

WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN WARALABA

PADA PERUSAHAAN LAUNDRY SIMPLY FRESH

SKRIPSI



Oleh :

IRA YUSTICIA S.

No. Mahasiswa : 07410104

Program Studi : Ilmu Hukum

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2012

**WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN WARALABA
PADA PERUSAHAAN LAUNDRY SIMPLY FRESH**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh
Gelar Sarjana (STRATA-1) Pada Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia
Yogyakarta



Oleh :

IRA YUSTICIA SUSANTO

No. Mahasiswa : 07.410.104

Program Studi : Ilmu Hukum

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

FAKULTAS HUKUM

YOGYAKARTA

2012

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

SKRIPSI

**WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN WARALABA
PADA PERUSAHAAN LAUNDRY SIMPLY FRESH**

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing Skripsi untuk Diajukan
kepada Sidang Ujian Tugas Akhir Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia
pada Tanggal 24 April 2012

Yogyakarta, 2 April 2012
Dosen Pembimbing Skripsi

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



(Prof. Dr. Ridwan Khairandy, S.H., M.Hum)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

SKRIPSI

**WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN WARALABA
PADA PERUSAHAAN LAUNDRY SIMPLY FRESH**

Telah dipertahankan di hadapan Penguji dalam Ujian Pendaran
pada tanggal 24 April 2012 dan dinyatakan LULUS

Yogyakarta, 24 April 2012

Tim Penguji

Tanda Tangan

1. Ketua : Prof. Dr. Ridwan Khairandy, S.H., M.Hum.
2. Anggota : Dr. Siti Anisah, S.H., M.Hum.
3. Anggota : Bagya Agung Prabowo, S.H., M.Hum.

Mengetahui,
Universitas Islam Indonesia
Fakultas Hukum
Dekan



[Signature]
Dr. H. Rusli Muhammad, SH., MH.
NIP. 195406121984031001

SURAT PERNYATAAN

ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Bismillahirrohman nirrohlim

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : IRA YUSTICIA SUSANTO

No. Mhs. : 07.410.104

adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Skripsi/Legal Memorandum/Studi Kasus Hukum dengan judul :

WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN WARALABA PADA PERUSAHAAN LAUNDRY SIMPLY FRESH

Karya ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum UII.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini Saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar Asli (Orisinal), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan *penjiplakan karya ilmiah (plagiat)*.
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum UII dan perpustakaan dilingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir no 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menanda-tangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan 'Majelis' atau 'Tim' Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum UII.

Demikian, Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Dibuat di : Yogyakarta
Pada tanggal : 24 APRIL 2012
Yang membuat Pernyataan



Tanda Tangan & Nama Terang Ybs.

CURRICULUM VITAE

1. Nama lengkap : Ira Yusticia Susanto
2. Tempat Lahir : Bandar Lampung
3. Tanggal lahir : 01 Mei 1988
4. Jenis kelamin : Perempuan
5. Golongan Darah : O
6. Alamat terakhir : Jln. Nusupan, rt. 03 Kelurahan Trihanggo, Sleman,
Yogyakarta
7. Alamat asal : Jln. Rya cuddu, gg. Perintis utama no. 38 rt. 002
Waydadi Sukarame, Bandar Lampung
8. Identitas orang tua/wali
 - a. Nama ayah : Gatot Susanto, S.H, M.Hum
Pekerjaan ayah : PNS
 - b. Nama ibu : Ratna Aini, S.H
Pekerjaan ibu : PNS
9. Alamat wali : Jln. Rya cuddu, gg. Perintis utama no. 38 rt. 002
Waydadi, Sukarame, Bandar Lampung
10. Riwayat Pendidikan
 - a. SD : SD AL- AZHAR Bandar Lampung
 - b. SLTP : SMP Negeri 2 Metro (Lampung-Tengah)
 - c. SLTA : SMA Negeri 2 Ngawi (Jawa-Timur)
11. Organisasi : PERMAHI (Perhimpunan Mahasiswa Hukum Indonesia)
12. Prestasi : -
13. Hobby : Menyanyi

Yogyakarta 27 April 2012

Yang Bersangkutan,

(IRA YUSTICIA SUSANTO)

NIM 07.410.104

HALAMAN MOTTO

Allah SWT akan meninggikan orang-orang yang beriman diantara kamu dan orang-orang yang berilmu pengetahuan beberapa derajat.

(QS. Al Mujadalah ayat 11)

"Keberhasilan itu tidak akan pernah tercapai oleh orang-orang yang selalu memikirkan persoalan kemungkinan akan gagal"

(William Feather)

Kebermaknaan hidup adalah sebuah motivasi yang kuat dan mendorong orang untuk melakukan sesuatu kegiatan yang berguna. Hidup yang berguna adalah hidup yang terus memberi makna pada diri sendiri dan orang lain.

(Dr. Djamaluddin. A)

"Selalu ada wanita kebat yang endampingi pria sukses dalam hal pencitraan diri dan karirnya"

HALAMAN PERSEMBAHAN

DEDICATED TO :

- Allah S.W.T, untuk segala rahmat & Hidayah-Nya dalam memberikan kelancaran dan kemudahan dari awal sampai akhir selesainya skripsi ini terima kasih telah mengabulkan doa dalam setiap sujud penulis.
- Kedua Orangtuaku, Papa Gatot Susanto, SH..M.Hum, Mama Ratna Aini SH ananda hanturkan ucapan terima kasih yang tiada henti-hentinya atas semuanya yang telah diberikan sangat istimewa dari mulai do'a, kasih sayang, perhatian, nasehat, selalu mendahulukan kepentingan kami bertiga demi menyenangkan kami dan selalu menutupi kesulitan yang ada agar kami tetap merasa nyaman dan bahagia, ini kado pertama dari ananda memakai toga dengan gelar Sarjana Hukum, khusus ananda persembahkan untuk mama dan papa, I LOVE YOU!!!
- Adik-adikku Marina Kusuma Ningrum, Muhammad Tei Efuleli, Muhammad Rizky Muliawan untuk segala perhatian, dukungan serta do'a selama ini.
- Ponakanku tercinta "Halona Queen Susanti" yang udah buat hari-hari mumu tersenyum.
- Spesial buat calon imamku " Bagus Putra Prasetya, SH " yang telah 1 tahun 7 bulan menemani, membimbing, menyayangi dan melindungi dimana selalu siap sedia bahu saat datang kesedihanku dan dengan erat memelukku dengan kesabaran yang insyaallah tak ada habisnya, terima kasih telah menjadi teman, sahabat serta orang terkasih dalam hari-hariku.
- Almamaterku 'biru' tercinta Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah memberikam ruang dan tempat untuk menuntut ilmu.

- Semua pasukan hebat di organisasiku PERMAHI (Perhimpunan Mahasiswa Hukum Indonesia) bang Gusti Randa SH, M.Hum, terima kasih untuk ilmunya yang turut membantu selesainya skripsi ini, kak Mahendra, SH, M.Hum, bang Andri Zulian, SH, mantan ketua LEM FH UII, bang Gempa SH, tempat curcol yang paling dewasa untuk masukan-masukannya, Mba Nita SH, M.Hum untuk pinjaman buku-bukunya selama ini, semoga kelak saya menyusul keberhasilan kalian saudara-saudaraku, amien.
- Teman-teman seangkatan '07 ; Febi Anggraini, Afika Hersani, Farah Arisiani, Nurul Imamah, Devias, Tita Wuri, terima kasih atas dukungan kalian yang memotivasi jalannya skripsi ini dari awal sampai akhir.
- Sahabat-sahabatku pertama kali dibangku kuliah Qadhisa, Farahdilla, Widya Ningrum, Gista, Tisar Belado, Willy Saputra, kenangan yang tidak mungkin terlupakan pastinya.
- Teman-teman KKN Gunung Kidul, selama 30 bersama satu kamar tidur berempat bersama kalian "mba kun" Iga Yanti, "adek gajah" Cintya Ayu Risa Clairine, Prita Pramoda Wardani, miss you sobat.
- Bapak Tukadi beserta istri Ibu Tukilah terima kasih telah memberi nilai A untuk kami selama tugas Kuliah Kerja Nyata berlangsung.
- Terakhir terima kasih untuk Acil Emi Ratna Wati, Julak Aries Permana, Julak Ade, Rudy, Akbar Dimas 'om jin', heru, wawan, papir, yogi, mba linda, mas kiki paijo.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr. Wb

Segala puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, hidayah, serta inayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi berjudul : WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN WARALABA PADA PERUSAHAAN LAUNDRY SIMPLY FRESH. Penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk melengkapi dan memenuhi syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Universitas Islam Indonesia.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini terwujud berkat dorongan dan bimbingan dari berbagai pihak. Kepada mereka penulis ingin mengucapkan terima kasih yang ditujukan kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Edy Suandi Hamid, selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
2. Bapak Dr. H. Rusli Muhammad, SH., MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan izin penelitian.
3. Bapak Prof. Dr. Ridwan Khairandy, SH., MH, selaku Dosen pembimbing penulis yang selalu sabar memberikan segala waktu, bantuan dan bimbingannya menyelesaikan skripsi ini hingga mencapai berkali- kali revisi, penulis merasa bangga dibimbing beliau maka sekali lagi penuli ucapkan “Terima Kasih banyak Profesor” .
4. Ibu Dr. Siti Anisah, SH., Mhum, selaku Dosen penguji sidang pendadaran penulis yang cantik, baik, lemah lembut serta keibuan.

5. Bapak Bagya Agung Prabowo, SH., M.Hum, selaku Dosen penguji pendadaran yang menganggap semua mahasiswa sebagai anaknya dengan sikap humoris beliau yang membuat penulis merasa enjoy saat sidang pendadaran.
6. Ibu Dr.Aroma Martha Elmina, SH., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik penulis yang selalu bersedia memberikan waktunya hanya untuk berkonsultasi tentang segala macam hal info skripsi yang akan ditempuh oleh penulis
7. Semua dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan ilmu dan nilai yang baik serta motivasi selama penulis menuntut ilmu dibangku kuliah.
8. Bapak Agung Nugroho Susanto, SH beserta istri Ibu Vita Indrawati, ST. sebagai Presiden Direktur dan Direktur Utama Laundry Simply Fresh yang telah memberikan izin penelitian sebagai judul skripsi yang ditempuh oleh penulis.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih terdapat berbagai kekurangan yang perlu dilengkapi, sehingga diperlukan saran yang membangun demi kesempurnaan penulisan ini.

Akhirnya penulis berharap semoga penulisan skripsi ini bermanfaat bagi pembaca pada umumnya.

Wassalamu 'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 27 April 2012

Penulis

Ira Yusticia Susanto

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
ABSTRAK	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Tinjauan Pustaka.....	6
1. Makna Perjanjian	6
2. Wanprestasi dan Akibat Hukumnya.....	10
3. Makna <i>franchise</i>	11
4. Metode Penelitian	12
E. Kerangka Skripsi.....	15
BAB II TINJUAN TENTANG PERJANJIAN DAN PERJANJIAN <i>FRANCHISE</i>	16
A. Tinjauan Tentang Perjanjian dan Asas-Asas Perjanjian	16
1. Pengertian Perjanjian	16

2. Asas-Asas Perjanjian.....	21
B. Tinjauan tentang Prestasi dan Wanprestasi dalam Perjanjian..	28
1. Pengertian Prestasi dalam Perjanjian	28
2. Pengertian Wanprestasi dalam Perjanjian	32
C. Tinjauan tentang <i>Franchise</i> dan Perjanjian <i>Franchise</i>	37
1. Pengertian <i>Franchise</i>	37
2. Pengertian Perjanjian <i>franchise</i>	39
D. Bentuk-Bentuk <i>Franchise</i>	44
1. <i>Products Franchising</i> atau <i>Distributorship Franchises</i>	44
2. <i>Business Format franchising</i> atau <i>Chian-style Franchise</i> .	45
BAB III HASIL PENELITIAN.....	50
A. Tanggung Jawab Pihak <i>franchisee</i> apabila terjadi <i>wanprestasi</i> yang tidak sesuai dengan ketentuan Standar Operasional Prosedural (SOP).	50
1. Ketentuan Standarisasi Operasional Prosedur (SOP)	50
2. Hak-hak para pihak berdasarkan perjanjian kerjasama dalam usaha jasa <i>Laundry Simply Fresh</i>	57
3. Kewajiban Para Pihak berdasarkan Perjanjian kerjasama usaha jasa <i>Laundry Simply Fresh</i>	60
4. Tanggung Jawab Pihak <i>franchisee</i> apabila terjadi <i>wanprestasi</i> yang tidak sesuai dengan ketentuan Standar Operasional Prosedural (SOP).	61

B. Tindakan hukum yang dilakukan oleh <i>franchisor</i> (Pihak Pertama) kepada <i>franchisee</i> (Pihak Kedua) dalam hal terjadinya <i>wanprestasi</i>	66
BAB IV PENUTUP	71
A. Kesimpulan	71
B. Saran	72

DAFTAR PUSTAKA



ABSTRAKSI

Franchise atau waralabah adalah merupakan cara pengembangan usaha yang cukup banyak dipergunakan oleh pengusaha nasional maupun internasional, karena dengan menggunakan *franchise* maka, pengusaha dapat melakukan perluasan kegiatan tanpa melakukan investasi sendiri. Peraturan secara khusus tentang *franchise* belum ada tetapi peraturan yang berhubungan dengan *franchise* diantaranya : Pasal 1338 KUH Perdata, Pasal 1320, Peraturan Menteri Nomor 16 Tahun 1997 tentang Waralabah. *Franchise* perjanjian yang melibatkan dua belah pihak yaitu *franchisee* dan *franchisor*. Dimana didalam perjanjian disepakati adanya hak dan tanggung jawab kedua belah pihak termasuk Standar Operasional Prosedural (SOP) yang harus diberikan oleh pihak pertama, dan pihak kedua berhak mendapatkannya serta berkewajiban menjalankannya. Tetapi jika pihak kedua *franchisee* mengingkarinya (wanprestasi) maka sebagai bentuk tanggung jawab dari pihak kedua dalam praktek perjanjian *franchise* adalah diharuskan membeli bahan baku berlipat, tanpa ada upaya hukum yang dilakukan oleh pihak pertama. Namun berbeda halnya dengan pengingkaran terhadap isi perjanjian yang berkaitan dengan pembayaran paket investasi dan perpanjangannya. Karena jika yang dilakukan wanprestasi terkait pembayaran maka pihak pertama bisa melakukan upaya hukum melalui jalur litigasi. Namun walaupun jalur hukum litigasi adalah salah satu upaya yang bisa dilakukan oleh pihak pertama dalam hal terjadinya wanprestasi yang bukan SOP, tetapi jalur non litigasi akan lebih baik bagi para pihak dalam penyelesaiannya. Karena upaya penyelesaian melalui jalur hukum litigasi justru akan merepotkan kedua belah pihak.

