

BAB II
PEMUTUSAN PERJANJIAN WARALABA AKIBAT TIDAK
TERPENUHINYA SYARAT DAN PROSEDUR

2.1. Perjanjian.

2.1.1. Pengertian Perjanjian.

Pengertian perjanjian diatur didalam Bab II Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perikatan-Perikatan yang Dilahirkan Dari Kontrak atau Perjanjian, mulai Pasal 1313 merumuskan pengertian perjanjian yang berbunyi Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih (Subekti & Tjitrosudibio, 2006).

Abdulkadir Muhammad berpendapat bahwa perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan (Muhammad, 2000).

Handri Raharjo berpendapat bahwa perjanjian merupakan suatu hubungan hukum dibidang harta kekayaan yang didasari kata sepakat antara subjek hukum yang satu dengan yang lain, dan diantara mereka (para pihak/subjek hukum) saling mengikatkan dirinya sehingga subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai deng

kesepakatan yang telah disepakati para pihak tersebut serta menimbulkan akibat hukum (Raharjo, 2009).

Menurut KRMT Tirtodiningrat, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh undang-undang (Hernoko, 2008).

Berdasarkan beberapa pendapat diatas dapat disimpulkan bahwa perjanjian adalah suatu ikatan antara pihak satu dengan pihak yang lainnya, dimana didalam suatu perjanjian tersebut mengikat keduanya untuk melakukan suatu hubungan hukum yaitu sebuah kesepakatan antara keduanya dalam menentukan apa-apa saja yang akan mereka perjanjikan yang nantinya akan dibuat didalam sebuah klausula perjanjian yang akan disepakati bersama dengan menimbulkan suatu akibat hukum apabila ada yang melanggar perjanjian tersebut oleh salah satu pihak.

Unsur-unsur perjanjian terdiri dari sebagai berikut:

1. Unsur *esensialia* adalah unsur yang wajib ada dalam suatu perjanjian, bahwa tanpa keberadaan unsur tersebut, maka perjanjian yang dimaksudkan untuk dibuat dan diselenggarakan oleh para pihak dapat menjadi beda, dan karenanya menjadi tidak sejalan dan sesuai dengan kehendak para pihak.
2. Unsur *naturalia* adalah unsur yang pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu, setelah unsur *esensialianya* diketahui secara pasti. Misalnya dalam perjanjian yang mengandung unsur *esensialia* jual beli, pasti

akan terdapat unsur *naturalia* berupa kewajiban dari penjual untuk menanggung kebendaan yang dijual dari cacat-cacat tersembunyi.

3. Unsur *aksidentalialia* adalah unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak, sesuai dengan kehendak para pihak, yang merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak (Mulyadi, 2008).

2.1.2. Asas-asas Perjanjian.

Menurut Salim HS, Hukum Kontrak atau Hukum Perjanjian, dikenal adanya 5 asas penting, yaitu (Salim HS, 2006):

- a. Asas Kebebasan Berkontrak.
- b. Asas Konsensualisme.
- c. Asas Kepastian Hukum (asas *Pacta Sunt Servanda*).
- d. Asas Itikad Baik.
- e. Asas Kepribadian.

Asas kebebasan berkontrak memberikan suatu kebebasan dalam suatu perjanjian antara pihak yang membuat perjanjian untuk menentukan apa isi dalam suatu perjanjian tersebut untuk disepakati bersama tanpa adanya paksaan atau ancaman dari pihak manapun, sehingga dalam berkontrak terjamin bahwa isi kontrak tersebut dibuat dengan kesepakatan bersama sesuai dengan aturan yang berlaku.

Asas konsensualisme merupakan suatu kesepakatan yang dicapai antara kedua pihak atas perjanjian yang telah dibuat, yang dimana kesepakatan itu bersifat mengikat keduanya di dalam perjanjian yang telah mereka buat bersama tanpa adanya paksaan dari pihak manapun dan tidak

merugikan salah satu pihak, asas konsualisme disini menjelaskan bahwa perjanjian antara kedua pihak tidak wajib dibuat secara formal, tetapi cukup dengan kesepakatan diantara keduanya.

