2 (dua) permasalahan dalam pembahasan ini, yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimana urgensi akta perjanjian kerja sama notaris dalam bisnis waralaba?
2. Bagaimana Pasal 1245 KUH Perdata memberikan perlindungan hukum terhadap pihak yang terikat dalam akta perjanjian kerja sama?

METODE PENELITIAN

Metode penelitian dalam penulisan ini yaitu menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Adapun pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan pendekatan yang bersifat yuridis normatif, dilakukan dengan metode analisis deskriptif analitis terhadap kajian yuridis tentang akta otentik, akta perjanjian kerja sama yang dibuat

oleh notaris, model bisnis waralaba dan *overmacht* yang diatur dalam Pasal 1245 KUH Perdata untuk menemukan urgensinya.

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan dan analisis bahan-bahan kepustakaan, serta studi penelusuran bahan-bahan internet meliputi artikel-artikel dan jurnal ilmiah yang berkaitan dengan penelitian ini.

Setelah bahan-bahan hukum terkumpul, selanjutnya dianalisis dengan teknik deskriptif analitis dan kritis. Adapun obyek yang digunakan dalam teknik ini adalah akta perjanjian kerja sama notaris, bisnis waralaba dan Pasal 1245 KUH Perdata.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Asas kebebasan berkontrak dalam hukum perdata menghendaki setiap orang untuk membuat suatu perjanjian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang merumuskan bahwa “semua kontrak perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Akibat hukumnya adalah terciptanya suatu perjanjian yang mengikat para pihak di dalamnya, bersifat mengikat seperti undang-undang yang harus dipatuhi ketentuan-ketentuan di dalamnya.

Dalam konteks bisnis waralaba, perjanjian kontrak yang mengikat di dalamnya diuraikan oleh Syahmina Adani Sabhinaya, Budiharto dan Hendro Saptono dalam jurnalnya, sebagai berikut :¹⁰

Kontrak *franchise* itu sebenarnya merupakan kontrak baku, yang dibuat oleh *franchisor* dan diberlakukan terhadap semua *franchise* tanpa kecuali. Kontrak baku harus ditandatangani oleh *franchisor* dan *franchisee* untuk mengawali kerjasama antara keduanya.

Kontrak *franchise*, adalah sarana yang menentukan bagaimana sebuah bisnis dilakukan secara bersama-sama dengan baik atau justru merupakan awal kegagalan bisnis *franchise* jika kontraknya dibuat tidak sesuai dengan ketentuan. Dalam kontrak *franchise* inilah di atur hak dan kewajiban untuk *franchisor* dan *franchisee* yang memenuhi standar minimal. Perjanjian waralaba pada umumnya dibuat dalam bentuk baku yaitu suatu perjanjian yang dibuat secara sepihak oleh pihak pemberi waralaba dimana klausula-klausula yang terkandung di dalamnya telah ditentukan oleh pihak pemberi waralaba yang lebih menekankan kepada kewajiban pihak penerima waralaba daripada haknya. Sebaliknya lebih menekankan kepada hak pemberi waralaba daripada kewajibannya.

Apabila dicermati dari jenis kontrak baku yang ada dalam bisnis waralaba, maka asas kebebasan berkontrak terlihat tidak sejalan dengan bentuk perjanjian baku yang ada dalam

¹⁰ Syahmina Adani Sabhinaya, Budiharto, Hendro Saptono, *Pelaksanaan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Waralaba*, Diponegoro Law Review, Volume 1, Nomor 4, Tahun 2012, halaman 1-7.

bisnis waralaba. Hal ini bukan berarti perjanjian baku waralaba itu salah, namun lebih penting dari itu adalah pada perlindungan hak dari *franchisee* (penerima waralaba).