BAB I
PENDAHULUAN
WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN *FRANCHISE*
(WARALABA) PADA PERUSAHAAN *LAUNDRY SIMPLY FRESH*

A. Latar Belakang Masalah

Dengan semakin berkembangnya perekonomian dunia yang merupakan dampak dari era globalisasi, sehingga menyebabkan perkembangan dunia usaha semakin pesat. Hal ini menuntut setiap pengusaha maupun perusahaan untuk berlomba mengembangkan usahanya, baik secara internasional maupun nasional. Kemudian banyak pengusaha maupun perusahaan yang bermaksud mengembangkan usahanya dengan melakukan berbagai cara pengembangan usaha, dari yang paling sederhana sampai pada yang paling kompleks. Diantaranya melalui perdagangan internasional dengan cara ekspor-impor, pemberian lisensi, *franchise* atau waralaba, membentuk perusahaan patungan (*joint venture*), maupun melakukan penanaman modal secara langsung.¹

Beberapa cara pengembangan usaha tersebut maka *franchise* atau waralaba merupakan cara pengembangan usaha yang cukup banyak dipergunakan oleh pengusaha nasional maupun internasional, karena dengan menggunakan *franchise* maka pengusaha dapat melakukan perluasan kegiatan tanpa melakukan investasi sendiri. *Franchising* pada saat ini telah menjadi

¹ Gunawan Widjaja, *Waralaba : Seri Hukum Bisnis*, PT.Raja Grafindo Persada 2001, hlm.1.

kenyataan di Indonesia. Kini, cara itu tidak saja diakui sebagai alat untuk mendorong investasi pada skala internasional, tapi juga sebagai teknik pemasaran yang membantu perkembangan bisnis kecil lokal.²

Walaupun bisnis *franchise* telah berkembang di Indonesia, namun peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu secara khusus belum ada. Peraturan perundangan yang berhubungan dengan *Franchise* adalah Pasal 1338 Perdata dan Pasal 1320 KUH Perdata, Peraturan Menteri Nomor 16 Tahun 1997 tentang Waralabah³, dan lain-lain.

Franchise merupakan perjanjian yang melibatkan dua pihak yaitu *Franchisor* dan *Franchisee*. Dan *Simply Fresh* sebagai pemilik usaha yang mengembangkan paket usahanya dalam bidang pencucian pakaian atau yang biasa dikenal dengan sebutan laundry berkudukan sebagai *franchisor* dan pihak investor yang bermaksud mempergunakan merek jasa *Laundry Simply Fresh* berkedudukan sebagai *franchisee*. Bentuk dari perjanjian *franchising* adalah SOP (*Standart Operating Procedure*) yaitu perjanjian yang telah dibuat secara baku (*form standart*) sehingga perjanjian antara *franchisor* dengan *franchisee* yang satu dengan yang lainnya adalah sama.⁴

Dengan menggunakan perjanjian yang berbentuk SOP ini maka *Simply Fresh* sebagai *franchisor* yang mengeluarkan perjanjian tersebut tidak membuka kesempatan kepada calon *franchisee* untuk melakukan negosiasi mengenai apa yang telah disepakati guna dituangkan dalam Perjanjian

² Setiawan, *Aneka Masalah Hukum Acara Perdata*, PTAlumni, 2005 hlm 254.

³ Salim HS. *Perkembangan Hukum Kontrak innominat di Indonesia*. Rajawali Pers 2008. hlm.167

⁴ *Ibid.*

Franchise tersebut. Salah satu SOP yang menarik untuk diangkat sebagai permasalahan dalam skripsi ini adalah proses *tagging*, yaitu pemberian nomor ke pakaian pelanggan sesuai dengan nomor nota agar pakaian tersebut tidak tertukar ataupun hilang, dan proses *tagging* ini dilakukan segera saat pakaian telah dipisahkan-pisahkan sesuai dengan nota. Proses *tagging* dimulai dengan memotong kain keras (kain kassa) dengan ukuran 1,5 x 2 cm sebanyak mungkin untuk disimpan di dalam kontak penyimpanan. Kain yang terpotong tersebut menjadi potongan-potongan kecil lalu diberikan nomor sesuai dengan nomor nota pelanggan, setelah itu gunakan alat *tagging gun* dan masukan isinya (*top pin*).⁵

Pada sisi lain pihak *franchise* yang menjalankan kegiatan usaha sebagai mitra usaha *franchisor* menurut tata cara yang diberikan, juga memerlukan kepastian bahwa kegiatan usaha yang sedang dijalankan olehnya tersebut memang sudah benar-benar teruji dan memang merupakan suatu produk yang disukai oleh masyarakat serta akan dapat memberikan suatu manfaat *financial* baginya. Ini berarti waralaba sesungguhnya juga memiliki suatu aspek yang didambakan baik oleh pengusaha pemberi waralaba maupun mitra usaha penerima waralaba, yaitu masalah kepastian dan perlindungan hukum.⁶

Seperti perjanjian pada umumnya, Subekti memberikan definisi bahwa perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana kedua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu

⁵ *Ibid.*

⁶ Setiawan, *loc.cit*

hal. Dalam keadaan normal perjanjian *franchise* yang dilakukan antara *franchisor* dengan para *franchisee*nya diharapkan dapat berjalan lancar tanpa adanya permasalahan, tetapi pada praktek dan kenyataannya timbul masalah sehingga, yang diharapkan tidak dapat berjalan lancar sebagaimana mestinya⁷.

Dari banyaknya *franchisee* yang terkait kerjasama dengan *Laundry Simply Fresh* di Yogyakarta ada beberapa *otlet franchisee* yang pernah melakukan dengan sengaja, yaitu kesalahan atas pelanggaran SOP mengenai proses *tagging* tersebut. Akhirnya pihak *franchisor* selaku pemilik merek menerima *complain* dari pelanggan yang merasa telah dirugikan atas peristiwa yang dialaminya, terjadinya pelanggaran secara hukum telah menunjukkan terjadinya wanprestasi dalam kerjasama yang telah dibangun. Sedangkan yang dimaksud dengan wanprestasi adalah lalainya atau tidak memenuhi dan melaksanakan kewajiban sebagaimana mestinya yang ditentukan dalam perjanjian.

Berdasarkan uraian yang telah diuraikan diatas maka penulis tertarik untuk mengajukan penulisan hukum tentang usaha *laundry* yang tengah marak di kalangan mahasiswa. Perusahaan *Laundry* tersebut bernama “*Simply Fresh*”. Sampai saat ini sudah terdapat 122 *otlet laundry Simply Fresh*, Tiga *otlet Laundry* bertindak sebagai *franchisor* sedangkan selebihnya bertindak sebagai *franchise* dan itu semua tersebar di seluruh kota-kota besar di Indonesia.

⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Ctk. Kesembilan, PT Intermasa, Jakarta, 1984, hlm. 1.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan apa yang telah diuraikan diatas maka dapat dirumuskan suatu permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah tanggung jawab pihak *franchisee* apabila terjadi wanprestasi yang tidak sesuai dengan Standar Operasional Prosedur ?
2. Bagaimanakah tindakan hukum dari pihak *franchisor* atas wanprestasi yang dilakukan pihak *franchisee* ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai oleh penulis dalam penulisan hukum ini meliputi hal sebagai berikut:

1. Tujuan Objektif
 - a. Untuk mengetahui bagaimanakah ketentuan standar operasional berkenaan dengan proses pemberian kode *tagging* ke pakaian pelanggan *Laundry Simply Fresh*
 - b. Untuk mengetahui bagaimanakah tindakan hukum yang dilakukan oleh pemberi merek *franchisor* atas wanprestasi yang dilakukan si pembeli merek *franchisee*.

2. Tujuan subjektif

Untuk memperoleh data dan bahan-bahan yang diperlukan dalam rangka penulisan hukm guna memperoleh gelar sarjana Hukum di fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

D. Tinjauan Pustaka

1. Makna Perjanjian

Pengaturan mengenai perjanjian diatur di dalam buku 3 KUH perdata yang mengatur mengenai perikatan-perikatan yang dilahirkan demi undang-undang yaitu di dalam bab 2 yang berjudul perikatan yang lahir dari kontrak atau perjanjian. Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda yaitu *overenkomst*, sedangkan pengertian dari Perjanjian itu sendiri di dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia merupakan suatu persetujuan baik secara tertulis maupun lisan yang dibuat oleh dua belah pihak atau lebih, dimana masing-masing pihak telah bersepakat untuk menaati hal-hal apa saja yang disebutkan dalam persetujuan tersebut.⁸

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata, "Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan nama satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih". Dengan melihat dua pengertian perjanjian diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa perjanjian adalah hubungan hukum antara dua orang pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Yang dimaksud menimbulkan hukum di sini adalah munculnya hak dan kewajiban bagi para pihak yang telah membuat perjanjian tersebut.⁹

⁸ Djohari Santoso dan Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, PT, Mandar Maju, 1983, hlm. 46.

⁹ *Ibd.*

a. Syarat Sahnya Perjanjian¹⁰

Syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, terdapat empat syarat agar perjanjian dikatakan sah. Keempat syarat tersebut adalah:

- 1) Sepakat dari mereka yang membuat perjanjian
- 2) Kecakapan untuk membuat perjanjian
- 3) Objek tertentu
- 4) Suatu sebab yang halal

Syarat pertama dan kedua sebagaimana yang disebutkan di atas sebagai syarat subjektif, sehingga apabila tidak terpenuhi salah satu dari syarat ini, maka dapat mengakibatkan perjanjian tersebut bisa dimintakan pembatalan. Sedangkan syarat yang ketiga dan keempat merupakan syarat objektif, yaitu apabila salah satu syarat tidak terpenuhi maka suatu perjanjian menjadi batal demi hukum

b. Asas-Asas Dalam Perjanjian

Dalam lapangan hukum perjanjian juga terdapat asas-asas yang melatarbelakangi dibuatnya peraturan tentang perjanjian. Asas-asas dalam hukum perjanjian tersebut antara lain:¹¹

- 1) Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian terbit karena buku 3 KUH Perdata yang di dalamnya termasuk mengatur tentang perjanjian menganut system terbuka, maksudnya adalah

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ Djohari Santoso dan Achmad. Op.Cit. hlm 47

pasal-pasal yang terdapat dalam Buku 3 KUH Perdata sebatas sebagai kaidah-kaidah pelengkap yang sifatnya melengkapi. Jadi, para pembuat perjanjian boleh tidak mengindahkan pasal-pasal yang ada dalam Buku 3 KUH Perdata dan membuat perjanjian yang tidak diatur dalam KUH Perdata dengan syarat tidak bertentangan dengan asas perjanjian yang lain yaitu asas Itikad Baik.

2) Asas konsesualisme¹²

Asas konsesualisme berarti bahwa pada dasarnya suatu perjanjian, timbul sejak detik tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian. Dengan kata lain, asas konsesualisme ini mensyaratkan bahwa perjanjian telah sah jika telah tercapai kata sepakat dan tidak membutuhkan lagi hal-hal yang bersifat formalitas. Asas ini tercermin dalam unsure pertama Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya perjanjian.

3) Asas itikad baik¹³

Asas itikad baik dalam perjanjian diatur dalam Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata dimana dalam pasal tersebut dijelaskan “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik” Artinya bahwa suatu perjanjian harus didasari rasa itikad baik bagi para pihak yang akan membuat perjanjian dan hal tersebut dapat dibuktikan

¹² *Ibid.*

¹³ *Ibid.*

dengan tidak adanya paksaan, penipuan ataupun kekhilafan yang dapat menyebabkan perjanjian tersebut tidak sah.

4) Asas pacta sunt servada¹⁴

Asas ini dapat diketahui dari Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyebutkan bahwa :

“semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi pembuatnya”.

Dengan demikian berdasarkan pasal diatas maka semua perjanjian yang dibuat secara sah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata berlaku sebagai undang-undang bagi pembuatnya.

5) Asas kepribadian¹⁵

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang membuat perjanjian dengan orang lain hanya mengikat para pihak saja. Hal ini logis, karena sudah sewajarnya suatu perjanjian hanya mengikat bagi pihak-pihak yang mengadakan perjanjian tersebut, dan tidak mengikat bagi orang lain yang tidak terlibat dalam perjanjian. Asas ini tercantum dalam Pasal 1315 KUH Perdata.

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ *Ibid.*48

2. Wanprestasi dan Akibat Hukumnya

Wanprestasi adalah suatu keadaan dimana debitur tidak melaksanakan prestasi sesuai dengan apa yang sudah diperjanjikan karena kesalahannya dan ia telah ditegur sesuai dengan kelalaiannya dalam pelaksanaan perjanjian. Dari pengertian wanprestasi tersebut didapat dua unsure dalam wanprestasi, yaitu:¹⁶

a. Unsur Materiil

Yakni adanya kesalahan yang dilakukan debitur

b. Unsur Formil

Yakni telah dilakukan teguran atau somasi oleh kreditur kepada debitur.

Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa:

- 1) Tidak melakukan apa yang telah disanggupi sebelumnya
- 2) Melaksanakan apa yang diperjanjikan tetapi tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan
- 3) Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat atau tidak sesuai dengan waktu yang telah disepakati sebelumnya.

Menurut Subekti, atas wanprestasi yang dilakukan oleh debitur dalam perjanjian maka terdapat beberapa hal yang dapat dilakukan oleh debitur:¹⁷

- 1) Meminta pemenuhan prestasi
- 2) Meminta pemenuhan prestasi ditambah dengan ganti rugi

¹⁶ Subekti, *Op.cit.* hlm.45

¹⁷ *Ibid.*

- 3) Meminta ganti rugi yang terdiri dari biaya rugi dan bunga
- 4) Meminta pembatalan perjanjian
- 5) Meminta pembatalan perjanjian ditambah dengan ganti rugi
- 6) Adanya peralihan resiko
- 7) Pembayaran biaya perkara oleh debitur apabila diperkarakan ke Pengadilan.

3. Makna *franchise*

Kata *franchise* berasal dari bahasa Prancis yaitu *affranchir* berarti *to free* (membebaskan). Istilah di Indonesia *freanches* di Indonesia dikenal dengan istilah waralaba yang berasal dari kata Wara artinya lebih dan kata Laba artinya untung. Menurut PH Collin dalam Law Dictionary mendefenisikan *freanches* sebagai *Licensi to trade a brand name and paying a royalty for it*.¹⁸

Sedangkan David J. Kaufman mendefenisikan *freanches* sebagai suatu bentuk atau suatu sistem pemasaran dan pendistribusian suatu bisnis berkala kecil dan independen.¹⁹

Dalam konferensi Pers IPPM di Jakarta pada tanggal 2 Juni 1991 tentang konsep perdagangan baru, waralaba, sistem pemasaran vertical franchising telah dijelaskan beberapa definisi *franchise* antara lain :²⁰

¹⁸ Gunawan wijaya, Op.cit. hlm. 7

¹⁹ Juajir Sumardi, *Apek-aspek Hukum Freanchise dan Perusahaan Transnasional*. PT Binaman Persada, Jakarta, 1995. hlm. 14

²⁰ *Ibid.* hlm 19

- a. Franchise adalah sistem pemasaran induk(franchesor) memberikan individu atau perusahaan lain (franchisee) yang bersekala kecil dan menengah, hak istimewa untuk melakukan suatu sistem usaha tertentu, dengan cara tertentu, waktu tertentu dan tempat tertentu.
- b. Franchisee adalah sebuah metode pendistribusian barang dan jasa kepada masyarakat konsumen yang dijual kepada pihak lain yang berminat

E. Metode Penelitian

Untuk memperoleh jawaban dari permasalahan yang ada maka dilakukan penelitian, penelitian ini adalah penelitian empiris sosiologis.