Asas pacta sunt servanda bisa disebut juga Asas Kepastian Hukum, maksud dari asas tersebut adalah apabila kedua pihak sudah membuat perjanjian maka hakim tidak boleh merubah isi dari perjanjian tersebut, hakim harus menghormati atas perjanjian yang telah dibuat oleh kedua pihak dengan sah. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara mengatur bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Asas itikad baik sesuai yang tertuang pada Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara mengatur bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Bahwa ketika kedua pihak membuat suatu perjanjian maka harus didasari dengan itikad baik antara keduanya berdasarkan keyakinan, sehingga perjanjian yang dibuat tidak merugikan salah satu pihak. Asas itikad baik ada dua macam yaitu: itikad baik nisbi dan itikad baik mutlak. itikad baik nisbi melihat sikap dan tingkah laku dari subjek perjanjian sedangkan itikad baik mutlak dilihat dari akal sehat dan keadilan, dengan dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan atau membuat penilaian yang tidak memihak menurut norma-norma yang objektif (Serfiyani, D. Purnomo, & Hariyani, 2015).

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa perjanjian yang dibuat hanya untuk perorangan atau diri sendiri. Hal ini

dapat dilihat pada Pasal 1315 dan 1340 KUHPerdara. Pasal 1315 KUHPerdara menjelaskan bahwa pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri. Inti dari ketentuan tersebut sudah jelas bahwa untuk membuat suatu perjanjian, orang tersebut harus untuk kepentingan dirinya sendiri. Pasal 1340 KUHPerdara menjelaskan bahwa perjanjian berlaku untuk pihak yang membuatnya. Hal ini mengandung maksud bahwa perjanjian yang dibuat kedua pihak berlaku untuk mereka sendiri. Namun ada pengecualian sesuai Pasal 1317 KUH Perdata yang menyatakan: Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian pada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu. Pasal ini menjelaskan bahwa seseorang dapat membuat perjanjian atau kontrak untuk kepentingan pihak ketiga dengan adanya suatu syarat yang ditentukan.

Sedangkan pada Pasal 1318 KUHPerdara tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri sendiri, melainkan juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak dari padanya. Jika dibandingkan kedua pasal tersebut, maka Pasal 1317 KUHPerdara mengatur tentang perjanjian untuk pihak ketiga, sedangkan pada Pasal 1318 KUHPerdara untuk kepentingan dirinya sendiri, ahli warisnya dan orang-orang yang memperoleh hak dari yang membuatnya. Dengan demikian, Pasal 1317 KUHPerdara mengatur tentang pengecualiannya sedangkan Pasal 1318 KUHPerdara memiliki ruang lingkup yang luas (M. Muhtarom, 2014).

2.1.3. Jenis Perjanjian.

Menurut Handri Raharjo, perjanjian dapat dibedakan menurut berbagai cara, yaitu:

- (1) Perjanjian menurut sumbernya:
 - a. Perjanjian yang bersumber dari hukum keluarga.
 - b. Perjanjian yang bersumber dari hukum kebendaan, adalah perjanjian yang berhubungan dengan peralihan hukum benda.
 - c. Perjanjian obligatoir, adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban.
 - d. Perjanjian yang bersumber dari hukum acara.
 - e. Perjanjian yang bersumber dari hukum publik (Raharjo, 2009)
- (2) Perjanjian menurut hak dan kewajiban para pihak, dibedakan menjadi dua:
 - a. Perjanjian timbal balik, yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi keduanya.
 - b. Perjanjian sepihak, yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban pada satu pihak saja, sedangkan pihak lain hanya hak saja (Raharjo, 2009)
- (3) Perjanjian menurut keuntungan salah satu pihak dan adanya prestasi pada pihak yang lain, dibedakan menjadi dua:
 - a. Perjanjian cuma-cuma, adalah perjanjian yang hanya memberikan keuntungan pada satu pihak.
 - b. Perjanjian atas beban, adalah perjanjian dimana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontraprestasi dari pihak lain dan antara kedua prestasi itu terdapat hubungan hukum (Raharjo, 2009)