Jika terjadi *overmacht* (keadaan memaksa) dari pihak *franchisor* (pemberi waralaba), maka *franchisee* (penerima waralaba) tidak dapat berbuat banyak untuk mengatasi hal tersebut, karena terbatasnya hanya pada bentuk perjanjian baku yang ada dalam kontrak perjanjian kerja sama bisnis waralaba.

Masih terkait perjanjian kerja sama bisnis waralaba, Syahmina Adani Sbhinaya, Budiharto dan Hendro Saptono dalam jurnalnya menguraikan tentang kriteria perjanjian waralaba, sebagai berikut :¹¹

Perjanjian waralaba merupakan perjanjian yang termasuk dalam perjanjian lisensi khusus. Hal ini karena adanya kewenangan dari pihak pemberi waralaba terhadap bisnis yang dilisensikan kepada pihak penerima waralaba sehingga ada pemberian pelatihan (*training*), manajemen dan penggunaan merek dagang yang menjadi sandaran utama dalam perjanjian waralaba. Selain itu, pelaksanaan perjanjian waralaba menunjukkan adanya ketidakseimbangan hubungan hukum antar para pihak yang disebabkan adanya perbedaan posisi tawar. Belum adanya aturan khusus yang mengatur tentang hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian waralaba semakin menyudutkan posisi penerima waralaba padahal secara hukum perjanjian apapun termasuk perjanjian waralaba harus didasarkan pada asas-asas hukum perjanjian yaitu asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak dan asas *pacta sunt servanda*.

Uraian di atas menunjukkan adanya ketidakseimbangan hubungan hukum karena adanya perbedaan posisi tawar, tentunya berkaitan dengan hak dan kewajiban masing-masing pihak. Karena bentuk perjanjiannya bersifat baku, maka posisi dari penerima waralaba tetap sepakat atas perjanjian waralaba yang sudah dibuat oleh pemberi waralaba, apapun konsekuensinya. Terlebih, pada posisi pihak penerima waralaba yang banyak ditekankan pada kewajibannya, sementara hak-haknya tidak lebih besar dari kewajibannya.

Christie Pertiwi Mopeng dalam jurnalnya berjudul *Asas Kebebasan Berkontrak Terhadap Perjanjian Franchise di Indonesia*, secara yuridis menguraikan tentang substansi kontrak dalam perjanjian bisnis waralaba, sebagai berikut :¹²

Dalam Pasal 7 Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor 259/MPP/Kep/7/1997 tentang Ketentuan dan Tata Cara Pelaksanaan Pendaftaran Usaha Waralaba telah ditentukan hal-hal yang harus dimuat dalam perjanjian waralaba atau *franchise* yaitu sebagai berikut :

1. Nama, alamat dan tempat kedudukan perusahaan masing-masing pihak;
2. Nama dan jabatan masing-masing pihak yang berwenang menandatangani perjanjian;

¹¹ *Ibid.*

¹² Christie Pertiwi Mopeng, *Asas Kebebasan Berkontrak Terhadap Perjanjian Franchise di Indonesia*, Lex Administratum, Vol. II/No. 3/Jul-Okt/2014, hlm. 160.

3. Nama dan jenis Hak Atas Kekayaan Intelektual, penemuan atau ciri khas usaha misalnya sistem manajemen, cara penjualan atau penataan atau cara distribusi yang merupakan karakteristik khusus yang menjadi obyek Waralaba;
4. Hak dan kewajiban masing-masing pihak serta bantuan dan fasilitas yang diberikan kepada Penerima Waralaba;
5. Wilayah Pemasaran;
6. Jangka waktu perjanjian dan tata cara perpanjangan perjanjian serta syarat-syarat perpanjangan perjanjian;
7. Cara penyelesaian perselisihan;
8. Ketentuan-ketentuan pokok yang disepakati yang dapat mengakibatkan pemutusan perjanjian atau berakhirnya perjanjian;
9. Ganti rugi dalam hal terjadi pemutusan perjanjian;
10. Tata cara pembayaran imbalan;
11. Penggunaan barang atau bahan hasil produksi dalam negeri yang dihasilkan dan dipasok oleh pengusaha kecil;
12. Pembinaan, bimbingan dan pelatihan kepada Penerima Waralaba.