Adapun yang menjadi Obyek Penelitian dalam penelitian ini adalah :

1. Objek penelitian
 - a. Perjanjian *franchise*
 - b. Wanprestasi pada perjanjian *franchise*
2. Subjek Penelitian

Subjek yang dipilih peneliti untuk melengkapi data-data yang berkaitan dengan ruang lingkup penelitian ini, adalah :

- a. *Franchisee*
 - b. *Franchisor*
3. Sumber Data

Sumber data yang diperoleh peneliti berasal dari :

- a. Data Primer : Bersumber pada data yang diperoleh dari penelitian lapangan melalui wawancara secara terpimpin terhadap responden yang berkaitan dengan ruang lingkup penelitian
 - b. Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan (*library research*) yang terdiri atas:
 - c. Bahan hukum primer, yang terdiri dari :
 - d. Bahan hukum berupa segala bentuk peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti yang terdiri dari:
 - 1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
 - 2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1997 Tentang Waralaba
 - 3) Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia Nomor 250/MPP/7/1997 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Pendaftaran Usaha Waralaba.
 - e. Bahan hukum sekunder, berupa literatur-literatur hukum yang mendukung referensi penelitian ini
 - f. Bahan hukum tersier, berupa kamus, ensiklopedi makalah seminar, majalah, media massa baik cetak dan elektronik, dan artikel hukum
4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang akan peneliti lakukan, dengan cara : Data Primer, yaitu data-data yang diperoleh langsung berhadapan dengan responden melalui Interview : Tanya Jawab langsung yang

dilakukan terhadap responden, dalam hal ini yang diwawancarai adalah *Franchisee, franchisor* dari Perusahaan *Laundry Simply fresh*

5. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini, penelitian akan menggunakan metode pendekatan, sebagai berikut:

- Yuridis normatif, yaitu pendekatan yang dalam proses penelitiannya ingin melihat suatu aturan hukum dalam pelaksanaannya, dan ingin mengetahui bagaimana tanggung jawab pihak *franchisee* apabila terjadi wanprestasi dan tindakan hukum dari pihak *franchisor* atas wanprestasi yang dilakukan pihak *franchisee*

6. Analisis Data

Data yang terkumpul melalui penelitian lapangan dan studi pustaka dianalisis secara *deskriptif kualitatif*, yaitu menganalisis hasil penelitian yang kemudian di sistemasikan untuk mendapatkan kesimpulan. Adapun langkah-langkahnya sebagai berikut:

- a. Data penelitian diklasifikasikan sesuai dengan permasalahan penelitian.
- b. Hasil klasifikasi data selanjutnya disusun dan dipilah secara sistematis
- c. Data yang telah disusun dan dipilah kemudian dianalisis untuk dijadikan dasar dalam mengambil kesimpulan

F. Kerangka Skripsi

Untuk mempermudah pembahasan hukum ini, maka penulis akan menguraikan bab demi bab yang saling mendukung secara terperinci, dan bab-bab tersebut disusun dalam kerangka penulisan hukum yaitu sebagai berikut:

BAB I. PENDAHULUAN

Pada bab ini merupakan bab pendahuluan yang menguraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, kerangka skripsi

BAB II. TINJAUAN TENTANG PERJANJIAN DAN PERJANJIAN FRANCHISE

Pada bab ini akan diuraikan landasan teori pengertian perjanjian, syarat sahnya perjanjian dan unsure – unsure perjanjian. Selain itu juga akan dibahas mengenai pengertian *ranchise* (waralaba) dan pengertian perjanjian *franchise* (waralaba) serta bentuk – bentuk yang ada dalam perjanjian *franchise*.

BAB III. PEMBAHASAN TENTANG HASIL PENELITIAN

Pada bab ini akan dijelaskan tentang bagaimana pertanggung jawaban pihak *franchisee Simply Fresh Laundry* yang mendapatkan komplain dari pelanggan *Simply Fresh Laundry* tindak lanjut *franchisor* kepada *franchisee* yang melanggar pasal dari kontrak perjanjian yang ada dalam standar operasional prosedur.

BAB VI. PENUTUP

Pada bab ini akan diuraikan kesimpulan tentang hasil dari penelitian ini dan saran – saran yang berkaitan dengan hasil penelitian ini.

BAB II

TINJUAN TENTANG PERJANJIAN DAN PERJANJIAN *FRANCHISE*

A. Tinjauan Tentang Perjanjian dan Asas-Asas Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian diatur di dalam KUH Perdata yang terdiri dari VI buku yaitu; buku pertama mengatur mengenai hukum perorangan, buku kedua mengatur mengenai kebendaan, buku ketiga mengatur mengenai perjanjian, dan buku keempat mengatur mengenai pembuktian dan kadaluwarsa. Hukum perjanjian ini diatur di dalam buku III B.W (KUH Perdata).²¹

Hakekat antara perikatan dan perjanjian pada dasarnya sama, yaitu merupakan hubungan hukum antara pihak-pihak yang diikat di dalamnya, namun pengertian perikatan lebih luas dari perjanjian, sebab hubungan hukum yang ada dalam perikatan munculnya tidak hanya dari perjanjian tetapi juga dari aturan perundang-undangan. Hal lain yang membedakan keduanya adalah bahwa perjanjian pada hakekatnya merupakan hasil kesepakatan para pihak, jadi sumbernya benar-benar kebebasan pihak-pihak yang ada untuk diikat dengan perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata. Sedangkan perikatan selain mengikat karena adanya kesepakatan juga mengikat karena diwajibkan oleh undang-undang, contohnya perikatan antara orang tua dengan anaknya muncul

²¹ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Ctk. Kedua, PT. Alumni, Bandung, 1986, hlm. 3.

bukan karena adanya kesepakatan dalam perjanjian diantara ayah dan anak tetapi karena perintah undang-undang.²²

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lebih dan lainnya. Dalam pandangan Abdulkadir Muhammad, beliau menjelaskan apa yang dimaksud dengan perjanjian yaitu suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan.²³

Menurut Setiawan, rumusan Pasal 1313 BW selain tidak lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak. Sangat luas karena dengan digunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan suka rela dan perbuatan melawan hukum. Perlu kiranya diadakan perbaikan mengenai defenisi tersebut, ialah:²⁴

- a. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.
- b. Menambahkan perkataan “atau saling mengikat dirinya” dalam Pasal

1313 BW

²² <http://saepudinonline.wordpress.com/2010/10/12/pengantar-hukum-perjanjian-pengertian-pokok-dan-teknik-perancangannya>, diunduh pada tanggal 5 february pkl 13.23 wib. 2012

²³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Ctk. Ketiga, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 225.

²⁴ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Azas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. 2010. hlm.16

- c. Sehingga perumusan menjadi, “perjanjian adalah perbuatan hukum, diman satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”

Demikian halnya menurut Suryodinigrat, bahwa defenisi Pasal 1313 ditentang beberapa dengan argumentasi sebagai berikut :

- a. Hukum tidak ada sangkut pautnya dengan setiap perikatan, dan demikian juga tidak ada sangkut pautnya dengan setiap sumber perikatan.
- b. Perkataan perbuatan apabila ditafsirkan secara luas, dapat menimbulkan akibat hukum tanpa dimaksudkan (misal : perbuatan kerugian sebagai akibat adanya perbuatan melanggar hukum.
- c. Defenisi Pasal 1313 BW hanya mengenai persetujuan sepihak, satu pihak sajaah yang berprestasi (misal : *schenking atau hibah*).padahal seharusnya perjanjian itu berdimensi dua belah pihak.²⁵

Definisi lainnya dirumuskan oleh para ahli hukum, diantaranya pendapat yang dikemukakan oleh Handri Raharjo bahwa perjanjian adalah suatu hubungan hukum di bidang harta kekayaan yang didasari kata sepakat antara subyek hukum yang satu dengan yang lain, dan diantara mereka (para pihak dan subyek hukum) saling mengikatkan dirinya sehingga subyek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan

²⁵ *Ibid.* hlm. 17

prestasinya sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati para pihak tersebut serta menimbulkan akibat hukum.²⁶

Sedangkan J.Satrio berpendapat bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum yang mana suatu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya atau dimana kedua belah pihak saling mengikatkan diri. Dari pengertian tersebut mengandung arti bahwa perjanjian memiliki makna yang luas dan sempit. Dalam arti luas suatu perjanjian berarti setiap hubungan yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki (atau dianggap dikehendaki) oleh para pihak, termasuk didalam perkawinan, perjanjian kawin dan sebagainya. Sedangkan perjanjian yang dimaksud dalam buku III KUH Perdata adalah perjanjian dalam arti sempit yang hanya ditujukan kepada hubungan - hubungan dalam lapangan hukum kekayaan saja.²⁷

Wirjono Prodjodikoro mengemukakan bahwa perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.²⁸

Dari beberapa definisi perjanjian tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian mempunyai unsur – unsur sebagai berikut:²⁹

²⁶ Abdul Kadir Muhammad, *Loc.cit.* hlm 225

²⁷ *Ibid.*

²⁸ Wirdjono Prodjodikoro, *Asas – Asas Perjanjian*, PT. Bale Bandung, 1979, hlm. 9

²⁹ *Ibid.*

- a. Adanya perbuatan hukum yang menimbulkan hubungan hukum
- b. Adanya dua belah pihak atau lebih
- c. Adanya kata sepakat diantara para pihak untuk saling mengikatkan diri
- d. Adanya tujuan yang hendak dicapai yaitu timbulnya akibat hukum yang berupa hak dan kewajiban antara para pihak
- e. Adanya prestasi yang harus dipenuhi

Disamping itu menurut Sudikno Mertokusumo perjanjian mempunyai tiga unsur yang terkandung didalamnya yaitu antara lain:³⁰

- a. Unsur essensialia, yaitu unsur perjanjian yang selalu ada dalam suatu perjanjian dan sifatnya mutlak. Jadi tanpa dipenuhi unsur - unsur tersebut maka perjanjian dianggap tidak ada, sebagai contoh adalah tentang keharusan dipenuhinya mengenai syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam pasal 1324 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa perjanjian sah apabila terdapat adanya kata sepakat dari para pihak yang membuat perjanjian , kecakapan para pihak yang membuat perjanjian, adanya obyek tertentu dalam perjanjian, dan perjanjian itu dibuat karena suatu sebab yang halal. Selain contoh diatas terdapat juga contoh yang lainnya yaitu tentang keharusan disertainya obyek perjanjian dalam perjanjian riil dan mengenai perjanjian dengan bentuk tertentu yang harus dibuat dalam perjanjian formil

³⁰ *bid.*

- b. Unsur *naturalia*, yaitu unsur yang secara diam-diam melekat dalam setiap perjanjian maksudnya ialah unsur yang oleh undang - undang diatur akan tetapi hal tersebut bisa dikesampingkan atau boleh diganti oleh para pihak yang membuat perjanjian. Sebagai contoh unsure ini adalah mengenai keharusan untuk menanggung biaya penyerahan dan kewajiban untuk menjamin pada pihak penjual yang dapat di kesampingkan oleh para pihak atas kesepakatan bersama³¹
- c. Unsur *accidentalia*, yaitu unsur yang boleh ditambahkan oleh para pihak dalam pelaksanaan perjanjian sedangkan hal tersebut tidak diatur oleh Undang – undang. Sebagai contoh dalam praktek adalah dalam perjanjian jual beli dimana dalam pelaksanaan proses jual beli benda – benda tersebut yang sifatnya pelengkap bisa dikecualikan. Misalkan dalam perjanjian jual - beli rumah yang mengecualikan jendela teralis dan pagar sebagai obyek jual - beli³²

2. Asas-Asas Perjanjian

Di dalam kamus ilmiah asas³³ diterjemahkan sebagai pokok, dasar dan pundamen. Sedangkan Solly Lubis menyatakan asas³⁴ adalah dasar kehidupan yang merupakan pengembangan nilai yang di masyarakatkan menjadi landasan hubungan sesama anggota masyarakat. Adapun Paul

³¹ *Ibid.*

³² *Ibid.*

³³ Pius A Partanto dan M Dahlan Al-Barry, *Kamus Ilmiah Populer*, Aroka, Surabaya, hal 48

³⁴ Solly Lubis, *Perumusan dan Pembinaan Cita Hukum dan Penerapan Asas-Asas Hukum Nasional*, BPHN, Depkeh, 1995, hal.29

Shcolten³⁵ memberikan defenisi mengenai asas hukum adalah pikiran-pikiran dasar yang terdapat di dalam dan di belakang sistem hukum masing-masing dirumuskan dalam aturan-aturan perundang-undangan dan putusan-putusan hukum yang berkenan dengan ketentuan-ketentuan dan keputusan-keputusan individual dapat dipandang sebagai penjabarannya.

Maka dengan demikian maka, setiap peraturan perundang-undangan di perlukan adanya asas, karena asas ini yang mendasari atau menjiwai ataupun yang menhidupi peraturan perundang-undangan tersebut dan dengan asas tersebut maksud dan tujuannya menjadi jelas.³⁶

Menurut hukum perjanjian ada beberapa asas di dalamnya yang digunakan sebagai dasar bagi para pihak di dalam mencapai tujuannya. Asas-asas tersebut adalah:³⁷

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Dalam asas ini dijelaskan bahwa setiap orang bebas mengadakan perjanjian apa saja baik yang sudah diatur maupun belum diatur didalam undang-undang Akan tetapi kebebasan tersebut dibatasi oleh tiga hal yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum, dan tidak bertentangan dengan kesusilaan. Dalam perkembangannya asas ini tidak lagi bersifat mutlak akan tetapi relatif (kebebasan kontrak yang bertanggung jawab). Asas

³⁵ Poul Scholten, *Refleksi Tentang Hukum (alih bahasa oleh Arif Shidarta)*, cipta Aditiya Bakti, Bandung 1996, hal 119

³⁶ Roeseno Harjowidigdo, *Perspektif peraturan Perjanjian Franchise*, makalah disampaikan pada pertemuan ilmiah tentang Usaha Frenshise dalam menunjang pembangunan ekonomi tgl 14-16 Desember , Depkeh-BPHN, Jakarta, 2006

³⁷ Abdulkadir Muhammad, *Op. cit*, hlm. 226.

inilah yang menyebabkan hukum perjanjian bersistem terbuka. Pasal-pasal yang terdapat di dalam hukum perjanjian sebagian besar dinamakan hukum pelengkap karena para pihak boleh membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari pasal-pasal hukum perjanjian, namun apabila mereka tidak mengatur mengenai suatu hal, maka mereka mengenai hal tersebut harus tunduk dalam undang-undang yaitu pada Buku III KUH Perdata.

Asas kebebasan berkontrak mengandung unsur-unsur di dalamnya antara lain yaitu:³⁸

- 1) Kebebasan untuk mengadakan perjanjian
- 2) Kebebasan untuk tidak mengadakan perjanjian
- 3) Kebebasan untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun
- 4) Kebebasan untuk menentukan sendiri isi maupun syarat-syarat perjanjiannya

b. Asas Konsensualisme

Adapun menurut A Qirom Syamsudin, Asas konsensualisme mengandung arti bahwa dalam suatu perjanjian cukup ada kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian itu, tanpa diikuti perbuatan hukum lain kecuali perjanjian yang bersifat formal³⁹ Asas ini mengandung arti bahwa perjanjian itu terjai sejak saat tercapainya kata sepakat (konsensus) antara pihak-pihak mengenai pokok

³⁸ Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Ctk. Pertama, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009, hlm. 44

³⁹ A.qirom Syamsudin, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian beserta Perkembangannya*. Liberty Yogyakarta 1995.hlm.20

perjanjian. Sejak saat itu perjanjian mengikat dan mempunyai akibat hukum.

Maka dari asas ini dapat disimpulkan bahwa perjanjian yang dibuat itu cukup secara lisan saja.⁴⁰

Hal ini dapat dilakukan karena adanya sifat saling kepercayaan, akan tetapi terdapat beberapa perjanjian tertentu yang dibuat secara tertulis seperti halnya perjanjian hibah, pertanggungan dan perdamaian. Tujuan dari perjanjian yang tertulis ini antara lain adalah untuk bukti lengkap mengenai apa yang mereka perjanjikan. Perjanjian dengan formalitas tertentu ini disebut sebagai perjanjian formal.⁴¹

Asas konsensualisme ini tercermin didalam Pasal 1320 B.W, pada unsur pertama dan Pasal 1320 tersebut berisi bahwa “untuk sahnya suatu perjanjian dibutuhkan empat syarat yaitu:⁴²

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu peikatan;
- 3) Suatu hal tertentu;
- 4) Suatu sebab yang halal”

Terhadap asas ini terdapat beberapa pengecualian yaitu apa yang disebut sebagai perjanjian formal.

