

**ANALISIS HUKUM MENGENAI SENGKETA HAPUSNYA
PERIKATAN WARALABA “M” DENGAN PT. RG YANG
DITINJAU DARI HUKUM INDONESIA**

SKRIPSI

**Daisy Lolita S
0606044612**



UNIVERSITAS INDONESIA

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI KEKHUSUSAN HUKUM TENTANG HUBUNGAN
ANTARA SESAMA ANGGOTA MASYARAKAT
DEPOK
JUNI 2010**

**ANALISIS HUKUM MENGENAI SENGKETA HAPUSNYA
PERIKATAN WARALABA “M” DENGAN PT. RG YANG
DITINJAU DARI HUKUM INDONESIA**

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum

**Daisy Lolita S
0606044612**



UNIVERSITAS INDONESIA

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI KEKHUSUSAN HUKUM TENTANG HUBUNGAN
ANTARA SESAMA ANGGOTA MASYARAKAT
DEPOK
JUNI 2010**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

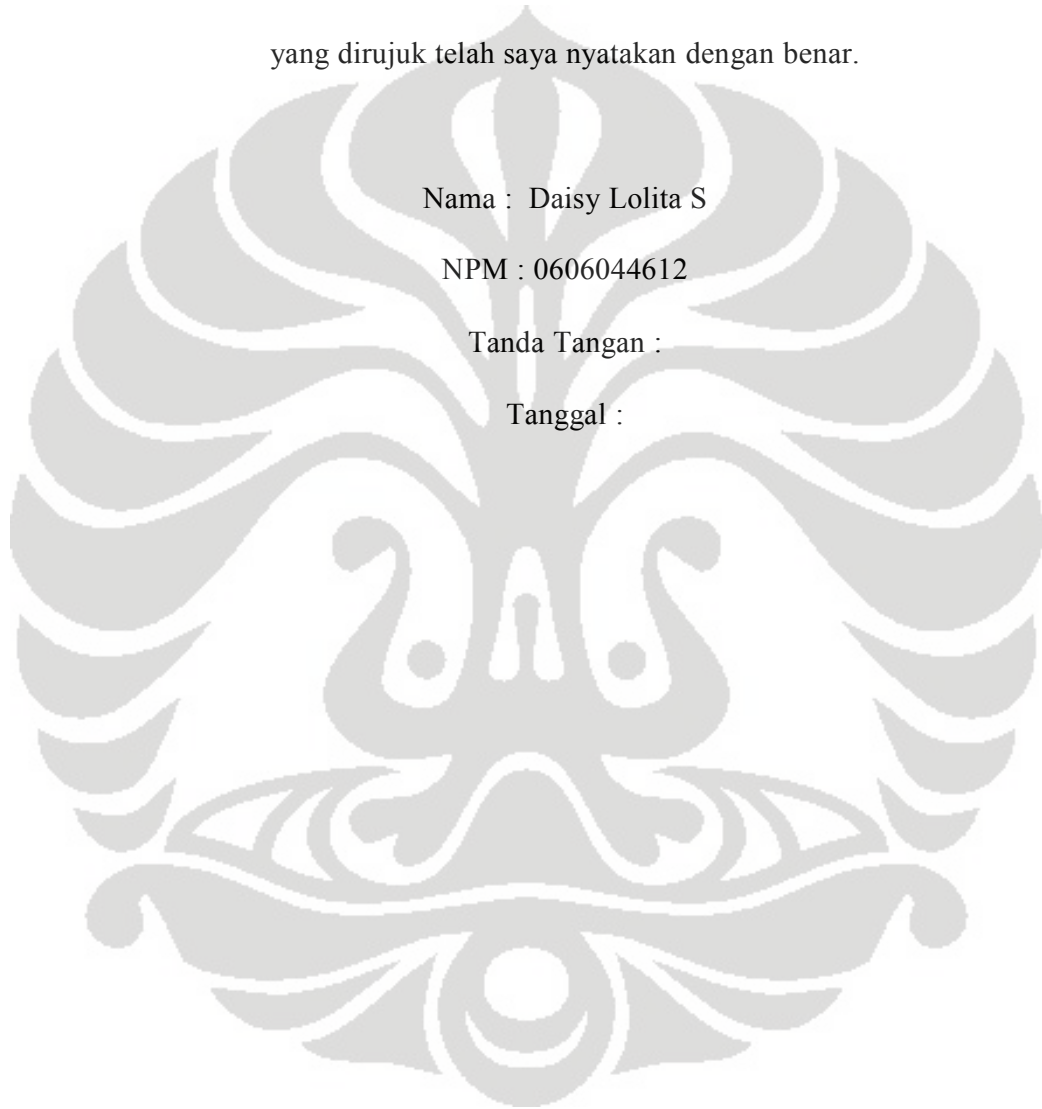
Skripsi ini adalah hasil karya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Daisy Lolita S

NPM : 0606044612

Tanda Tangan :

Tanggal :



HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :
Nama : Daisy Lolita S
NPM : 0606044612
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Analisis Hukum Mengenai Sengketa Hapusnya Perikatan Waralaba “M” dengan PT “RG”