- (4) Perjanjian menurut namanya, dibedakan menjadi dua :
- a. Perjanjian bernama (*nominaat*), adalah perjanjian yang diatur didalam KUHPer.
 - b. Perjanjian tidak bernama (*innominaat*), yaitu perjanjian yang tumbuh, timbul dan hidup dalam masyarakat karena berdasarkan asas kebebasan berkontrak dan perjanjian ini belum dikenal pada saat KUHPer dibuat, contohnya waralaba (Raharjo, 2009).
- (5) Perjanjian menurut bentuknya, terbagi menjadi dua:
- a. Perjanjian lisan :
 - i. Perjanjian konsensual, adalah perjanjian dimana adanya kata sepakat antara para pihak saja sudah cukup untuk timbulnya perjanjian yang bersangkutan.
 - ii. Perjanjian riil, adalah perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadinya penyerahan barang atau kata sepakat bersamaan dengan penyerahan barang.
 - b. Perjanjian tertulis :
 - i. Perjanjian standart atau baku, adalah perjanjian yang berbentuk tertulis berupa formulir yang isinya telah dibakukan terlebih dahulu secara sepihak oleh produsen tanpa mempertimbangkan kondisi konsumen.
 - ii. Perjanjian formal, adalah perjanjian yang telah ditetapkan dengan formalitas tertentu (Raharjo, 2009)
- (6) Perjanjian yang bersifat istimewa dibedakan menjadi empat:

- a. Perjanjian *liberatoir*, adalah perjanjian dimana para pihak membebaskan diri kewajiban yang ada.
- b. Perjanjian pembuktian, yaitu perjanjian dimana para pihak menentukan pembuktian apakah yang berlaku diantara mereka.
- c. Perjanjian untung-untungan, misalnya : perjanjian asuransi.
- d. Perjanjian publik, adalah perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik, karena salah satu bertindak sebagai penguasa (Raharjo, 2009).

(7) Perjanjian penanggungan (*borgtocht*).

Menurut Subekti dan Tjitrosudibio, berdasarkan ketentuan Pasal 1820 KUHPer, perjanjian penanggungan adalah suatu persetujuan dimana pihak ketiga demi kepentingan kreditur mengikatkan dirinya untuk memenuhi perikatan debitur, bila debitur tidak memenuhi perikatannya (Raharjo, 2009).

(8) Perjanjian menurut sifatnya, dibedakan menjadi dua:

- a. Perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang utama, misalnya perjanjian kredit bank.
- b. Perjanjian *accessoir*, yaitu perjanjian tambahan yang mengikuti perjanjian utama, misalnya pembebanan hak tanggungan atau fidusia dan gadai (Raharjo, 2009).

Kesimpulan bahwa para pihak dapat juga membuat jenis perjanjian diluar yang sudah diatur pada undang-undang KUHPer, waralaba termasuk dalam perjanjian tak bernama karena waralaba ada sesudah di bentuknya

undang-undang KUHPerdata, dan waralaba muncul karena pengaruh globalisasi yang melanda di berbagai bidang, maka waralaba ini kemudian masuk ke dalam tatanan budaya dan tatanan hukum masyarakat Indonesia (Azwar, 2005). Perjanjian tak bernama menggunakan asas kebebasan berkontrak yaitu para pihak berhak membuat suatu perjanjian yang dibuat secara sah dan bisa berlaku layaknya seperti undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

2.1.4. Syarat Sah Perjanjian.

Perjanjian waralaba sebagaimana perjanjian pada umumnya, juga harus memenuhi ketentuan perihal syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam KUHPerdata Pasal 1320 yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikat dirinya, maksudnya adalah kesepakatan yang dibuat kedua belah pihak yang secara tidak langsung sudah mengikat keduanya di dalam melakukan perjanjian.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, Pasal 1330 KUHPerdata menjelaskan bahwa yang dapat membuat suatu perjanjian yaitu orang yang sudah dewasa dan tidak dalam pengampauan.
- c. Suatu hal tertentu, maksudnya adalah apa yang diperjanjikan harus mempunyai obyek yang jelas.
- d. Suatu sebab yang halal maksudnya ialah perjanjian yang tidak bertentangan dengan Undang-Undang atau yang dilarang oleh Undang-Undang. (Serfiyani, Purnomo, & Hariyani, Franchise Top Secret Ramuan Sukses Bisnis Waralaba Sepanjang Masa, 2015).

Dari syarat-syarat diatas syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena syarat tersebut menyangkut subjek perjanjian atau para pihak yang membuat perjanjian. Syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif karena menyangkut objek perjanjian (Jamilah, 2012).

Jika syarat objektif tidak terpenuhi, perjanjian secara otomatis dinyatakan batal demi hukum artinya perjanjian itu dianggap tidak pernah ada, sehingga tidak ada dasar untuk saling menuntut di pengadilan. Sebaliknya jika syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian itu tidak otomatis batal demi hukum, namun dapat dibatalkan jika salah satu pihak meminta pembatalan kepada pengadilan (Serfiyani, Purnomo, & Hariyani, Franchise Top Secret Ramuan Sukses Bisnis Waralaba Sepanjang Masa, 2015).