- 1) Asas Personalitas

Asas personalitas atau yang sering disebut dengan asas kepribadian ini menjelaskan bahwa pada umumnya tidak

⁴⁰Abdulkadir Muhammad, *Op. cit.*, hlm. 226

⁴¹*Ibid.*

⁴²*Ibid.*

seorangpun dapat mengadakan suatu perjanjian kecuali untuk dirinya sendiri. Terhadap asas personalitas ini terdapat pengecualian yaitu perjanjian untuk pihak ketiga dimana di dalam hal ini seseorang membuat suatu perjanjian yang di dalam perjanjian tersebut ia memperjanjikan hak-hak bagi orang lain tanpa kuasa dari orang yang diperjanjikan tersebut. Hal ini juga telah diatur di dalam Pasal 1317 B.W.⁴³

c. Asas Itikad baik

Asas ini disimpulkan pada Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas itikad merupakan asas bahwa para pihak yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan dari para pihak.⁴⁴

Istilah itikad di dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah kepercayaan, keyakinan yang teguh, maksud, kemauan (yang baik). Begitupun menurut Pasal 1963 B.W pengertian itikad baik adalah kemauan baik atau kejujuran orang itu pada saat ia menguasai barang, dimana ia mengira bahwa syarat-syarat yang diperlukan untuk mendapatkan hak milik atas barang itu telah dipenuhi.⁴⁵

⁴³ Handri Raharjo, *Op. cit*, hlm. 45.

⁴⁴ Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Ctk. Ketujuh, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 11.

⁴⁵ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersil*, Ctk. Pertama, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2008, hlm.116.

Asas itikad baik di dalam pengertiannya mengandung dua arti yaitu arti yang obyektif dan subyektif. Asas ini menurut arti yang obyektif adalah bahwa perjanjian yang dibuat itu harus dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Konsekuensinya adalah hakim dapat melakukan intervensi terhadap inti perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak yang bersangkutan. Sedangkan asas itikad baik dalam arti yang subyektif adalah pengertian itikad baik yang terletak di dalam sikap batin seseorang.⁴⁶

Dalam pelaksanaan perjanjian pada asas ini memiliki tiga fungsi yakni yang pertama adalah mengajarkan bahwa seluruh kontrak haruslah ditafsirkan sesuai dengan itikad baik, yang kedua adalah fungsi menambah dimana fungsi ini dapat diterapkan apabila terdapat suatu hak dan kewajiban yang timbul diantara para pihak tidak secara tegas dinyatakan dalam perjanjian, dan fungsi yang ketiga yaitu fungsi membatasi dan meniadakan⁴⁷

d. Asas Pacta Sunt Servanda

Asas ini disebut juga sebagai asas kepastian hukum dimana asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. *Asas Pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak.

Dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-

⁴⁶ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Ctk. Pertama, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2003, hlm. 216.

⁴⁷ *Ibid.*

undang. Sebagai konsekuensinya dari asas ini adalah bahwa hakim maupun pihak ketiga dilarang untuk tidak mencampuri isi dari perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak. Pengecualiannya adalah jika para pihak yang melakukan perjanjian itu dalam keadaan tidak seimbang kedudukannya, ataupun terdapat unsure penipuan dan paksaan di dalamnya, maka dapat dimintakan pembatalan di dalam perjanjian tersebut dan pembatalan tersebut bertujuan untuk melindungi pihak yang dirugikan.⁴⁸

1) Asas Force Majeur⁴⁹

Asas ini dikenal sebagai asas “overmacht” atau keadaan memaksa. Dengan asas ini debitur dibebaskan dari kewajiban untuk membayar ganti rugi akibat tidak terlaksananya perjanjian karena sesuatu sebab yang memaksa. Keadaan memaksa ini merupakan suatu keadaan dimana debitur memang tidak dapat berbuat apa-apa terhadap suatu keadaan yang terjadi secara tiba-tiba dan timbul diluar dugaan, seperti halnya bencana alam.

2) Asas Exeption Non Adimpleti Contractus

Asas ini merupakan suatu pembelaan bagi debitur untuk dibebaskan dari kewajiban membayar ganti rugi akibat tidak dipenuhinya perjanjian dengan alasan kreditur pun lalai. Asas ini berlaku di dalam suatu perjanjian timbal balik.⁵⁰

⁴⁸ Salim H.S, *Op. cit*, hlm. 10.

⁴⁹ Djohari Santoso, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Ctk. Kedua, Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 1989, hlm. 51.

⁵⁰ *Ibid*, hlm.52

B. Tinjauan tentang Prestasi dan Wanprestasi dalam Perjanjian

1. Pengertian Prestasi dalam Perjanjian`

Prestasi diartikan sebagai suatu pelaksanaan hal-hal tertulis dalam suatu perjanjian atau hal-hal yang disepakati bersama, oleh pihak yang telah mengikatkan diri. Sedangkan pelaksanaan prestasi disesuaikan dengan syarat-syarat yang telah disebutkan dalam perjanjian yang bersangkutan⁵¹. Perikatan yang terbit dalam perjanjian menghendaki adanya suatu pemenuhan kewajiban dari pihak tertentu, dan pihak yang lain berhak atas pemenuhan kewajiban tersebut. Kewajiban yang harus dilakukan oleh para pihak dalam perjanjian inilah yang dinamakan prestasi⁵².

Dengan demikian dapatlah kita lihat bahwa suatu hubungan hukum yang ditimbulkan oleh perikatan melibatkan minimal dua orang yakni pihak debitur dan kreditur. Pengertian minimal disini berarti ada kemungkinannya suatu perikatan melibatkan lebih dari dua orang. Adapun yang dimaksud dengan kreditur ialah pihak yang berkewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi dalam suatu perjanjian, sebagai contoh dalam perjanjian jual - beli pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan obyek perjanjian dan pihak pembeli berkewajiban menyerahkan sejumlah uang sedangkan pengertian debitur ialah pihak yang berhak atas suatu prestasi dalam perjanjian sebagai contoh adalah dalam perjanjian sewa –

⁵¹ Mariam Darus Badrulman, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung Alumni, 1980, hal 29

⁵² *Ibid.*

menyewa rumah pihak penyewa berhak untuk menempati tempat tinggal yang menjadi obyek sewa.⁵³

Wujud prestasi dalam perjanjian diatur dalam Pasal 1234 KUH Perdata, wujudnya adalah sebagai berikut:⁵⁴

- a. Memberi sesuatu
- b. Berbuat sesuatu
- c. Tidak berbuat sesuatu

Yang dimaksud dengan sesuatu dalam pelaksanaan suatu prestasi dalam perjanjian adalah tergantung pada tujuan apa yang akan dicapai dalam perjanjian, apakah mengenai pemberian suatu barang, mengenai apa yang harus diperbuat atau mengenai apa yang tidak boleh diperbuat. Jadi istilah sesuatu tersebut dapat diartikan sebagai sesuatu yang abstrak, misalnya adalah pemberian suatu pelajaran ataupun Sesutau yang konkrit, misalnya pemberian sejumlah uang tertentu.

Berikut penjelasan secara lebih rinci mengenai wujud prestasi dalam perjanjian seperti yang diatur dalam pasal 1234 KUH Perdata:⁵⁵

- a. Memberi sesuatu

Mengenai pemberian sesuatu dalam perjanjian termasuk didalamnya terdapat kewajiban untuk menyerahkan barang dan untuk memelihara barang tersebut hingga batas waktu penyerahan. Hal tersebut diatur dalam Pasal 1235 KUH Perdata sebagai berikut:

⁵³Djohari Santoso, *Op.cit* hlm.53

⁵⁴*Ibid.*

⁵⁵*Ibid.*hlm. 20

“Dalam tiap – tiap perikatan untuk memberikan sesuatu adalah termasuk kewajiban si berutang untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang bapak rumah tangga yang baik sampai pada saat penyerahan”

Istilah barang dalam suatu prestasi adalah barang baik dalam pengertian yang abstrak seperti suatu informasi, dan juga barang dalam pengertian yang konkrit seperti sebuah sepeda motor. Apabila debitur akibat perbuatannya sendiri tidak dapat menyerahkan barang yang sudah diperjanjikan atau tidak memelihara barang tersebut sampai batas waktu penyerahan, maka debitur dapat dituntut untuk memberikan ganti rugi kepada debitur dan jika mungkin dapat ditambah bunga – bunga.

b. Barang tertentu⁵⁶

Jika isi di dalam suatu perjanjian adalah untuk menyerahkan suatu barang tertentu, maka barang tersebut menjadi tanggungan pihak kreditur mulai pada saat berlakunya perjanjian tersebut. Jika ternyata pihak debitur lali untuk menyerahkan barang seperti yang dimaksud dalam perjanjian maka debitur tersebut harus bertanggung jawab terhadap kemungkinan munculnya kerugian – kerugian yang diderita oleh kreditur. Undang – undang mengatur bahwa pihak kreditur dapat menuntut kerugian yang diderita karena kelalaian dari pihak debitur dimana sebelumnya sudah ada teguran terlebih dahulu. Menurut pasal 1238 KUH perdata teguran dilakukan oleh suatu perintah atau suatu akta, jadi sudah cukup apabila teguran dilakukan sendiri oleh kreditur

⁵⁶ *Ibid.*

asalkan secara tertulis. Mengenai keharusan tertulisnya teguran disini erat kaitannya dengan keutamaan bukti tertulis dalam Hukum Acara Perdata.

c. Berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu

Achmad Ali dan Djohari Santoso memberikan contoh konkrit mengenai wujud prestasi yang ruang lingkupnya berbuat dan tidak berbuat sesuatu :⁵⁷

1) Berbuat sesuatu

Tuan Sumaryono mengadakan perjanjian dengan Tahir dimana dalam hal ini Tuan Sumaryono menyanggupi untuk melukis Tuan Tahir. Karena janji dari Tuan Sumaryono itu maka Tuan Tahir telah mempersiapkan segala sesuatu yang diperlukan dirumahnya, yang tentu saja mengeluarkan biaya. Tetapi pada saat yang telah dijanjikan ternyata Tuan Sumaryono tidak datang. Maka dalam hal ini Tuan Tahir dapat menuntut Tuan Sumaryono untuk menuntut ganti rugi seperti yang telah diatur dalam Pasal 1230 KUH Perdata.

2) Tidak berbuat sesuatu

Tuan Mahdi telah berjanji kepada Tuan Iqbal bahwa pada malam hari yaknimulai pukul 19.00 sampai terbit matahari, Tuan Iqbal tidak akan membunyikan radio dengan suara yang keras. Jadi disini Tuan Iqbal berjanji untuk tidak berbuat sesuatu, yaitu tidak

⁵⁷ *Ibid.*

membunyikan suara radio keras – keras. Jika ternyata Tuan Iqbal tetap saja membunyikan keras – keras pada waktu yang telah diperjanjikan, maka Tuan Mahdi berhak untuk menuntut pemenuhan prestasi yang wajib dilakukan oleh Tuan Iqbal.⁵⁸

Sedangkan ruang lingkup pelaksanaan suatu prestasi dapat merupakan:⁵⁹

- a) Suatu perbuatan sekali, misalnya *levering* sebuah benda
- b) Serangkaian perbuatan yang sifatnya terus-menerus, misalnya perjanjian sewa menyewa
- c) Suatu tingkah laku yang pasif, misalnya tidak memberikan dukungan

2. Pengertian Wanprestasi dalam Perjanjian

a. Pengertian Wanprestasi dalam perjanjian

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur.⁶⁰ Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti suatu keadaan yang menunjukkan debitur tidak berprestasi (tidak melaksanakan kewajibannya) dan dia dapat dipersalahkan.⁶¹ Prestasi adalah sesuatu yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Apabila debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian, maka ia

⁵⁸ *Ibid.*

⁵⁹ *Ibid.*

⁶⁰ Salim H.S, *Op. cit*, hlm. 98

⁶¹ Handri Raharjo, *Op. cit*, hlm. 79.

dikatakan *wanprestasi* (kelalaian)⁶². Menurut Munir fuady, yang dimaksud wanprestasi adalah “tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak kepada pihak-pihak tertentu yang disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan”.⁶³

Wanprestasi seorang debitur dapat berupa :

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan
- 3) Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi terambat
- 4) Melakukan sesuatu namun menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.⁶⁴

Seorang debitur dapat dikatakan wanprestasi apabila ia telah diberikan somasi terlebih dahulu oleh kreditur maupun juru sita. Somasi itu minimal telah dilakukan sebanyak tiga kali oleh kreditur atau juru sita, apabila somasi tersebut tidak diindahkan, maka kreditur berhak untuk membawa persoalan tersebut ke pengadilan, dan pengadilanlah yang memutuskan apakah debitur wanprestasi atau tidak. Wanprestasi dapat menimbulkan suatu akibat hukum, akibat hukum yang dimaksud antara lain yaitu yang pertama perikatan tetap

⁶² Ridwan Syahrani, *Seluk-beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*. Cetakan ke satu Tahun 2006,.hlm. 218

⁶³ Munir fuady, *Hukum Tentang Pembiayaan Dalam teori dan Praktek* , Bandung, Citra Aditya Bakti 1995, hlm.40.

⁶⁴ Ahdiana Yuni lestari dan Endang Heriyani, *Dasar-dasar Pembuatan Kontrak dan Aqad*, 2008,. hlm.39

ada dimana kreditur masih dapat menuntut debitur dalam pelaksanaan prestasi apabila ia terlambat memenuhi prestasi, selain itu maka kreditur berhak menuntut ganti rugi akibat keterlambatan melaksanakan prestasinya (hal ini disebabkan kreditur akan mendapatkan keuntungan apabila debitur melaksanakan prestasinya tepat pada waktunya).⁶⁵

Akibat hukum yang kedua yaitu debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur (Pasal 1234 KUH Perdata). Akibat hukum yang ketiga yaitu beban resiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditur, maka oleh karena itu debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa. Akibat hukum yang keempat jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontrak prestasi dengan menggunakan Pasal 1266 KUH Perdata.⁶⁶

Kreditur dapat menuntut kepada debitur yang telah melakukan wanprestasi mengenai hal-hal sebagai berikut:⁶⁷

- 1) Kreditur dapat meminta pemenuhan prestasi saja dari debitur
- 2) Kreditur dapat menuntut prestasi disertai ganti rugi kepada debitur (Pasal 1267 KUH Perdata)
- 3) Kreditur dapat menuntut dan meminta ganti rugi, hanya mungkin kerugian karena keterlambatan

⁶⁵ *Ibid.*

⁶⁶ *Ibid.*

⁶⁷ *Ibid.*

- 4) Kreditur dapat menuntut pembatalan perjanjian
- 5) Kreditur dapat menuntut pembatalan disertai ganti rugi kepada debitur. Ganti rugi tersebut berupa pembayaran uang denda

Suatu perbuatan prestasi seseorang dapat diancamkan beberapa sanksi atau hukuman yang terdiri dari empat macam yaitu:⁶⁸

- 1) Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti rugi .
 - 2) Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian
 - 3) Peralihan resiko
 - 4) Membayar biaya perkara jika sampai diperkarakan dipengadilan
- b. Kerugian karena Wanprestasi dalam Undang-undang Hukum Perdata.

Kerugian dalam Hukum Perdata dapat bersumber dari Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum, maka berikut penjabarannya; Kerugian dalam Wanprestasi.