Selain ketentuan-ketentuan yang diatur dalam KUH Perdata, Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor 259/MPP/Kep/7/1997 tentang Ketentuan dan Tata Cara Pelaksanaan Pendaftaran Usaha Waralaba juga menjadi dasar hukum untuk membuat perjanjian waralaba.

Apabila terjadi *overmacht* (keadaan memaksa), misalnya saat pemberi waralaba harus memenuhi kewajibannya untuk mengirimkan suatu produk, namun saat di tengah jalan produk tersebut hangus terbakar karena kecelakaan. Jika di dalam perjanjian waralaba terdapat aturan ganti rugi mengenai hal tersebut tidak menjadi masalah, karena hak-hak penerima waralaba sudah dijamin. Namun, apabila tidak ada jaminan perlindungan tersebut, maka hal ini akan merugikan pihak penerima waralaba.

Kendati adanya jaminan perlindungan untuk ganti kerugian karena *overmacht*, tidak sepenuhnya perjanjian waralaba dapat menjamin kepastian hukum diterapkannya pemenuhan hak-hak terhadap pihak penerima waralaba. Oleh karena itu, dibutuhkan kepastian hukum yang lebih kuat lagi dan tentunya dapat menciptakan keadilan bagi masing-masing pihak agar tidak terjadi sengketa dalam bisnis waralaba.

1. Urgensi Akta Perjanjian Kerja Sama Notaris dalam Bisnis Waralaba

Arti dari kata urgensi sebagaimana dikemukakan oleh Yulies Tiena Masriani yang mengutip pendapat dari W.J.S Poerwadarminta dalam jurnalnya,¹³ yaitu mempunyai arti hal perlunya atau pentingnya tindakan yang cepat atau segera.

¹³ Yulies Tiena Masriani, *Urgensi Akta Notariil Dalam Transaksi Ekonomi Syariah*, Journal of Islamic Studies and Humanities, Vol. 1, No. 1 (2016) 1-20, hlm. 12.

Urgensi Akta Notariil dimaksudkan bahwa suatu akta Notariil yang dibuat oleh seorang Notaris itu mempunyai arti yang sangat penting dan merupakan tindakan yang cepat atau segera dilakukan untuk menjamin keabsahan suatu perbuatan hukum.¹⁴

Keterkaitan antara perjanjian kerja sama bisnis waralaba dengan akta notaris terletak pada hubungan hukum yang melekat di dalamnya hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Abdul Ghofur Anshori dalam bukunya menjelaskan uraian terkait akta sebagai alat pembuktian yang kuat dari suatu perikatan, sebagai berikut :¹⁵

Akta sendiri ialah surat yang berguna sebagai alat bukti yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Penandatanganan surat wajib dilakukan sehingga dapat berbentuk akta yang berasal dari Pasal 1864 KUH Perdata tetapi tidak dapat diberlakukan menjadi akta otentik karena tidak disahkan oleh pegawai yang tidak berwenang atau cakap (*van onbevoegheid of onbekwaamheid van den ambtenaar*). Akta yang ditandatangani oleh para pihak mempunyai kekuatan (*kracht*) yang disebut tulisan di bawah tangan (*onderhandsch geschrift*). Tanda tangan memberikan ciri atau untuk mengindividualisir sebuah akta. Pendek kata, akta adalah surat yang ditandatangani dengan maksud dan sengaja yang berisi klausula-klausula dari kesepakatan pembuatnya sebagai alat bukti.

Dari uraian di atas, dapat dipahami bahwa akta otentik yaitu akta yang dibuat oleh pihak yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan. Apabila tidak dibuat oleh pihak yang berwenang menurut undang-undang, maka tidak dapat dianggap sebagai akta otentik.

Dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, memberikan definisi akta notaris yaitu akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.

Adapun kewenangan notaris dalam membuat akta otentik, telah diatur dalam rumusan Pasal 15 ayat (1) UU Jabatan Notaris, yaitu Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta,

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2009, hlm. 18.

semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Dalam uraian Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dijelaskan bahwa :¹⁶

Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan lain-lain, kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional, regional, maupun global. Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa. Walaupun sengketa tersebut tidak dapat dihindari, dalam proses penyelesaian sengketa tersebut, akta otentik yang merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat.

Dari penjelasan di atas, maka sepatutnya akta otentik diperlukan terlibat dalam hubungan hukum bisnis waralaba. Mengingat masalah-masalah kompleks yang berpotensi terjadi dalam aktifitas bisnis waralaba yang berkaitan dengan pemenuhan hak dan kewajiban masing-masing pihak, maka hal dengan adanya akta otentik ini dapat menciptakan kepastian hukum sekaligus memberikan perlindungan hukum terhadap hak dan kewajiban subjek hukum yang saling terikat dalam suatu perjanjian kerja sama bisnis waralaba.

Perjanjian bisnis waralaba yang bersifat baku, dengan kata lain dibuat sepihak oleh pemberi waralaba dapat diatasi dengan hadirnya akta otentik yang diharapkan mampu menjadi bentuk perlindungan hukum kepada pihak penerima waralaba akan hak-haknya yang juga harus dipenuhi sebagaimana hak-hak pemberi waralaba yang banyak dipenuhi dalam perjanjian bisnis waralaba.

2. Pasal 1245 KUH Perdata Memberikan Perlindungan Hukum Terhadap Pihak yang Terlibat dalam Akta Perjanjian Kerja Sama Notaris

Keadaan-keadaan yang di luar dugaan, seringkali memberikan ketidakpastian dalam menjalankan usaha. Oleh karena itu, perlunya diadakan sarana-sarana hukum tertulis agar dapat mengatasi keadaan-keadaan yang tidak pasti tersebut.

Pasal 1245 KUH Perdata memberikan garansi atas keadaan yang tidak pasti dalam aktifitas bisnis, yaitu berbunyi “tidaklah biaya rugi dan bunga, harus digantinya, apabila

¹⁶ Penjelasan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tak disengaja si berutang beralangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang”.

Rumusan pasal di atas, seringkali dikenal dengan istilah *overmacht* atau keadaan memaksa. Dalam rumusan pasal tersebut, tidak mewajibkan untuk membayar ganti rugi sepanjang dalam keadaan memaksa (*overmacht*). Dalam konteks bisnis waralaba, jika hal tersebut terjadi pada pemberi waralaba yang berkewajiban untuk memenuhi hak penerima waralaba yakni dengan menyerahkan suatu produk, namun di tengah jalan produk tersebut hangus terbakar karena kecelakaan, maka pemberi waralaba tidak berkewajiban untuk membayar ganti rugi atas barang tersebut.

Permasalahannya adalah seringkali pihak penerima waralaba sudah membayar atas produk yang siap dikirim, namun saat di tengah jalan produk tersebut mengalami kecelakaan. Sehingga jangka waktu pengiriman produk menjadi lama, dan tentunya hal ini juga akan merugikan pihak penerima waralaba atas keterlambatan barang atau produk yang dikirim.

Daryl John Rasuh dalam jurnalnya menguraikan terkait 2 (dua) macam tanggung jawab dalam hukum perdata, yaitu sebagai berikut :¹⁷

Menurut hukum perdata dasar pertanggungjawaban dibagi menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan risiko. Dengan demikian dikenal dengan pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (*liability without based on fault*) dan pertanggungjawaban tanpa kesalahan yang dikenal (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggung jawab risiko atau tanggung jawab mutlak (*strict liability*). Prinsip dasar pertanggungjawaban atas dasar kesalahan mengandung arti bahwa seseorang harus bertanggung jawab karena ia melakukan kesalahan karena merugikan orang lain. Sebaliknya prinsip tanggung jawab risiko adalah bahwa konsumen penggugat tidak diwajibkan lagi melainkan produsen tergugat langsung bertanggung jawab sebagai risiko usahanya.