Syarat sah perjanjian meliputi kata sepakat dari kedua belah pihak, kecakapan para pihak untuk membuat suatu perjanjian, suatu hal tertentu atau juga bisa disebut suatu obyek yang jelas, dan suatu sebab yang halal dimana tidak bertentangan oleh undang-undang atau melanggar undang-undang itu sendiri.

2.2. Waralaba.

2.2.1. Pengertian Waralaba.

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2007 tentang Waralaba (selanjutnya disebut dengan PP waralaba) menjelaskan tentang pengertian 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. Berdasarkan definisi ini dapatlah disimpulkan waralaba adalah bagian dari kegiatan perdagangan, bukan dari kegiatan pembiayaan usaha, sehingga pengaturan dan perluasan bisnis waralaba menjadi domain kewenangan Menteri Perdagangan RI beserta jajarannya (Serfiyani, D. Purnomo, & Hariyani, 2015).

Waralaba juga disebut dengan *franchise*, pengertian waralaba menurut ketentuan Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 12/M-Dag/Per/3/2006 tentang Ketentuan dan Tata Cara Penerbitan Surat Tanda Pendaftaran Usaha Waralaba yaitu perikatan antara *franchisor* dengan *franchisee* dimana *franchisee* diberikan hak untuk menjalankan usaha dengan memanfaatkan dan akan menggunakan Hak Kekayaan Intelektual atau penemuan atau ciri khas usaha yang dimiliki *franchisor* dengan suatu imbalan berdasarkan persyaratan yang ditetapkan oleh *franchisor* dengan sejumlah kewajiban menyediakan dukungan konsultasi operasional yang berkesinambungan oleh *franchisor* kepada *franchisee*.

Waralaba diartikan sebagai suatu cara melakukan kerja sama di bidang bisnis antara dua atau lebih perusahaan, satu pihak bertindak sebagai *franchisor* dan pihak lain sebagai *franchisee*, dimana di dalamnya diatur, bahwa pihak *franchisor* sebagai pemilik suatu merk, memberikan haknya

kepada *franchisee* untuk melakukan kegiatan bisnis berdasarkan merk tersebut (Saidin, 2015).

Waralaba adalah sebuah perjanjian kerjasama antara satu pihak dengan pihak lainnya dimana pihak pertama disebut *franchisor* pihak kedua disebut *franchisee*, di dalam melakukan kerjasama ini pihak franchisor menawarkan produknya untuk digunakan *franchisee* untuk memperoleh keuntungan ekonomi, setelah *franchisee* setuju atas penawaran *franchisor*, maka akan dibuat sebuah perjanjian diatas materai yang berisi tentang klausula-klausula yang disepakati bersama tanpa adanya paksaan atau intervensi dari pihak manapun.

2.2.2. Bentuk-Bentuk Waralaba.

Menurut Mohammad Su'ud bahwa dalam praktek Waralaba terdiri dari empat bentuk yaitu :

1. *Product* Waralaba, suatu bentuk waralaba dimana penerima waralaba hanya bertindak mendistribusikan produk dari partnernya dengan pembatasan areal.
2. *Processing or Manufacturing* Waralaba, jenis waralaba ini memberikan hak pada suatu badan usaha untuk membuat suatu produk dan menjualnya pada masyarakat, dengan menggunakan merek dagang dan merek waralaba. Jenis waralaba ini seringkali ditemukan dalam industri makanan dan minuman.
3. *Bussiness Format* atau *System* Waralaba, *Franchisor* memiliki cara yang unik dalam menyajikan produk dalam satu paket. Contoh yang

dilakukan oleh Mc Donald's dengan membuat variasi produknya dalam bentuk paket.

4. *Group Trading* Waralaba, bentuk waralaba yang menunjuk pada pemberian hak mengelola toko-toko grosir maupun pengecer yang dilakukan toko serba ada (Azmi, 2013).