Wanprestasi adalah peristiwa dimana pihak tidak melaksanakan Prestasinya baik itu; Salah satu pihak tidak memenuhi prestasi sama sekali yaitu :⁶⁹

- 1) Salah satu pihak memenuhi prestasi, tetapi tidak sebagaimana mestinya.
- 2) Salah satu pihak memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya.

⁶⁸ *Ibid.*

⁶⁹ <http://m.hukumonline.com/klinik/detail/lt4da27259c45b9>, diunduh tanggal 1 Februari 2012, pukul 13.10

- 3) Salah satu pihak memenuhi prestasi, tetapi melakukan yang dilarang dalam perjanjian

Wanprestasi sebagaimana diamanahkan dalam Pasal 1238 KUHPerdara yang isinya si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ia menerapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.⁷⁰

Saat salah satu pihak telah melakukan Wanprestasi maka dimungkinkan timbulnya kerugian dalam peristiwa tersebut, sebagaimana diterangkan dalam Pasal 1246 KUHPerdara, maka ganti-kerugian tersebut terdiri dari 3 unsur yaitu:⁷¹

- 1) Biaya, yaitu biaya-biaya pengeluaran atau ongkos-ongkos yang nyata/tegas telah dikeluarkan oleh Pihak.
- 2) Rugi, yaitu kerugian karena kerusakan/kehilangan barang dan/atau harta kepunyaan salah satu pihak yang diakibatkan oleh kelalaian pihak lainnya.
- 3) Bunga, yaitu keuntungan yang seharusnya diperoleh/diharapkan oleh salah satu pihak apabila pihak yang lain tidak lalai dalam melaksanakannya.

⁷⁰ *Ibid.*

⁷¹ *Ibid.*

C. Tinjauan tentang *Franchise* dan Perjanjian *Franchise*

1. Pengertian *Franchise*

Kata *Franchise* sebenarnya berasal dari bahasa Perancis yang berarti bebas, atau lebih lengkap lagi bebas dari hambatan (*free form servitude*). Dalam bidang bisnis *franchise* berarti kebebasan yang diperoleh seorang wirausaha untuk menjalankan sendiri suatu usaha tertentu di wilayah tertentu. Secara hukum dapat diartikan sebagai pemberian hak istimewa, ada juga yang mengartikan *franchise* sebagai hak monopoli.⁷²

Sedangkan kata *franchise* dalam bahasa Indonesia disebut dengan istilah waralaba. Kata wara artinya lebih atau istimewa, sedangkan kata laba artinya untung sehingga waralaba (*franchise*) dapat diartikan usaha istimewa yang memberikan keuntungan. Definisi atau pengertian dari *franchise* sangat beragam. Menurut Rooseno Harjowigdo, *franchise* adalah sistem usaha dibidang bisnis milik *franchisor* yang berupa kekhasan bisnis logo, atau identitas perusahaan, merk dagang, servis dagang, rahasia dagang, cara memproduksi dan menyajikan, rencana pemasaran dan bantuan teknis lainnya, dengan suatu perjanjian sistem usaha itu diberikan kepada *franchisor* dan pihak franchisee membayar suatu manajemen *fee* kepada *franchisor*.⁷³

V Winarto menyarankan suatu pengertian waralaba atau *franchise* adalah hubungan kemitraan antara usahawan yang usahanya kuat dengan

⁷² Wisnu Kuntoro, *Peluang dan Kiat Bisnis Franchise di Indonesia*, Makalah Seminar, Jakarta, 1993, hlm. 2

⁷³ *Ibid.*

usahawan yang relatif baru atau lemah dalam usaha tersebut dengan tujuan saling menguntungkan, khususnya dalam bidang usaha penyediaan produk dan jasa langsung kepada konsumen.

Pengertian waralaba (*franchise*) dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 42 Tahun 2007 waralaba adalah hak khusus yang dimiliki oleh orang perseorangan atau badan usaha terhadap sistem 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. Sedangkan dalam Peraturan Menteri Perdagangan no.31 tahun 2008, Pasal 1 ayat (1) Waralaba adalah hak khusus yang dimiliki oleh orang perseorangan atau badan usaha terhadap sistem 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.⁷⁴

Menurut *Internasional Franchise Association* memberikan *definisi* tentang *franchise* yaitu hubungan perjanjian antara franchisor dan *franchisee*, dimana *franchisor* berkewajiban untuk memelihara kepentingan *franchisee* dalam hal *know how* dan *training*, dan *franchisee* mempunyai hak untuk beroperasi dengan nama dagang, format, dan atau prosedur yang dimiliki dan dibawah pengawasan franchisor, dan untuk

⁷⁴ *Ibid.*, hlm. 4

kepentingan tersebut mengharuskan *franchisee* untuk investasi dengan modal.

Menurut Douglas J. Queen juga memberikan pengertian *franchise* yaitu mem-*franchise*-kan adalah suatu metode perluasan pemasaran dan bisnis. Suatu bisnis memperluas pasar dan distribusi produk serta pelayanannya dengan membagi bersama standar pemasaran operasional. Pemegang *franchise* yang membeli suatu bisnis yang menarik manfaat dari kesadaran pelanggan akan nama dagang sistem teruji dan pelayanan lain yang disediakan pemilik *franchise*.⁷⁵

2. Pengertian Perjanjian *franchise*

Perjanjian *franchise* adalah suatu perjanjian yang diadakan antara pemilik *franchise* (*franchisor*) dengan pembeli *franchise* (*franchisee*) dimana pihak *franchisor* memberikan hak kepada *franchisee* untuk memproduksi atau memasarkan barang (produk) dan atau jasa (pelayanan) dalam waktu dan tempat tertentu yang disepakati dibawah pengawasan *franchisor*, sementara *franchisee* membayar sejumlah uang tertentu atas hak diperoleh.⁷⁶

Memperhatikan pengertian perjanjian *franchise* sebagaimana dikemukakan diatas, maka dapat disimpulkan adanya beberapa unsur dalam suatu perjanjian *franchise*, yaitu:⁷⁷

⁷⁵Juajir Sumardi. *Op.cit* hlm 15

⁷⁶*Ibid*, hlm.44

⁷⁷*Ibid*.

- a. Adanya suatu perjanjian yang disepakati

Perjanjian *franchise* dibuat oleh para pihak, yaitu *franchisor* dan *franchisee*, yang keduanya berkualifikasi sebagai subyek hukum, baik sebagai badan hukum maupun perorangan, untuk menjamin kepastian hukum, sebaiknya perjanjian *franchise* dibuat dihadapan pejabat yang berwenang (notaris). Dalam hal ini perlu memperhatikan secara seksama mengenai *partner*, pemeliharaan standar, hubungan para pihak, segi komersil, teknik operasional, dan masalah antisipasi masa depan.

- b. Adanya pembagian hak dari *franchisor* kepada *franchisee* untuk memproduksi dan memasarkan produk dan atau jasa

Franchisee berhak menggunakan nama, cap dagang, dan logo milik *franchisor* yang terlebih dahulu dikenal dalam dunia perdagangan⁷⁸

- c. Pemberian tersebut pada waktu dan tempat tertentu

Franchisor memberikan hak kepada *franchisee* untuk menggunakan nama, cap dagang, dan logo dari usahanya kepada *franchisee* pada waktu dan tempat yang telah diperjanjikan dalam perjanjian *franchise* yang telah mereka buat bersama⁷⁹

⁷⁸ *Ibid*, hlm.46

⁷⁹ *Ibid*.

d. Adanya pembayaran sejumlah uang tertentu dari *franchisee* kepada *franchisor*

Pembayaran-pembayaran ini antara lain adalah pembayaran awal, pembayaran selama berlangsungnya perjanjian *franchise*, pembayaran atas pengoperan hak *franchise* kepada pihak ketiga, penyediaan bahan baku, dan masalah-masalah lain yang belum ditentukan dalam perjanjian.⁸⁰

Perbuatan yang dimaksudkan dalam perjanjian *franchise* adalah perbuatan pihak *franchisor* berupa pemberian hak kepada *franchisee* untuk memanfaatkan Hak Atas Kekayaan Intelektual milik *franchisor*. Sebaliknya pihak *franchisee* berkewajiban untuk membayar *fee* kepada *franchisor* dan ketaatan untuk memenuhi ketentuan-ketentuan dalam perjanjian yang telah disepakati. *Franchise* merupakan perikatan, maka *franchise* harus tunduk pada ketentuan-ketentuan mengenai perikatan, *franchise* juga melibatkan hak untuk menentukan dan atau menggunakan hak atas kekayaan intelektual atau penemuan ciri khas usaha, *franchise* juga diberikan dengan semacam imbalan berdasarkan persyaratan dan atau penjualan barang atau jasa, secara umum dikenal ada dua macam kompensasi yang dapat diminta oleh pemberi waralaba (*franchisor*) dari penerima waralaba (*franchisee*). Yang pertama adalah kompensasi langsung dalam bentuk nilai moneter (*direct monetary compensation*), dan yang kedua adalah kompensasi tidak langsung yang dalam bentuk nilai

⁸⁰ *Ibid.*

moneter atau kompensasi diberikan dalam bentuk nilai moneter (*indirect and non-monetary compensation*).⁸¹

a. Yang termasuk dalam *direct monetary compensation* adalah:⁸²

- 1) *Lump-sum payment*, suatu jumlah uang yang telah dihitung terlebih dahulu (*pre calculated amount*) yang wajib dibayarkan oleh penerima *franchise* pada saat persetujuan pemberian waralaba disepakati untuk diberikan oleh penerima waralaba. Pembayaran ini dapat dilakukan sekaligus maupun dalam beberapa kali pembayaran cicilan.
- 2) *Royalty*, yang besar atau jumlah pembayarannya dicairkan dengan suatu prosentase tertentu yang dihitung dari jumlah produksi, dan atau penjualan barang dan atau jasa yang diproduksi, dijual berdasarkan perjanjian waralaba, baik yang disertai dengan ikatan sejumlah minimum atau maksimum jumlah *royalty* tertentu atau tidak. Besarnya *royalty* yang terkait dengan jumlah produksi, penjualan atau yang cenderung meningkat pada umumnya disertai dengan penurunan besarnya prosentase *royalty* yang harus dibayarkan tetap akan menunjukkan kenaikan seiring dengan peningkatan jumlah produksi, penjualan atau keuntungan penerima lisensi.⁸³

⁸¹ *Ibid.*

⁸² Gunawan Widjaya, *Op. cit.*, hlm. 107

⁸³ *Ibid.*

b. Yang termasuk dalam *indirect and non-monetary compensation* adalah:⁸⁴

- 1) Keuntungan sebagai akibat dari penjualan barang dan bahan mentah, bahan setengah jadi termasuk bahan jadi, yang merupakan satu paket dengan pemberian waralaba
- 2) Pembayaran dalam bentuk deviden ataupun bunga pinjaman dalam hal pemberian waralaba juga turut memberikan bantuan financial baik dalam bentuk ekuisitas (*equity participation*) atau dalam bentuk pinjaman (*loan*) jangka pendek maupun jangka panjang.
- 3) *Cost shifting* atau pengalihan atas sebagian biaya yang harus dikeluarkan oleh pemberi waralaba, pengalihan ini biasanya dilakukan dalam kewajiban bagi penerima waralaba untuk mengeluarkan segala biaya yang diperlukan untuk mencegah terjadinya pelanggaran maupun untuk mempertahankan perlindungan hak atas kekayaan intelektual yang termasuk dalam paket yang diwaralabakan kepadanya.⁸⁵
- 4) Perolehan data pasar dari kegiatan usaha yang dilakukan oleh penerima lisensi. Dengan ini berarti pemberi waralaba memiliki akses yang lebih luas untuk mengembangkan lebih lanjut waralaba yang diberikan tersebut.
- 5) Dimungkinkan terjadi penghematan biaya oleh pemberi waralaba dalam banyak hal. Ini dimungkinkan karena pada prinsipnya

⁸⁴*Ibid.*

⁸⁵*ibid*

kegiatan operasional pelaksanaan waralaba yang diberikan berada pada pundak penerima waralaba. Ini berarti penerima waralaba hanya cukup melakukan pengawasan saja atas jalannya pemberian waralaba tersebut.⁸⁶

D. Bentuk-Bentuk *Franchise*

Franchise dapat dibedakan menjadi tiga jenis:

1. *Products Franchising* atau *Distributorship Franchises*

Products Franchising diidentifikasi dengan produk atau merek *franchisor*, disini *franchisor* adalah pembuat produk. Dalam bentuk ini seorang pemegang *franchise* memperoleh lisensi eksklusif untuk memasarkan produk dari perusahaan tunggal dalam lokasi yang spesifik,⁸⁷ dalam bentuk ini pemilik *franchise* (*franchisor*) dapat juga memberikan *franchise* wilayah, dimana pemegang *franchise* (*franchisee*) wilayah atau sub-pemilik *franchise* membeli hak untuk mengoperasikan atau menjual *franchise* diwilayah geografis tertentu. Sub-pemilik *franchise* melatih dan membantu pemegang *franchise* (*franchisee*) baru, dan melakukan pengendalian, dukungan operasi, serta program penagihan *royalty*.⁸⁸

Franchise wilayah memberi kesempatan kepada pemegang *franchise* induk untuk mengembangkannya rantai usaha lebih cepat daripada biasa. Keahlian manajemen dan resiko finansialnya dibagi bersama oleh pemegang *franchise* (*franchisee*) induk dan sub-pemegang. Pemegang

⁸⁶ *Ibid.*, hlm.110

⁸⁷ Juajir Sumardi, *Op.cit* hlm.24

⁸⁸ *Ibid.*

induk pun menarik manfaat dari penambahan *royalty* dari penjualan produk.⁸⁹

Hampir setiap pengaturan sub-*franchise* adalah unik dalam komitmen yang dibuat oleh setiap pihak. Namun cirri bersama dari persetujuan yang dibuat adalah pembagian bersama dari penghasilan *franchise*, biaya *franchise*, *royalty*, sumbangan pengiklanan, *franchise* tunggal kepada sub- pemegang *franchise* induk (*franchisee*).⁹⁰

2. *Business Format franchising* atau *Chian-style Franchise*

Martin Mandelson memberikan pengertian bahwa pemberian sebuah lisensi oleh *franchisor* kepada pihak lain (*franchisee*). Lisensi tersebut memberikan hak kepada *franchisee* untuk menggunakan merek dengan atau nama dagang *franchisor* dan untuk menggunakan keseluruhan paket yang terdiri dari seluruh elemen yang diperlukan untuk membuat seorang yang sebelumnya belum terlatih dalam bisnis dan untuk menjalankannya dengan bantuan yang terus menerus atas dasar-dasar yang telah ditentukan sebelumnya.⁹¹

Format lisensi ini terdiri dari:⁹²

a. Konsep bisnis menyeluruh

Hal ini menyangkut cara untuk menjalankan bisnis dengan secara sukses pada seluruh aspeknya yang dilakukan oleh *franchisor*.

⁸⁹ *Ibid.*, hlm.25

⁹⁰ *Ibid.*

⁹¹ Martin Mendelson, *Franchising Petunjuk Praktis bagi Franchisor dan Franchisee*, PT Binaman Persada, Jakarta, 1993, hlm.4

⁹² *Ibid.*

Franchisor akan mengembangkan apa yang mungkin disebut Cetak Biru untuk mengelola bisnis tersebut. Cetak Biru tersebut hendaknya:

- 1) Melenyapkan sejauh mungkin resiko yang biasanya melekat pada bisnis yang baru dibuka. Misalnya jajaran produk (jasa) beserta seluruh aspek operasional bisnisnya hendaknya diuji secara cermat dipasar dengan suatu proses percobaan yang dilakukan oleh *franchisor*
 - 2) Memungkinkan seseorang yang belum pernah memiliki atau mengolah bisnis mampu membuka bisnis dengan usahanya sendiri, tidak hanya dengan format yang telah ada sebelumnya tetapi juga dengan dukungan sebuah organisasi milik *franchisor*
 - 3) Menunjuk dengan jelas dan rinci bagaimana bisnis yang akan dijalankan.
- b. Proses awal pelatihan⁹³

Franchisee harus dilatih mengenai metode bisnis yang diperlukan untuk mengelola bisnis sesuai dengan Cetak Biru. Ini menyangkut pelatihan menggunakan peralatan khusus, metode pemasaran, penyiapan produk dan penerapan proses. *Franchisee* hendaknya kreatif sehingga ia relatif ahli pada seluruh bidang yaitu untuk diperlukan guna menjalankan bisnis yang khusus tersebut.