Dalam bisnis waralaba, hal-hal terkait pertanggungjawaban ini seringkali disalah artikan, dalam arti sepenuhnya tanggung jawab dibebankan kepada penerima waralaba atas dasar perjanjian baku yang telah disepakati. Untuk mengatasi hal tersebut, memang seyogyanya diperlukan bukti tertulis lainnya terhadap perjanjian bisnis waralaba yaitu berupa akta otentik agar bentuk pertanggungjawabannya lebih jelas dan dapat dipertanggungjawabkan sesuai hukum yang berlaku.

¹⁷ Daryl John Rasuh, *Kajian Hukum Keadaan Memaksa (Force Majeure) Menurut Pasal 1244 dan Pasal 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Lex Privatum*, Vol. IV/No. 2/Februari/2016, hlm. 176.

Lebih lanjut, Daryl John Rasuh dalam jurnalnya menguraikan tentang implikasi keadaan memaksa (*force majeure*), sebagai berikut :¹⁸

Peristiwa yang dikategorikan sebagai *force majeure* membawa implikasi, konsekuensi atau akibat hukum bagi kreditur, dimana tidak dapat menuntut pemenuhan prestasi dan debitur tidak lagi dinyatakan wanprestasi sehingga debitur tidak wajib membayar ganti rugi dan dalam perjanjian timbal balik, kreditur tidak dapat menuntut pembatalan karena perikatannya dianggap gugur, sehingga keadaan memaksa atau *force majeure* terkait dan merupakan persoalan yang berhubungan dengan risiko.

Uraian tentang keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*) pada pokoknya tertuju pada dibebaskannya salah satu pihak dari pembayaran ganti kerugian. Apabila hanya tertuju pada perjanjian baku dalam bisnis waralaba, maka penyelesaian atas keadaan memaksa seringkali tidak dapat memberikan keadilan bagi salah satu pihak. Oleh karena itu, secara teknis penyelesaian atas keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*) ini dapat dilakukan dengan dibuatnya akta otentik di hadapan notaris agar masing-masing pihak dapat menyelesaikan persoalan tersebut sesuai dengan kaidah-kaidah hukum kontrak yang berlaku, dan tentu tidak menimbulkan kerugian terhadap salah satu pihak yang terlibat dalam perjanjian baku bisnis waralaba.

KESIMPULAN

Dari pembahasan di atas, maka dapat ditarik 2 (dua) kesimpulan dari penelitian ini, yaitu sebagai berikut :

Kesimpulan

1. Urgensi akta perjanjian kerja sama notaris dalam bisnis waralaba didasarkan pada Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris terkait akta otentik. Kewenangan notaris untuk membuat akta otentik didasarkan pada Pasal 15 ayat (1) UU Jabatan Notaris. Manfaat dari akta otentik didasarkan pada Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang menguraikan bahwa akta otentik sebagai alat bukti terkuat, melalui akta otentik dapat menentukan secara jelas hak dan kewajiban serta menjamin kepastian hukum. Berangkat dari penjelasan tersebut, maka hadirnya akta otentik yang dibuat oleh notaris dalam perjanjian bisnis waralaba dapat menjadi landasan hukum untuk melindungi hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian bisnis waralaba.

¹⁸ *Ibid*, hlm. 177.

2. Pasal 1245 KUH Perdata memberikan perlindungan hukum terhadap pihak yang terlibat dalam akta perjanjian kerja sama notaris, yaitu berupa lepasnya tanggung jawab untuk ganti kerugian dalam keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*). Dengan adanya akta otentik, dapat menegaskan langkah-langkah teknis terkait upaya-upaya hukum yang dilakukan bilamana terjadi keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*) yang dialami salah satu pihak dalam perjanjian bisnis waralaba.