Waralaba meliputi empat bentuk yang pertama adalah produk waralaba, dimana produk waralaba adalah hal yang pertama harus dimiliki oleh seorang *franchisor*, karena itulah syarat waralaba yang paling utama, dalam hal pendistribusian *franchisor* memiliki hak untuk membatasi pendistribusian produknya dengan pembatasan areal yang maksudnya membatasi wilayah-wilayah mana saja yang boleh untuk *franchisee* untuk melakukan pendistribusian produk dari *franchisor*. Contohnya toko ban yang menjual produk dari *franchisor*, menggunakan nama dagang serta metode pemasaran yang telah ditetapkan oleh *franchisor*.

Yang kedua *Processing or Manufacturing* maksudnya adalah memberikan suatu hak kepada badan usaha dimana badan usaha tersebut harus membuat suatu produk yang menarik daya minat masyarakat untuk membeli produk tersebut dan pada produk tersebut harus ada merek dagangnya dan merek waralaba itu sendiri, perbedaan merek dagang dan merek waralaba adalah merek dagang adalah nama dan simbol yang dibuat untuk membuat konsumen tau bahwa itu produk dari produsen dan untuk membedakan dengan merek lain dan juga untuk mendapatkan perlindungan Hak Kekayaan Intelektual dengan mendaftarkannya ke Ditjen HKI,

sedangkan merek waralaba dibuat atas dasar perjanjian waralaba. Contohnya PT Ramako Gerbangmas membeli dari master *franchisee* yang mengelola MC Donald's di Indonesia yang hanya memberi *know how* pada PT Ramako Gerbangmas tersebut untuk menjalankan waralaba MC Donald's.

Yang ketiga *Bussiness Format* atau *System Waralaba* yaitu strategi pada sistem waralaba dimana *franchisor* harus membuat suatu yang khas pada waralaba yang dia miliki, sehingga orang-orang akan tertarik untuk membelinya meskipun produk yang dijual sudah lama. Contoh yang dilakukan oleh Mc Donald's dengan membuat variasi produknya dalam bentuk paket.

Yang keempat *Group Tranding Waralaba* yaitu memberikan hak kepada *franchisee* untuk mengelola semua produk yang ada ditoko grosir dan pengecer yang ada ditoko serba ada sesuai dengan kesepakatan yang ada dalam perjanjian yang dibuat. Contoh seperti waralaba Indomaret, Alfamart, Alfamidi dll.

Dari keempat bentuk waralaba tersebut yang paling diminati di Indonesia adalah *Processing or Manufacturing* karena di waralaba ini produknya makanan dan minuman, yang pada saat ini makanan dan minuman yang unik dan enak sangat dicari oleh para pecinta kuliner, dan dalam waralaba ini sangat berpotensi memperoleh keuntungan.

Perjanjian waralaba harus dalam bentuk tertulis sebagaimana yang tertuang pada Pasal 4 Ayat (1) PP Waralaba, menentukan bahwa waralaba

diselenggarakan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemberi waralaba dengan penerima waralaba. Berdasarkan ketentuan Pasal 4 Ayat (1) PP Waralaba bahwa *franchisor* dan *franchisee* telah sepakat, maka perjanjian waralaba harus dibuat dalam bentuk tertulis.

2.2.3. Perjanjian Waralaba.

Perjanjian waralaba (*Franchise Agreement*) adalah perjanjian kerjasama bisnis waralaba yang dibuat secara tertulis antara pemberi waralaba (*franchisor*) dengan penerima waralaba (*franchisee*), yang di dalam perjanjian tersebut juga terkandung perjanjian lisensi HAKI dan ketentuan-ketentuan lain yang terkait dengan penyelenggaraan sistem bisnis waralaba secara keseluruhan (Serfiyani, D. Purnomo, & Hariyani, 2015).

Waralaba diselenggarakan berdasarkan perjanjian tertulis antara *franchisor* dan *franchisee* dengan memperhatikan hukum Indonesia. Pada dasarnya bentuk dari suatu akta bukan suatu masalah, apakah itu akta dibawah tangan atau akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris, selama para pihak tetap berkomitmen untuk melaksanakan hak dan kewajiban yang tertuang dalam akta tersebut (R. Subekti, 2007). Dalam pembuatan perjanjian waralaba lebih baik menggunakan akta otentik, karena akta otentik dibuat berdasarkan peraturan perundang-undangan di hadapan pejabat umum yang berwenang, dan akta otentik mempunyai pembuktian yang kuat karena merupakan alat bukti yang tidak dapat disanggah kebenarannya. Sesuai ketentuan Pasal 10 Ayat (1) PP Waralaba, *franchisor* diwajibkan mendaftarkan Prospektus Penawaran Waralaba sebelum

membuat perjanjian waralaba dengan *franchisee*. Pendaftaran Prospektus Penawaran Waralaba dapat dilakukan oleh pihak lain yang diberi kuasa. Disisi lain, sesuai ketentuan Pasal 11 Ayat (1) PP Waralaba, *franchisee* diwajibkan mendaftarkan perjanjian waralaba yang sudah disepakati. Pendaftaran perjanjian waralaba ini juga dapat dilakukan oleh pihak lain yang diberi kuasa. Jadi dalam hal pendaftaran perjanjian waralaba ada pembagian tugas, yaitu :