⁹³ *Ibid.*

c. Proses pemberian bantuan dan bimbingan terus menerus⁹⁴

Franchisor umumnya akan terus menerus memberikan berbagai jenis layanan yang bergantung pada tipe bisnisnya. Macam-macam layanan tersebut adalah:

- 1) Kunjungan berkala dan akses ke staf pendukung lapangan untuk membantu memperbaiki atau mencegah penyimpangan-penyimpangan dari Cetak Biru yang bisa menyebabkan kesulitan dagang *franchise*.
- 2) Menghubungkan antara franchisor dengan seluruh *franchisee* yang lain untuk bertukar pikiran dan pengalaman
- 3) Inovasi produk atau konsep, termasuk penelitian mengenai kemungkinan-kemungkinan pasar serta kesesuaiannya dengan bisnis yang ada
- 4) Pelatihan dan fasilitas pelatihan kembali untuk *franchisee* dan stafnya
- 5) Riset pasar
- 6) Iklan dan promosi pada tingkat lokal maupun nasional
- 7) Peluang-peluang pembelian secara besar-besaran
- 8) Nasehat dan jasa manajemen dan akunting
- 9) Riset mengenai material, proses dan metode bisnis

⁹⁴ *Ibid.*

c. *Manufacturing Plants Franchises* atau *Procesing Plant Franchises*

Proses produksi *Franchisee* kemudian memproduksi barang yang bersangkutan dan mendistribusikannya menurut standar produksi dan merek yang sama dengan yang dimiliki *franchisor*. bentuk *franchise* semacam ini antara lain digunakan oleh Coca Cola Corporation yang memiliki rahasia formula pembuatan Coca Cola dan minuman ringan (*soft drink*) lainnya memberikan lisensi kepada perusahaan pembotolan (*botling*) regional untuk memproduksi dan mendistribusikannya dibawah merek Coca Cola dan *brand names* lainnya.⁹⁵

Menurut Handowo Dipo berkembang dari bentuk dasar *franchise*, maka dikenal empat jenis *franchise* tambahan yaitu:⁹⁶

a. *Master Franchise*

Dalam *master franchise* ini, *franchise* berhak menjual hak *franchise* yang dimilikinya pada peminat lain yang berada diwilayah tertentu. Misalnya sebuah perusahaan Indonesia yang memiliki hak *franchise* Domino's Pizza untuk wilayah Asia Tenggara, dapat menjual hak *franchise*-nya kepada *franchisee* disemua negara dalam wilayah Asia Tenggara.

b. *Area Development Program*

Perbedaan antara *area development program* dengan *master franchise* hanya terletak pada ada tidaknya hak untuk menjual ulang

⁹⁵ *Ibid.* hlm 5

⁹⁶ Handowo Dipo, *Sukses Memperoleh Dana Usaha Dengan Tinjauan Khusus Modal Ventura*, Grafiti Pers, Jakarta 1993, hlm. 39

franchise yang dibelinya. Hal ini dikarenakan *franchisee* dalam *area development program* memiliki hak mengembangkan bisnis *franchise* yang bersangkutan dalam suatu wilayah tertentu, tanpa memiliki hak menjual ulang hak yang dimilikinya.⁹⁷

c. *Joint-venture Franchise Program*

Kontrak ini terjadi jika *franchisor* ikut menginvestasikan dana selain memberikan dukungan manajemen dan teknis. *Franchisee* tetap bertugas mengembangkan dan mengoperasikan tempat usaha yang bersangkutan. Biaya – biaya yang timbul dan keuntungan yang diperoleh akan dibagi oleh *franchisor* dan *franchisee* sesuai ketentuan perjanjian.

d. *Mixed Franchise*

Dalam *franchise* ini *franchisor* menawarkan paket *franchise* yang memungkinkan *franchisee* yang modalnya terbatas untuk mengelola sebagian fungsi usaha saja. Selain paket seperti itu, *franchisor* tersebut biasanya juga menawarkan paket utuh kepada *franchisee* yang memiliki modal cukup.⁹⁸

⁹⁷ *Ibid.*

⁹⁸ *Ibid.*

BAB III
HASIL PENELITIAN
WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN WARALABAH
(FRANCHISE) PADA PERUSAHAAN LAUNDRY SIMPLY FRESH

A. Tanggung Jawab Pihak *franchisee* apabila terjadi *wanprestasi* yang tidak sesuai dengan ketentuan Standar Operasional Prosedural (SOP).

1. Ketentuan Standarisasi Operasional Prosedur (SOP)

Dalam bisnis jasa usaha *Laundry Simply Fresh* ini, telah disepekatkan perjanjian terkait pelayanan yang diberikan kepada pelanggan yang sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP) yang telah ditransformasikan pengetahuannya dari pihak pertama (*franchisor*) ke pihak ke dua (*franchisee*), dan pihak kedua berhak mendapatkan penjelasan mengenai sistem, manajemen, operasional, pembukuan dan personalia dari pihak pertama sesuai dengan yang tertera dalam (SOP). Adapun yang menjadi standar operasional dalam proses *tagging Laundry Simply Fresh* adalah sebagai berikut:

a. Pencegahan kondisi dan jumlah pakaian (*checking condition and quantity*)

Dari penelitian yang dilakukan di lapangan dapat diketahui bahwa proses pencegahan pakaian perlu diperhatikan supaya kondisi awal pakaian dapat kita ketahui. Hal ini dimaksudkan agar pelanggaran tidak komplek mengenai kondisi pakaian maupun kuantitas

pakaiannya pada saat cucian. Untuk itu ada *form* pendukung guna mencatat kuantitas dan atau kondisi pakaian tersebut yang kita sebut sebagai kartu kontrol yang berfungsi untuk menentukan jumlah potongan pakaian berikut kondisi pakaian pada saat terima cucian.

b. Pemberian kode (*Tagging*)

Proses *tagging* adalah memberi nomor kepada pakaian pelanggan sesuai dengan nomor nota agar tidak tertukar atau hilang. Segera *tagging* pakaian yang telah dipisah-pisahkan sesuai nota. Proses *tagging* dimulai dengan memotong kain keras (kain kassa) dengan ukuran 1,5x2 cm sebanyak mungkin untuk disimpan dalam kotak penyimpanan. Kain yang terpotong menjadi potongan-potongan kecil tersebut lalu diberikan nomor sesuai dengan nomor nota konsumen, untuk penulisan gunakan spidol permanen. Setelah itu barulah digunakan alat yang bernama *tagging gun* dan masukan isinya. Isi dari *tagging gun* ini dinamakan dengan *top pin*, gunakan *top pin* ukuran paling kecil (ukuran 15).

Kertas kecil yang sudah kita nomori lalu dimasukkan ke dalam jarum, setelah itu tusukan jarum ke dalam bagian label pakaian, biasanya untuk kemeja atau kaus ada disisi dalam dekat kerah. Tusukan jarum 2 kali supaya lebih kuat dan tidak mudah lepas. Proses penembakan *top in* harus diteliti dan hati-hati jangan sampai merusak pakaian pelanggan. Jika tidak ada lebel pada pakaiannya bisa

ditembakkan pada bagian dalam jahitannya (pada bagian jahitan yang dobel) dan jangan sampai membuat lobang pada bagian luar pakaian.

c. Cek Kondisi, Jumlah dan Klasifikasi (*clothes Checkig and Classification*)

1) Layanan kiloan

Sekarang untuk tahap *classification* atau pemilihan diteliti terlebih dahulu pakaian yang sekiranya dapat menyebabkan kelunturan. Yaitu dengan cara melihat sisi bagian dalam pakaian. Dilihat dari jahitannya, misalnya jahitan seharusnya berwarna putih atau terang, namun saat dilihat warna jahitannya sesuai dengan warna kain atau bahan pakaian, maka patut dicurigai menimbulkan kelunturan. Namun apabila dirasa kurang yakin, pakaian yang dicurigai menimbulkan luntur tersebut dapat dites dengan cara, dites menggunakan kain putih yang telah dibasahi campuran air dan deterjen. Caranya adalah gosok pada bagian pakaian, kalo kain putih itu tertular warna pakaian berarti pakaian tersebut luntur, dengan cara dicuci terpisah secara manual, atau cara lainnya yaitu dapat digabung dengan pakaian lain yang gelap. Ciri pakaian yang luntur adalah warna yang mencolok atau gelap.

Cek kembali kondisi pakaian pelanggan dan saku pelanggan, jika menemukan barang di dalam saku, segera keluarkan dan simpan untuk selanjutnya diserahkan kepada pelanggan pada saat pengambilan pakaian. Fungsi dari klasifikasi

pakaian (sortir pakaian) ini juga untuk mendapatkan yang memiliki tingkat kekotoran yang tinggi yang tidak dapat hilang hanya dengan dimasukkan kedalam mesin cuci. Oleh karenanya saat penembakan/*tagging gun* sekalian lakukan pemeriksaan pada saat pakaian tersebut apabila diketemukan noda seperti : darah, oli, keringat campur debu, atau noda-noda lainnya langsung dipisah dan dilakukan pencucian manual terlebih dahulu, minimal menggunakan detrjen lalu menggunakan sikat lembut dicampur air disikat pelan-pelan pada bagian yang bernoda (atau menggunakan *chemical* lainnya untuk menghilangkan noda tersebut), setelah noda hilang, langsung dibilas agar *chemical* untuk menghilangkan noda menjadi netral, baru ikut dicuci mesin bersama pakaian lainnya (pasti dicuci dalam mesin bersama pakaian yang bernomor sama, agar mudah dalam penggarapan proses berikutnya).

2) Layanan terpotong

Proses *checking* di sini berdasarkan *washing care label tips* yang bertujuan untuk menentukan jenis pencucian pakaian tersebut. Proses *checking* meliputi pengecekan kondisi pakaian apakah ada yang cacat, luntur, atau ada barang yang tertinggal di dalam saku.

Pencucian khusus adalah pencucian dengan perhitungan terpotong pakaian, dengan perhatian dan perlakuan khusus atau disesuaikan bahan dan jenis pakaian sesuai *washing care label tips*

sebagai petunjuk pencucian yang tertera pada label pakaian. Manfaat pencucian khusus adalah pakaian menjadi lebih awet dan terjaga warna aslinya walau telah dicuci berkali-kali. Untuk pakaian yang tidak dapat masuk mesin, segera pisahkan dan lakukan dengan pencucian manual.

d. *Wasing* (pencucian)

1) Layanan kiloan

Proses pencucian kiloan kebanyakan dilakukan dengan menggunakan mesin cuci dan metode *quick wash* (cuci cepat). Yang menjadi pertimbangan disini yaitu kapasitas mesin untuk 1 kali beroperasi mencuci berkapasitas 5 kg pakain (ada yang berjumlah 3 kg, 2 kg, dan sebagainya). Oleh karen itu agar dalam proses pencucian dapat lebih efisien, pakaian konsumen disatukan untuk mendapat jumlah 5 kg. Penggabungan pakaian tersebut dilakukan dengan syarat jumlah pakaian (nota) yang digabung dalam satu mesin maksimal 4 nota. Hal tersebut dimaksudkan untuk mengantisipasi sulitnya mencari pakaian dengan nomor nota yang sejenis. Karena berdasarkan pengalaman, jika terlalu banyak menggabungkan nomer dalam satu mesin maka akan mengakibatkan sulitnya dalam pemisahan.

Sebelum memasukan ke dalam mesin cuci cek sekali lagi kondisi pakaian dan saku (biasanya terdapat barang tertinggal dalam saku), setelah itu balikan semua pakaian dan kancingan.

Lakukan juga penghitungan ulang jumlah pakaian untuk tiap pelanggan (nota) sambil memasukkan pakaian satu persatu ke dalam mesin cuci.

2) Layanan perpotong

Untuk proses pencucian layanan perpotong tergantung jenis pakaian dan atau jenis noda. Cara perlakuan pencucian pakaian dapat dilihat dari *washing care label tips* pakaian. Jika pakaian tersebut tidak bisa dicuci dengan mesin cuci maka pakaian tersebut harus dicuci secara manual atau dengan *dry clean*.

Masing-masing bahan pakaian mempunyai cara khusus dalam perawatannya. Maka dari itu untuk proses pencucian perpotong diharuskan untuk berhati-hati agar tidak terjadi kesalahan proses mencuci yang dapat menyebabkan kerusakan pada pakaian.

e. *Drying* (pengeringan)

Setelah proses pencucian dilanjutkan dengan proses pengeringan. Pakaian keluar dari mesin cuci telah keringa 80%, untuk proses selanjutnya pakaian dikeringkan menggunakan *dryer* agar kering 100%. Berikut ini beberapa contoh bahan dan pakaian dan proses pengeringan.

1) Bahan *polyester*, *aramid*, *nylon* dan jenis bahan animal tekstil.

Untuk bahan-bahan yang terbuat dari jenis bahan tersebut, proses pengeringan jangan menggunakan *dryer*, karena bisa rusak

terbakar. Lebih baik di jemur atau diangin-anginkan sesuai dengan *washing care label tipsnya*.

- 2) Tas. Proses pengeringan pada bahan tas menggunakan dari panas matahari, jemur dan anginkan tas sampai kering, jangan pernah mengeringkan menggunakan dryer karena dapat menyebabkan tas rusak terbakar.
- 3) Berbahan katun (plant tekstil). Bisa dikeringkan dengan menggunakan dryer gas menurut waktu yang telah disesuaikan berdasarkan ketebalan bahan.
- 3) *Bedcover*. Pengeringan *bedcover* lebih baik menggunakan panas matahari, dengan dijemur, selain untuk menghemat energi juga untuk mempercepat proses pengeringan. Karena jika menggunakan *dryer* akan memakan waktu yang lama dan diulang-ulang untuk mencapai kering 100%. Untuk *badcover single* pengeringan menggunakan *dryer whirlpool* dengan waktu 50 menit. Untuk *double* waktu 70 menit. Pada saat pertengahan waktu supaya kering merata, balik posisi *bedcover* pada bagian dalam keluar.
- 4) Jenis pakaian lain, untuk jenis pakaian seperti sepatu, tas, topi dan sebagainya yang berbentuk bukan pakaian kecuali *bedcover, spre*i dan sejenisnya tidak bisa dikeringkan dengan menggunakan *dryer*. Untuk pakaian yang berbaha tipis proses pengeringannya cukup diangin-anginkan saja, seperti jilbab tipis/transparan dan batik sutra. Setelah pengerinagan selesai segera keluarkan pakaian darai

dalam mesin *dryer* dan segera pisahkan berdasarkan nomor nota dan masukkan ke dalam keranjang untuk segera dibawa ke bagian *back liner* untuk distrika.