Saran

1. Melalui akta notaris terkait perjanjian kerja sama dalam bisnis waralaba, pemerintah seharusnya berupaya untuk membuat regulasi terkait bentuk-bentuk perjanjian kerja sama yang diperlukan dalam bisnis waralaba. Salah satunya yaitu dengan hadirnya akta otentik untuk melengkapi kekuatan hukum dan kepastian hukum dalam perjanjian bisnis waralaba.
2. Untuk mengatasi keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*), sepatutnya hal ini dicantumkan lebih detail dalam klausula perjanjian, meliputi pelaksanaan teknisnya berupa langkah-langkah hukumnya.

DAFTAR PUSTAKA

ARTIKEL JURNAL

- Christie Pertiwi Mopeng, *Asas Kebebasan Berkontrak Terhadap Perjanjian Franchise di Indonesia*, Lex Administratum, Vol. II/No. 3/Jul-Okt/2014.
- Daryl John Rasuh, *Kajian Hukum Keadaan Memaksa (Force Majeure) Menurut Pasal 1244 dan Pasal 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Lex Privatum, Vol. IV/No. 2/Febr/2016.
- Syahmina Adani Sabhinaya, Budiharto, Hendro Saptono, *Pelaksanaan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Waralaba*, Diponegoro Law Review, Volume 1, Nomor 4, Tahun 2012
- Sri Hudiari, Galuh Kartiko, Hudriyah Mundzir, *Waralaba Model Bisnis Baru yang Berkelanjutan ditinjau dari Aspek Hukum*, Jurnal Panorama Hukum, Vol. 3, No. 1, Juni 2018
- Yulies Tiena Masriani, *Urgensi Akta Notariil Dalam Transaksi Ekonomi Syariah*, Journal of Islamic Studies and Humanities, Vol. 1, No. 1 (2016) 1-20.

BUKU

Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2009.

Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1986.

S. Wojowasito, *Kamus Umum Belanda Indonesia*, PT. Ikhtiar Baru-Van Hoevo, Jakarta, 1990

Komariah, *Hukum Perdata*, Edisi Revisi, Cetakan Kelima, UMM Press, Malang, 2013.

WEBSITE

Agri Chairunisa Isradjuningtias, *Force Majeure (Overmacht) dalam Hukum Kontrak (Perjanjian) Indonesia*, Veritas et Justitia, vej.v1i1.1420, hlm. 145, https://core.ac.uk/display/290052567?utm_source=pdf&utm_medium=banner&utm_campaign=pdf-decoration-v1, diakses 27 Juni 2022.

Muhammad Yasin/Hamalatul Qur'ani, *Aturan-Aturan Terkait Force Majeur dalam KUH Perdata*, <https://www.hukumonline.com/berita/a/aturan-aturan-terkait-iforce-majeur-i-dalam-kuh-perdata-lt5ea94d2ca424f?page=2>, diakses 28 Juni 2022.

KORAN

Barly Haliem, *Apakah Pandemi Covid-19 Sudah Masuk Kategori Force Majeur? Ini Kata Pengamat Hukum*, Nasional, Kontan, <https://nasional.kontan.co.id/news/apakah-pandemik-covid-19-sudah-masuk-kategori-force-majeur-ini-kata-pakar-hukum>, diposting 14 April 2020, diakses 27 Juni 2022.

Monica Wareza dan Ferry Sandria, *Penjelasan Alfamart soal Dugaan Penipuan Bisnis Waralaba*, Market, CNBC Indonesia, <https://www.cnbcindonesia.com/market/20210804204422-17-266198/penjelasan-alfamart-soal-dugaan-penipuan-bisnis-waralaba?page=all>, diposting 5 Agustus 2021, diakses 27 Juni 2022.