- 1) *Franchisor* bertugas membawa perjanjian waralaba sebagai perjanjian lisensi HAKI untuk didaftarkan kepada Ditjen HKI.
- 2) *Franchisee* bertugas membawa perjanjian waralaba untuk didaftarkan kepada instansi yang berwenang menerbitkan Surat Tanda Pendaftaran Waralaba (STPW) (Serfiyani, D. Purnomo, & Hariyani, 2015).

Berdasarkan Pasal 5 PP Waralaba, perjanjian waralaba harus memuat data-data atau klausula yang paling sedikit mencantumkan hal-hal berikut:

- 1) Nama dan alamat para pihak.
- 2) Jenis Hak Kekayaan Intelektual.
- 3) Kegiatan usaha.
- 4) Hak dan kewajiban para pihak.
- 5) Bantuan, fasilitas, bimbingan operasional, pelatihan, dan pemasaran yang diberikan pemberi waralaba kepada penerima waralaba.
- 6) Wilayah usaha.
- 7) Jangka waktu perjanjian.
- 8) Tata cara pembayaran imbalan.
- 9) Kepemilikan, perubahan kepemilikan, dan hak ahli waris.
- 10) Penyelesaian sengketa.
- 11) Tata cara perpanjangan, pengakhiran, pemutusan perjanjian.

Klausula di atas bersifat kumulatif karena paling sedikit harus memuat 11 klausula di atas.

2.3. Lisensi.

Lisensi memiliki keterkaitan dalam waralaba, dimana lisensi pada waralaba adalah perjanjian mengenai pemberian hak *franchisor* kepada *franchisee* untuk menggunakan hak merek, hak paten, rahasia dagang untuk memproduksi atau menyalurkan produk dan jasa. Sebagai imbalannya *franchisee* membayar *fee* kepada pihak *franchisor* (Lannemey, 2015).

Secara umum jika dilihat secara sekilas perjanjian waralaba dan perjanjian lisensi memiliki persamaan yaitu sama-sama mempunyai konsep kemitraan pada bisnis, ada pemberi hak dan penerima hak. Tetapi juga terdapat perbedaan waralaba fokus pada sistem bisnisnya sedangkan lisensi fokus kepada hak kekayaan intelektualnya yang mencakup seperti hak cipta, paten, merek, dan rahasia dagang.

Perjanjian lisensi merek memiliki keterkaitan erat dengan perjanjian waralaba, karena didalam perjanjian waralaba terdapat struktur perjanjian lisensi. Penerima lisensi dan waralaba berhak memproduksi barang dan/atau jasa (Sujadmiko, 2010)

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 13 Tahun 2016 tentang Paten, Paten adalah kekayaan intelektual yang diberikan oleh negara kepada inventor atas hasil invensinya di bidang teknologi yang mempunyai peranan strategis dalam mendukung pembangunan bangsa dan memajukan kesejahteraan umum.

Lisensi juga di atur dalam perjanjian waralaba, karena di dalam waralaba terdapat HKI yang meliputi, hak merek, rahasia dagang, dan paten yang tertuang dalam Undang-undang Hak Cipta.

Pengertian merek menurut Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2016 tentang Merek dan Indikasi Geografis, yaitu tanda yang dapat ditampilkan secara grafis berupa gambar, logo, nama, kata, huruf, angka, susunan warna, dalam bentuk 2 (dua) dimensi dan/atau 3 (tiga) dimensi, suara, hologram, atau kombinasi dari 2 (dua) atau lebih unsur tersebut untuk membedakan barang dan/atau jasa yang diproduksi oleh orang atau badan hukum dalam kegiatan perdagangan barang dan/atau jasa.