2. Hak-hak para pihak berdasarkan perjanjian kerjasama dalam usaha jasa *Laundry Simply Fresh*

Adapun yang menjadi hak-hak para pihak dalam perjanjian yang telah disepakati :

a. Hak –hak Pihak Pertama (*Franchisor*)

- 1) Pihak pertama berhak atas pembayaran sejumlah paket investasi yang dipilih oleh pihak kedua sejumlah Rp.109.000.000,- (seratus sembilan juta rupiah)
- 2) Pihak pertama berhak atas kerjasama *fee* dari pihak kedua sebesar Rp.25.000.000,-(dua puluh lima juta rupiah) untuk jangka waktu 5 tahun, yang dibayarkan pada awal perjanjian
- 3) Pihak pertama berhak atas *royalti fee* sebesar 8 % (delapan persen) dari pendapatan kotor atau omset perbulan yang didapatkan oleh pihak kedua.
- 4) Pembayaran *royalti fee* dibayarkan pihak kedua kepada pihak pertama setiap 1 (satu) bulan sekali maksimal tanggal 5 (lima) perbulannya.
- 5) Pihak pertama berhak memeriksa seeaktu-waktu laporan keuangan dan slip pembayaran rekening listrik dari pihak kedua.

- 6) Pihak pertama dapat melarang terhadap suatu kebijakan pihak kedua di dalam menjalankan bisnis jasa *Simply Fresh Laundry*, apabila kebijakan tersebut menimbulkan suatu perubahan standar operasional prosedural dan ciri khas *Simply Fresh Laundry*, serta apa bila kebijakan tersebut dapat menimbulkan kerugian pihak pertama.
- 7) Pihak pertama berhak atas pembayaran dari pihak kedua yang digunakan untuk proses kegiatan di lokasi *outlite Simply Fresh Laundry*.
- 8) Pihak pertama berhak mengadakan suatu program bersama kepada pihak terkerjasama yang pelaksanaannya serentakk dan diikuti oleh seluruh pihak terkerjasama usaha jasa *Simply Fresh Laundry* di Indonesia.
- 9) Pihak pertama berhak menegur pihak kedua apabila pihak kedua tidak menjalankan prosedur keseluruhan operasional sesuai yang tertera di SOP.
- 10) Pihak pertama memiliki kewenangan untuk menindak lanjuti dari adanya suatu komplain yang masuk dari pelanggan ke pihak pertama.

b. Hak-hak Pihak Kedua atau Pihak Terkerjasama (*Franchisee*)

- 1) Pihak kedua berhak atas peralatan dan perlengkapan sesuai paket investasi yang dipilih dan dibayar kepada pihak pertama, selama tidak melanggar ini perjanjian kerjasama usaha jasa *Simply Fresh*

Laundry ini samapai dengan berakhirnya waktu perjanjian, yaitu selama 5 (lima) tahun dimulai dari perjanjian ini di tanda tangani.

- 2) Pihak kedua berhak atas penjelasan mengenai sistim, manajemen, operasional, pembukuan dan personalia yang tertera dalam SOP.
- 3) Pihak kedua berhak order atau pesan bahan baku kepada pihak pertama dengan membayar sejumlah uang sesuai order atau pesanan.
- 4) Pihak pertama berhak menerima bahan baku yang sudah dipesan dan dibayarkan kepada pihak pertama.
- 5) Pihak kedua berhak atas pembantuan dari pihak pertama berupa saran pemecahan masalah agar usaha jasa *Simply Fresh Laundry* dapat maju.
- 6) Pihak kedua sebagai penerima terkerjasama utama dapat mengalihkan atau melanjutkan kerjasama usaha jasa *Simply Fresh Laundry* kepada pihak terkerjasama lanjut dengan persetujuan dari pihak pertama sebagai pemilik merek.
- 7) Pihak kedua berhak untuk *upgrade* investasi kepaket yang lebih tinggi, walaupun belum melebihi kapasitas *overload* mesin sesuai paket yang dipilih.
- 8) Pihak kedua berhak untuk menyusun strategi penjualan yang dinilai tepat untuk mencapai target-target dan kenerja usaha yang ditentukan, dengan tetap memperhatikan aturan dan ketentuan standar yang ditetapkan pihak pertama.

3. Kewajiban Para Pihak berdasarkan Perjanjian kerjasama usaha jasa *Laundry Simply Fresh*

a. Kewajiban Pihak Pertama (*franchisor*)

- 1) Pihak pertama berkewajiban mempersiapkan segala peralatan dan perlengkapan sesuai dengan paket investasi yang dipilih kedua belah pihak.
- 2) Pihak pertama wajib memberikan penjelasan mengenai sistem, manajemen, personalia yang tertera dalam SOP kepada pihak kedua pada saat awal akan pembukaan usaha.
- 3) Pihak pertama wajib memberikan bantuan kepada pihak kedua selama perjanjian kerjasama usaha berlangsung berupa saran untuk mengatasi masalah dan saran untuk memajukan usaha jasa *Simply Fresh Laundry*.
- 4) Pihak pertama wajib mengirimkan pesanan bahan baku kepada pihak kedua secara periodik sesuai pesanan/order dengan biaya pengiriman dan pembelian bahan baku ditanggung oleh pihak kedua.

b. Kewajiban Pihak Kedua (*Franchisee*)

- 1) Pihak kedua wajib menyediakan lokasi tempat untuk menjalankan usaha jasa *Simply Fresh Laundry* dengan luas menyesuaikan dengan paket investasi.
- 2) Pihak kedua wajib meningkatkan daya tegangan listrik tempat usaha, guna mendukung operasional mesin.

- 3) Pihak kedua wajib membayar paket investasi yang dipilih kepada pihak pertama sejumlah Rp.109.000.000,-(seratus sembilan juta rupiah)
- 4) Pihak kedua wajib menjalankan usaha jasa Simply Fresh Laundry sesuai dengan SOP yang ditetapkan oleh pihak pertama.
- 5) Pihak pertama wajib membayar *royalti fee* sebesar 8 % (delapan persen) dari pendapatan kotor atau omset perbulan yang didapat, kepada pihak pertama.
- 6) Pembayaran *royalti fee* dibayarkan pihak kedua kepada pihak pertama setiap bulan maksimal tanggal 5 (lima) perbulan.
- 7) Pihak kedua wajib melaporkan omset perbulan kepada pihak pertama setiap tanggal 5 (lima) tiap bulannya.

4. Tanggung Jawab Pihak *franchisee* apabila terjadi wanprestasi yang tidak sesuai dengan ketentuan Standar Operasional Prosedural (SOP).

Dalam perjanjian yang telah disepakati oleh pihak *franchisee* dengan pihak *franchisor* dikatakan bahwa *franchisee* sebagai pihak kedua wajib menjalankan usaha jasa *Simply Fresh Laundry* sesuai dengan SOP yang ditetapkan oleh pihak pertama. Dalam menjalankan usaha jasa *Simply Fresh Laundry* tidak menutup kemungkinan terjadinya wanprestasi yang tidak mengindahkan isi perjanjian terkait dengan SOP. Diantara SOP yang sering diingkari oleh *franchisee* diantaranya : proses *tagging* yang

tidak sesuai, tidak order bahan baku *laundry*, tidak melakukan perawatan mesin, menambah mesin tanpa pemberitahuan pihak *franchisor*.

Dari wawancara yang diperoleh, ini terjadi di *outlet* Medan yang dalam porses *taggingnya* tidak sesuai dengan SOP, sehingga pihak *franchisee* telah dikatkan melakukan wanprestasi. *Outlet* di Yogyakarta juga pernah terjadi tidak melakukan order bahan baku. Sebagai bentuk pertanggung jawaban yang harus dilakukan oleh pihak *franchisee* atas wanprestasi tersebut, dalam bentuk pertanggung jawaban secara hukum dan konkrit tidak ada karena memang tidak diatur dalam perjanjian, tetapi pihak *franchisee* yang setelah dibuktikan melakukan wanprestasi diminta membesarkan pembeliannya, maksudnya *franchisee* yang diindikasikan wanprestasi terhadap SOP diwajibkan membeli peralatan, bahan baku operasional *laundry* berlipat kepada pihak *franchisor*, seperti pewangi, sabun dan peralatan lainnya. Hal ini harus dilakukan oleh *franchisee* sebagai bentuk pertanggung jawabannya karena telah menyalahi SOP yang telah disepakati dalam perjanjian.

Tetapi permintaan *franchisor* kepada *franchisee* agar melakukan pembelian berlipat tersebut dilakukan setelah diyakini dan terbukti dilapangan bahwa *franchisee* terbukti telah melakukan wanprestasi terhadap SOP yang merupakan kewajiban dalam perjanjian.

Permintaan agar pembelian bahan baku berlipat oleh pihak *franchisor* dilakukan, sebagai sanksi dan sekaligus bentuk pertanggung jawaban *franchisee* terhadap wanprestasi yang sudah dilakukan. Selain

itu, karena memang tanggung jawab secara konkrit tidak ada diatur dalam perjanjian, sehingga dalam praktek memang agak kesulitan menegaskan bentuk tanggung jawab yang harus dipenuhi oleh pihak *franchisee* selain meminta pihak *franchisee* membeli bahan baku berlipat, ketika melakukan wanprestasi terhadap SOP. Disamping itu pihak *franchisor* juga merasa khawatir jika diminta pertanggung jawaban yang lebih berat akan membebani *franchisee* dan membuat *franchisee* menjadi tidak betah dan memutuskan perjanjian (keluar dari bisnis). Ditambah secara hitung-hitungan bisnis memang tidak ada berimplikasi dengan keuntungan dan kerugian pihak *franchisor*. Justru pihak *franchisee* lah yang akan mendapat komplain dari pelanggan dan akhirnya mengurangi pelanggan.

Berbeda halnya dengan *wanprestasi* atas perjanjian yang berkaitan dengan pembayaran pembelian investasi, *fee* kerjasama, waktu pembayaran. Karena hal tersebut mempengaruhi jalannya bisnis usaha *Simply Laundry Fresh* bagi *franchisor*.

Analisis dari fakta yang terjadi, secara hukum pihak *franchisee* seharusnya bertanggung jawab atas kesalahannya, karena dalam perjanjian usaha *laundry* yang telah disepakati bahwa pihak *franchisee* melakukan usaha harus sesuai dengan SOP, dan perjanjian tersebut menjadi hukum bagi kedua belah pihak. Namun demikian di dalam perjanjian yang telah dibuat seringkali terjadi penyimpangan - penyimpangan terhadap SOP tersebut yang disebut sebagai *wanprestasi*, maksudnya adalah suatu keadaan yang menunjukkan debitur dalam hal ini pihak *franchisee* tidak berprestasi

(tidak melaksanakan kewajibannya) dan sebenarnya dia dapat dipersalahkan. Prestasi yang dimaksud adalah suatu kewajiban yang mesti dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Apabila debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian, maka dia dikatakan wanprestasi (lalai). Wanprestasi seorang debitur dapat berupa :

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi untuk melakukannya
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak seperti yang dijanjikan
- c. Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
- d. Melakukan sesuatu namun menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Tetapi debitur baru akan dikatakan wanprestasi setelah mendapatkan somasi sebanyak tiga kali dari kreditur. Jika somasi itu tidak diindahkan maka perbuatan debitur bisa di bawak ke pengadilan dan pengadilan melalui persidangan akan memutuskan terjadi tidaknya wanprestasi. Sebagai akibat hukumnya adalah perikatan tetap ada, dimana kreditur masih dapat menuntut debitur dalam pelaksanaan prestasi apabila ia terlambat memenuhi prestasi, selain itu kreditur bisa menuntut ganti rugi akibat keterlambatan melaksanakan prestasinya. Akibat hukum yang kedua yaitu harus membayar ganti rugi kepada kreditur (Pasal 1234 KUH Perdata). Akibat hukum yang ketiga yaitu beban resiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditur, maka

oleh karena itu debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa.

Kreditur dapat menuntut kepada debitur yang telah melakukan wanprestasi mengenai hal-hal sebagai berikut :

- a. Kreditur dapat meminta pemenuhan prestasi saja dari debitur.
- b. Kreditur dapat menuntut prestasi disertai ganti ganti kerugian kepada debitur (Pasal 1267 KUH Perdata).
- c. Kreditur dapat menuntut dan meminta ganti rugi, hanya mungkin kerugian karena keterlambtan.
- d. Kreditur dapat menuntut pembatalan perjanjian.

Namun berbeda hal nya dengan yang terjadi pada bisnis usaha *Simply Fresh Laundry*. Untuk wanprestasi terhadap SOP *Franchisor* hanya akan memberikan teguran lisan atau somasi tertulis jika menemukan atau mendapatkan laporan. Jika dengan hanya teguran pihak *franchisee* bisa memahami dan merubahnya maka tidak akan dilanjutkan upaya somasi dan selanjutnya, tetapi jika teguran tidak digubris maka akan disomasi dan sebagai konsekwensinya pihak *fanchisee* harus membeli bahan baku dua kali lipat, tidak akan ada mendapatkan info tentang sistem pelayanan terbaru dll. seperti telah dijelaskan sebelumnya.

B. Tindakan hukum yang dilakukan oleh *franchisor* (Pihak Pertama) kepada *franchisee* (Pihak Kedua) dalam hal terjadinya *wanprestasi*.

Dalam penelitian ini peneliti mengambil salah satu *outlet* yang beralamat di Jl.Selokan Mataram Ct.No.15 sebagai tempat dilakukannya penelitian, dimana dari data dan wawan cara peneliti dengan pihak terkait maka, peneliti memperoleh informasi bahwa sebenarnya banyak hal yang bisa menjadi persoalan dalam usaha jasa *Laundry Simply Fresh* tersebut, seperti diantaranya *franchisee* keberatan dengan pembukaan *outlet* baru yang dianggap akan merugikan *outlet* lama, penambahan mesin tanpa melakukan pembayaran sejumlah *fee* terhadap manajemen pusat dan terkesan sembunyi-sembunyi, tidak ada *order* bahan baku dipusat (deterjen, parfum pewangi pakaian, dllsb), pembukaan agen diluar wilayah kerja *outlet franchisee* yang bersangkutan.

Dari beberapa persolan yang bisa menjadi masalah dalam bisnis tersebut, dan yang tidak kalah pentingnya bagi *franchisor* menurut pemilik usaha tersebut adalah telatnya dalam pembayaran *fee* tiap bulan. jika ada yang telat atau tidak membayar *fee* tiap bulannya kepada *franchisor* perbutan ini merupakan masalah yang serius dalam menjalani bisnis usaha jasa ini, karena telatnya membayar menjadikan berkurangnya pemasukan, pendapatan dan margin perusahaan, akan tetapi perusahaan masih tetap berjalan seperti biasanya karena perusahaan fokus terhadap pengembangan dan inovasi yang lebih baik. Pengalaman kasus yang pernah ada akan dijadikan pelajaran atau patokan untuk memperbaiki Standar Operasi Prosedur (SOP) yang telah ada.

Meriview dari semua sudut devisa untuk dijadikan perbaikan. Sehingga proses penyeleksian *franchisee* dilakukan lebih ketat, yakni lebih mengutamakan kepada mereka yang berjiwa wirausaha sehingga sangat memahami akan arti *franchisee* itu sendiri.

Dalam usaha jasa *Laundry Simply Fresh* ini kedua belah pihak bekerja sama dilandasi oleh sebuah kesepakatan kerja sama yang dituangkan dalam bentuk perjanjian yang dihadapkan dimuka notaris, hal ini mengantisipasi agar kedua belah pihak tetap bisa nyaman dalam berbisnis atau usaha jasa tersebut. Di dalam perjanjian tersebut disepakati semua terkait sistem cara, hak dan kewajiban dari kedua belah pihak. Seperti misalnya dalam poin perjanjina diatur bahwa pihak kedua wajib memberikan laporan keuangan rutin perbulan dari usah jasa *Simply Fresh Laundry* yang dijalankan maksimal tanggal 5 (lima) tiap bulannya kepada pihak pertama, laporan keuangan diberikan dengan jujur sesuai dengan kondisi di *outlite* tersebut tanpa ada yang ditutututi, kekurangan atau ditambah, pihak pertama berhak atas pembayaran dari pihak kedua atas bahan baku yang dipesan oleh pihak kedua yang digunakan untuk proses kegiatan di lokasi *outlite Simply Fresh Laundry* yang sudah diatur dan dijelaskan, pihak kedua merawat dan memperbaiki kerusakan semua mesin, peralatan dan perlengkapan sesuai dengan fasilitas yang diberikan dalam paket investasi, agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Bahkan pihak pertama dapat melarang terhadap suatu kebijakan pihak kedua di dalam menjalankan bisnis jasa *Simply Fresh Laundry*, apabila

kebijakan tersebut menimbulkan suatu perubahan standar operasional prosedur dan ciri khas *Simply Fresh Laundry*, serta apabila kebijakan tersebut dapat menimbulkan kerugian pihak pertama.

Dalam hal terjadinya *wanprestasi* atau salah satu pihak tidak memenuhi perjanjian yang sudah disepakati maka yang dilakukan adalah sebagai berikut :

1. Teguran lisan, maksudnya bahwa pihak *franchisor* dengan dilakukanya *wanprestasi* oleh pihak *franchisee* maka pihak *franchisor* melalui lisan memberikan teguran.
2. Teguran tertulis (surat peringatan) pertama, kedua, ketiga, maksudnya adalah surat pemberitahuan yang diberikan bahwa pihak *franchisee* sudah melakukan *wanprestasi*, dan meminta agar segera di penuhi perjanjiannya.
3. Somasi maksudnya memberi tahukan yang berisi peringatan yang apabila dengan batas waktu yang ditentukan pihak *franchisee* tidak memperdulikan teguran, maka pihak *franchisor* akan melakukan tindakan-tindakan seperti penarikan aset, *goodwil* (penggantian sejumlah uang untuk penutupan *outlite*)
4. *Goodwil* (penggantian sejumlah uang untuk penutupan *outlet* tersebut, ini adalah sanksi yang jika setelah diberikan somasi ternyata pihak *franchisee* tetap tidak memenuhi prestasinya.
5. Penarikan aset juga adalah merupakan sanksi setelah *goodwil* dilakukan.
6. Memperkarakan kasus tersebut melalui jalaur hukum yang berlaku di Indonesia baik secara perdata ataupun pidana.

Dari hal-hal yang dilakukan oleh pihak *franchisor* dalam menyelesaikan perkara jika terjadi *wanprestasi* dalam menjalankan perjanjian kerjasama yang sudah disepakati, maka upaya yang dilakukan sesuai dengan poin perjanjian yang diingkari. Untuk *wanprestasi* terhadap SOP pihak *faranchisor* hanya memberikan teguran dan meminta agar membeli bahan baku lebih banyak dan pernah terjadi di *otlite* Medan. Sedangkan *wanprestasi* pada poin batas waktu perpanjangan perjanjian *franchisor* bisa dan mau melakukan upaya sampai ke ranah hukum. Maka pernah terjadi *wanprestasi* dimana dalam perjanjian *franchisee* itu berlangsung selama 5 tahun namun, setelah 5 tahun dalam perjanjian itu mesti melakukan perpanjangan sebelum perjanjian *franchisee* berakhir, ditengah jalan *franchisee* memutuskan hubungan kerjasama dan tetap membuka usaha *laundry* tetapi dengan nama dan merek yang berbeda.

Kasus ini oleh pihak *franchisor* dalam upaya penyelesaiannya dilakukan melalui jalur hukum (litigasi) setelah memberikan teguran kepada pihak *franchisee*. Dalam persidangan pihak *franchisee* berdalih dia tidak sanggup membayar *fee* tiap bulannya kepada *franchisor* karena, pemasukannya tidak sesuai dengan yang diharapkan. Dalam kasus ini setelah melalui persidangan dari bukti dan fakta yang di tunjukan di persidangan maka, pengadilan memutuskan bahwa pihak *franchisee* terbukti bersalah telah melakukan perbuatan *wanprestasi* dan dikalahkan dalam persidangan tersebut. tetapi meskipun dalam persidangan pihak *franchisee* dinyatakan *wanprestasi* dan pihak *franchisor* dimenangkan, pihak *franchisor* tetap juga merasa rugi

karena harus menyita waktu untuk melayani 1 (satu) *franchisee*, yang seharusnya bisa dimanfaatkan untuk pengembangan dan perluasan usaha.

Dari fakta dan peristiwa yang telah terjadi dalam upaya penyelesaian masalah dengan tidak dipenuhinya prestasi dalam perjanjian bisnis usaha jasa *Simply Fresh Laundry* oleh pihak *franchisee* ternyata upaya yang dilakukan melalui litigasi (pengadilan) sangat melelahkan dan merepotkan kedua belah pihak terutama pihak *franchisor* dan hampir sebahagian besar pembisnis di Indonesia menghindari cara litigasi dalam penyelesaian kasus yang menimpa dalam bisnisnya. Dalam memperkarakan secara litigasi kasus wanprestasi perjanjian usaha jasa *Simply Fresh Laundry* maka, pihak *franchisor* harus membuat gugatan, dan aktif dalam menyelesaikan masalah ini dan membuktikan di pengadilan bahwa telah terjadi wanprestasi.

Disamping persoalan teknis yang merepotkan juga menghabiskan waktu yang lama, dan bahkan merugikan secara ekonomi karena juga harus membayar kuasa hukum untuk mengurus kasus tersebut. Sehingga penyelesaian melalui litigasi (pengadilan) satu cara untuk menyelesaikannya tetapi sebaiknya jika masih bisa dilakukan upaya-upaya nonlitigasi maka sesungguhnya hal itu akan lebih baik.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Sebagai kesimpulan dari uraian terdahulu dalam penelitian ini adalah bahwa :

1. Tanggung Jawab Pihak *franchisee* apabila terjadi *wanprestasi* yang tidak sesuai dengan ketentuan Standar Operasional Prosedural (SOP dari Analisis fakta yang terjadi, secara hukum seharusnya pihak *franchisee* harus bertanggung jawab seperti yang dikatakan di dalam Pasal 1234 KUH Perdata dan Pasal 1267 KUH Perdata, karena dalam perjanjian usaha *laundry* disepakati bahwa pihak *fanchisee* melakukan usaha harus sesuai dengan SOP, dan perjanjian tersebut menjadi hukum bagi kedua belah pihak. Namun karena belum diaturnya dalam perjanjian secara konkrit bentuk pertanggung jawabannya sehingga *franchisor* hanya bisa memberikan teguran, tetapi jika teguran tidak digubris maka akan disomasi dan sebagai konsekwensinya pihak *fanchisee* harus membeli bahan baku dua kali lipat, tidak akan ada mendapatkan info tentang sistem pelayanan terbaru dll. seperti telah dijelaskan sebelumnya.

Sedangkan bentuk pertanggung jawaban kepada pihak konsumen adalah dengan mengganti rugi dengan membayar sejumlah uang atau mengganti baju, jika yang bermasalah itu adalah baju atau cucian pelanggan.

2. Tindakan hukum yang dilakukan oleh *franchisor* (Pihak Pertama) kepada *franchisee* (Pihak Kedua) dalam hal terjadinya *wanprestasi* atau tidak

dipenuhinya perjanjian, maka dilakukan penyelesaian dengan cara, memberikan teguran, lisan dan tulisan, somasi, Sedangkan *wanprestasi* pada perjanjian poin batas waktu perpanjangan perjanjian, kewajiban membayar paket *investasi, royalti fee* maka bisa dilakukan penarikan aset dan sampai kepada memperkarakannya di hadapan pengadilan (litigasi) sebagai upaya hukum yang dilakukan *franchisor*.

B. Saran

Dari pengalaman bisni *Laundry Simply Fresh* agar tetap nyaman dan aman maka perlu dilakukan :

1. Perlu adanya pengawasan yang ketat terhadap outlite/pihak *franchisee* agar tetap beroperasi sesuai dengan Standar Operasional Prosedural (SOP)
2. Harus adanya ketegasan dan pengaturan yang jelas dalam perjanjian bentuk pertanggungjawaban bagi outlie/*franchisee* nakal yang tidak beroperasi sesuai dengan SOP.
3. Dalam hal terjadinya wanprestasi sebaiknya cara penyelesaiannya tetap dilakukan dengan cara *nonlitigasi*, karena dengan memperkarakannya ke pengadilan justru tidak menguntungkan kedua belah pihak.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Ctk. Ketiga, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000
- Ahdiana Yuni lestari dan Endang Heriyani, *Dasar-dasar Pembuatan Kontrak dan Aqad*, cetakan pertama, FH UMY, 2008
- Djohari Santoso dan Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*.1983
- Gunawan Widjaja, *Waralaba : Seri Hukum Bisnis*, PT.Raja Grafindo Persada, 2001
- Handowo Dipo, *Sukses Memperoleh Dana Usaha Dengan Tinjauan Khusus Modal Ventura*, Grafiti Pers, Jakarta 1993
- Juajir Sumardi, *Apek-aspek Hukum Freanchise dan Perusahaan Transnasional*. 1995
- Munir fuady, *Hukum Tentang Pembiayaan Dalam teori dan Praktek* , Bandung, Citra Aditya Bakti 1995
- Martin Mendelson, *Franchising Petunjuk Praktis bagi Franchisor dan Franchisee*, PT Binaman Persada, Jakarta,1995.
- M. Yahya Harahap, *Segi- segi Hukum Perjanjian*, Ctk. Kedua, PT. Alumni, Bandung, 1986.
- Ridwan Syahrani, *Seluk-beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*. Cetakan ke satu Tahun. PT Alumni, 2006
- Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Ctk. Pertama, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2003.
- Poul Scholten, *Refleksi Tentang Hukum (alih bahasa oleh Arif Shidarta)*, cipta Aditya Bakti, Bandung 1996.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*,Ctk. Kesembilan, PT Intermasa, Jakarta, 1984
- Wisnu Kuntoro, *Peluang dan Kiat Bisnis Franchise di Indonesia*, Makalah Seminar, Jakarta, 1993

PERATURAN PERUNDANG-UDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan pemerintah Republik Indonesia No.42 Tahun 2007 Tentang Waralaba.

Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor :
31/M-DAG/PER/2008, Tentang Waralaba





UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA FAKULTAS HUKUM

Jl. Tamansiswa 158 PO BOX 1133 Yogyakarta 55151; Telp. (0274) 379178, Fax. (0274) 377043
e-mail: fh@uii.ac.id

Nomor : ~~106~~ /Dek/70/SR/Div.URT/2012
Hal : Ijin Riset

FM.UILFH.UM&RT.07/RO
15 Maret 2012
22 Rabiussani 1433 H

Kepada Yth :
Kepala Kantor Cabang Laundry Simply Fresh Yogyakarta
Di –
DIY

Assalaamu'alaikum wr wb.

Dengan hormat, kami beritahukan bahwa sebelum mengakhiri kuliah di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, setiap mahasiswa diwajibkan membuat karya ilmiah yang berujud skripsi.

Sehubungan dengan hal tersebut diatas mahasiswa kami :

Nama : IRA YUSTICIA SUSANTO
No. Mahasiswa : 07 410 104
Program Studi : Ilmu Hukum
Alamat : Jl Godean Km 5
Telp Rumah/Hp : 082119090915
Dosen Pembimbing : Prof. Dr. Ridwan Khairandy, SH., MH

Bermaksud mohon keterangan/data-data pada Jawatan/Lembaga yang berada di wilayah Bapak/Ibu/Saudara Pimpin, untuk menyusun skripsinya dengan judul :
"WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN WARALABA PADA PERUSAHAAN LAUNDRY SIMPLY FRESH"

Dalam penyusunan skripsi tersebut, mahasiswa kami akan mengadakan riset di :
KANTOR CABANG LAUNDRY SIMPLY FRESH

Sehubungan dengan kelancaran dan legalitas penelitian tersebut disyaratkan adanya persetujuan/ijin dari Instansi yang Bapak/Ibu/Saudara Pimpin. Besar harapan kami Bapak/Ibu/Saudara dapat memberikan ijin kepada mahasiswa tersebut.

Perlu kami beritahukan pula bahwa, hasil karya ilmiah tersebut semata-mata bersifat dan bertujuan keilmuan, tidak disajikan kepada pihak luar.

Demikian atas perhatian, bantuan dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum wr wb.



Dekan,

[Signature]
Dr. H. Rusli Muhammad, SH., MH
NIP. 19540612.198403.1.001

Arda File/File Mail Merge/Ijin Riset



Ijin Penyelenggaraan Prodi
Surat No.:3690/D/T/2007



Standard Certificate Registr
ISO 9001:2008
No. 01 100 096609



BAA-PT
Status Akreditasi A
SK No.:031/BAN-PT/Ak-XI/S1/XI/2008



UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA FAKULTAS HUKUM

Jl. Tamansiswa 158 PO BOX 1133 Yogyakarta 55151; Telp. (0274) 379178, Fax. (0274) 377043
e-mail: fh@uii.ac.id

Nomor : 106 /Dek/70/SR/Div.URT/2012
Hal : Ijin Riset

FM UII.FH.UM&RT.07/RO
15 Maret 2012
22 Rabiul Sani 1433 H

Kepada Yth :
Kepala Kantor Pusat Laundry Simply Fresh Yogyakarta
Di –
DIY

Assalaamu'alaikum wr wb.

Dengan hormat, kami beritahukan bahwa sebelum mengakhiri kuliah di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, setiap mahasiswa diwajibkan membuat karya ilmiah yang berjudul skripsi.

Sehubungan dengan hal tersebut diatas mahasiswa kami :

Nama : IRA YUSTICIA SUSANTO
No. Mahasiswa : 07 410 104
Program Studi : Ilmu Hukum
Alamat : Jl Godean Km 5
Telp Rumah/Hp : 082119090915
Dosen Pembimbing : Prof. Dr. Ridwan Khairandy, SH., MH

Bermaksud mohon keterangan/data-data pada Jawatan/Lembaga yang berada di wilayah Bapak/Ibu/Saudara Pimpin, untuk menyusun skripsinya dengan judul :
"WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN WARALABA PADA PERUSAHAAN LAUNDRY SIMPLY FRESH"

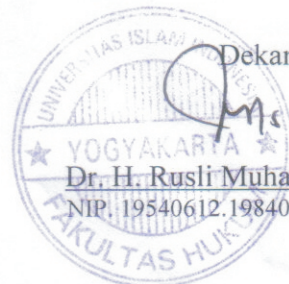
Dalam penyusunan skripsi tersebut, mahasiswa kami akan mengadakan riset di :
KANTOR PUSAT LAUNDRY SIMPLY FRESH

Sehubungan dengan kelancaran dan legalitas penelitian tersebut disyaratkan adanya persetujuan/ijin dari Instansi yang Bapak/Ibu/Saudara Pimpin. Besar harapan kami Bapak/Ibu/Saudara dapat memberikan ijin kepada mahasiswa tersebut.

Perlu kami beritahukan pula bahwa, hasil karya ilmiah tersebut semata-mata bersifat dan bertujuan keilmuan, tidak disajikan kepada pihak luar.

Demikian atas perhatian, bantuan dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum wr wb.



Dekan,
Dr. H. Rusli Muhammad, SH., MH
NIP. 19540612.198403.1.001

Arda File/File Mail Merge/Ijin Riset



Ijin Penyelenggaraan Prodi
Surat No.:3690/D/T/2007



Standard
Certificate Registr ISO 9001:2008
No. 01 100 096609



BAN-PT
Status Akreditasi A
SK No.:031/BAN-PT/AK-XI/S1/XI/2008