Pengertian Rahasia Dagang menurut Undang-undang Nomor 30 Tahun 2000 tentang Rahasia Dagang, yaitu informasi yang tidak diketahui oleh umum dibidang teknologi dan/atau bisnis, mempunyai nilai ekonomi karena berguna dalam kegiatan usaha, dan dijaga kerahasiaannya oleh pemilik rahasia dagang.

Menurut Gunawan Widjaya, waralaba memiliki dua jenis kegiatan yakni waralaba produk dan merek dagang serta waralaba format bisnis (Widjaja, 2004). Berkaitan dengan waralaba produk dan merek dagang, *franchisor* memberikan hak kepada *franchisee* untuk membuat produk yang dikembangkan oleh *franchisor* yang disertai ijin untuk menggunakan merek dagang milik *franchisor*.

2.4. Hak Para Pihak dalam Perjanjian Waralaba.

Secara umum dapat dirumuskan hak-hak pemberi waralaba dan penerima waralaba menurut PP Waralaba, sebagai berikut:

1. Hak *franchisor* :

- a. Melakukan pengawasan jalannya pelaksanaan waralaba.
- b. Memperoleh laporan-laporan secara berkala atas jalannya kegiatan usaha *franchisee*.
- c. Melaksanakan inspeksi pada daerah kerja *franchisee* guna memastikan bahwa waralaba yang diberikan telah dilaksanakan sebagaimana mestinya.
- d. Sampai batas tertentu mewajibkan *franchisee* dalam hal-hal tertentu, untuk membeli barang modal atau barang-barang tertentu lainnya dari *franchisor*.
- e. Menerima pembayaran royalti dalam bentuk, jenis dan jumlah yang telah disepakati bersama.
- f. Meminta dilakukannya pendaftaran atas waralaba yang diberikan kepada *franchisor*.
- g. Atas pengakhiran waralaba, meminta kepada *franchisee* untuk mengembalikan seluruh data, informasi, maupun keterangan yang diperoleh *franchisee* selama masa pelaksanaan waralaba.

2. Hak *franchisee* :

- a. Memperoleh segala macam informasi yang berhubungan dengan Hak atas Kekayaan Intelektual, penemuan atau ciri khas usaha misalnya sistem manajemen, cara penjualan atau penataan atau cara distribusi yang merupakan karakteristik khusus yang menjadi objek waralaba,

yang diperlukan olehnya untuk melaksanakan waralaba yang diberikan oleh *franchisor*.

- b. Memperoleh bantuan dari *franchisor* atas segala macam cara pemanfaatan dan atau penggunaan Hak atas Kekayaan Intelektual penemuan atau ciri khas usaha misalnya sistem manajemen, cara penjualan atau penataan atau cara distribusi yang merupakan karakteristik khusus yang menjadi objek waralaba.

Dilihat dari sebagaimana penjelasan diatas, maka syarat dan prosedur perjanjian waralaba harus memenuhi beberapa unsur yaitu, unsur esensialia, unsur naturalia, dan unsur aksidentalialia. Unsur-unsur tersebut syarat mutlak yang harus ada pada suatu perjanjian.

Selain unsur-unsur pada perjanjian waralaba harus memuat asas-asas perjanjian yaitu asas kebebasan berkontrak dimana para pihak membuat klausula perjanjian yang berlaku sama dengan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Asas konsensualisme merupakan kesepakatan yang telah dicapai kedua belah pihak atas perjanjian yang dibuat Bersama yang bersifat mengikat keduanya dalam hubungan hukum.

Asas *pacta sunt servanda* maksudnya asas kepastian hukum apabila kedua belah pihak telah membuat isi perjanjian maka hakim tidak boleh merubah isi dari perjanjian tersebut.

Asas itikad baik maksudnya dalam membuat perjanjian harus memuat itikad baik dari kedua belah pihak berdasarkan keyakinan sehingga tidak merugikan salah satu pihak,

Asas kepribadian bahwa seseorang membuat kontrak untuk kepentingan perseorangan saja namun terdapat pengecualian yang tertuang dalam pasal 1317 KUHPerdara dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung syarat semacam itu.

Bahwa perjanjian waralaba termasuk di dalam jenis perjanjian tak bernama (*innominaat*), karena waralaba sendiri belum diatur di dalam KUHPer, sehingga belum bisa disebut perjanjian bernama, asal mula adanya perjanjian waralaba tumbuh, timbul, dan hidup dalam masyarakat karena berdasarkan asas kebebasan berkontrak dan pengaruh era globalisasi yang mengharuskan setiap orang untuk terus berfikir dan mencari inovasi-inovasi baru dalam dunia usaha, sehingga terbentuklah usaha-usaha yang modern salah satunya waralaba.

Bentuk-bentuk waralaba ada empat yaitu, *product waralaba*, *processing or manufacturing*, *business format* atau *system waralaba*, dan *group trading waralaba*. Dari keempat bentuk waralaba tersebut yang paling diminati di Indonesia adalah *processing or manufacturing* karena bentuk waralaba ini berupa produk makanan dan minuman, yang pada saat ini makanan dan minuman yang unik dan enak sangat dicari oleh para pecinta kuliner, dan dalam waralaba ini sangat berpotensi memperoleh keuntungan karena dalam keseharian masyarakat membutuhkan kebutuhan pokok pangan di kesehariannya.

Waralaba dibuat dalam perjanjian tertulis sesuai peraturan Menteri perdagangan (permendag) Nomor 53/M-DAG/PER/8/2012, waralaba lebih baik dibuat dengan akta otentik, karena akta otentik dirancang berdasarkan peraturan perundang-undangan dan dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang, dan akta otentik mempunyai pembuktian yang kuat karena merupakan alat bukti yang tidak dapat disanggah kebenarannya.

Pasal 5 PP Waralaba menjelaskan bahwa perjanjian waralaba harus memuat data-data atau klausula sebagai berikut: nama dan alamat para pihak, jenis Hak Kekayaan Intelektual, kegiatan usaha, hak dan kewajiban para pihak, bantuan, fasilitas, bimbingan operasional, pelatihan, dan pemasaran yang diberikan pemberi waralaba kepada penerima waralaba, wilayah usaha, jangka waktu perjanjian, tata cara pembayaran imbalan, kepemilikan, perubahan kepemilikan, dan hak ahli waris, penyelesaian sengketa, serta tata cara perpanjangan, pengakhiran, pemutusan perjanjian.

Lisensi jika dilihat sekilas hampir sama dengan waralaba, sama-sama perjanjian yang mempunyai tujuan untuk kemitraan bisnis ada pemberi hak dan penerima hak, lisensi dan waralaba juga memiliki keterkaitan yang cuup erat, dimana lisensi dalam perjanjian waralaba harus ada contohnya, seperti hak merek, hak paten, dan hak rahasia dagang. Tapi dalam lisensi dan waralaba juga terdapat sedikit perbedaan, lisensi fokus kepada hak kekayaan intelektualnya, sedangkan waralaba fokus kepada sistem bisnisnya.

Secara keseluruhan, syarat perjanjian waralaba harus dibuat dalam bentuk tertulis sesuai Pasal 4 Ayat (1) PP Waralaba Nomor 42 Tahun 2007 yaitu

waralaba diselenggarakan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemberi waralaba dengan penerima waralaba dengan memperhatikan hukum Indonesia. Prosedur perjanjian waralaba harus di daftarkan pada Menteri Perdagangan untuk mendapatkan surat tanda pendaftaran waralaba (STPW). Dalam perjanjian waralaba memuat isi nama dan alamat para pihak, jenis kekayaan intelektual, kegiatan usaha, hak dan kewajiban para pihak, bantuan, fasilitas, bimbingan operasional, pelatihan, dan pemasaran yang diberikan pemberi waralaba kepada penerima waralaba, wilayah usaha, jangka waktu perjanjian, tata cara pembayaran imbalan, kepemilikan, perubahan kepemilikan, dan hak ahli waris, penyelesaian sengketa, tata cara perpanjangan, pengakhiran, dan pemutusan perjanjian. Jangka waktu pendaftaran waralaba adalah lima tahun dan apabila berakhir dapat di perpanjang dalam jangka waktu yang sama yaitu 5 tahun, STPW dinyatakan tidak berlaku apabila jangka waktu STPW berakhir. Lisensi merupakan salah satu klausula yang termuat dalam perjanjian waralaba.

Syarat dan prosedur pada perjanjian waralaba merupakan salah satu bagian pada obyek (suatu hal tertentu) dan suatu sebab yang halal. Obyek dan suatu sebab yang halal merupakan syarat sah perjanjian. Oleh karena itu, tidak terpenuhinya syarat dan prosedur pada perjanjian waralaba dapat menjadi salah satu dasar pemutusan perjanjian waralaba.