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum Ekstensi pada Program Studi Kekhususan Hukum Tentang Hubungan antara Sesama Anggota Masyarakat, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Suharnoko S.H., M.L.I ()
Pembimbing : Akhmad Budi Cahyono S.H., M.H ()
Penguji : Purnawidhi Purbacaraka S.H., M.H ()
Penguji : Abdul Salam S.H., M.H ()

Ditetapkan di :

Tanggal :

KATA PENGANTAR/UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Kuasa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan skripsi ini. Penulisan skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum Ekstensi Jurusan Program Kekhususan Hukum Tentang Hubungan antara Sesama Anggota Masyarakat pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Penulis telah berusaha semaksimal mungkin dan sebaik-baiknya untuk menyelesaikan karya akhir ini yang merupakan representasi puncak dari segala bekal ilmu pengetahuan yang didapat setelah menyelesaikan program studi di Fakultas Hukum program Ekstensi Universitas Indonesia.

Penulis juga menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan skripsi ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada :

- 1) Bapak Suharnoko, S.H., M.L.I sebagai Pembimbing satu (1) atas waktu, tenaga dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan skripsi ini;
- 2) Bapak Akhmad Budi Cahyono, S.H., M.H selaku Pembimbing II (dua) juga atas waktu, tenaga dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan skripsi ini;
- 3) Ibu Surini A. Syarif S.H., M.H selaku Ketua Program Kekhususan Satu (1) atas dukungannya selama proses belajar sampai penyusunan skripsi ini,

- 4) Ibu Sri Mamudji S.H., M.Law Lib. Bimbingannya untuk mempelajari dan memahami metode penulisan dan penelitian hukum;
- 5) Ibu Dr. Anita D.A. Kolopaking S.H., M.H yang telah memberikan kesempatan magang di kantor pengacaranya dan juga memberikan kesempatan untuk mendapatkan data-data sehubungan dengan skripsi ini;
- 6) Suami saya tercinta, Arnaud Delecroix yang tidak pernah putus memberi semangat, perhatian dan dorongan terutama pada saat akhir-akhir kuliah dan penyelesaian tulisan ini;
- 7) Kedua anak-anak saya tercinta, Jasmine dan Natasha, atas pengertian dan dukungan selalu atas waktu yang digunakan digunakan selama kuliah sampai selesainya skripsi;
- 8) Mami, Yani dan Andree – yang memberikan dukungan penuh atas program studi ini. Tidak lupa kepada mertua saya Michel dan Marinette Delecroix dengan dukungan jarak jauh mereka yang berjarak 10.000 km;
- 9) Rekan-rekan di Bank Dunia yang memberikan kesempatan kepada Penulis untuk dapat bekerja dan menyelesaikan studi;
- 10) Rekan-rekan di FHUI terutama angkatan 2006 Ekstensi, terima kasih atas kebersamaan di Fakultas Hukum, semoga hubungan kita akan tetap berlanjut;
- 11) Teman-teman terkasih yang juga terus memberikan semangat dan keyakinan akan keberhasilan atas studi ini terutama Dewi, Shanty, Tuty, Liana, Ani dan Ida;

12) Teman-teman di Anita Kolopaking dan Partners, Merry, Hendra, Sari, Sara, Cyntia, Ijah. Saya menghargai bantuan dan pertolongan dalam mendapatkan data yang diperlukan baik dalam segala bentuk suasana di kantor;

13) Semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu per satu terima kasih atas kepercayaan bahwa kuliah setelah berumah-tangga dan mempunyai anak adalah sesuatu yang bisa diperjuangkan dan dinikmati hasilnya;

Penulis menyadari bahwa suatu karya manusia tidaklah sempurna, maka Penulis sangatlah berterima kasih pada pihak-pihak yang telah memberikan kontribusi yang bersifat memperbaiki dan menyempurnakan karya akhir ini.

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Kuasa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga skripsi ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan para pembaca sekalian.

Depok, 30 Juni 2010

Penulis

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Daisy Lolita Setyanti
NPM : 0606044612
Program Studi : Program Kekhususan Hukum Tentang Hubungan antara Sesama Anggota Masyarakat
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Skripsi

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-exclusive Royalty-Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

“Analisis Hukum Mengenai Sengketa Hapusnya Perikatan Waralaba “M” dengan PT “RG”

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif in Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Pada
tanggal : Yang
menyatakan

()

ABSTRAK

Nama : Daisy Lolita Setyanti
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul : Analisis Hukum Mengenai Sengketa Hapusnya Perikatan Waralaba “M” dengan PT “RG”

Dengan adanya sifat konsumtif masyarakat Indonesia memaju perkembangan sistem waralaba. Tidak hanya sistem waralaba dari luar negeri saja tapi juga dari dalam negeri. Dalam penulisan skripsi ini membahas tentang berakhirnya suatu perjanjian waralaba ditinjau dari hukum nasional Indonesia. Berakhirnya perjanjian berdasarkan atas berakhirnya jangka waktu perjanjian tersebut sudah jelas ketentuan-ketentuannya. Sedangkan perjanjian yang diakhiri lebih awal secara sepihak mengakibatkan permasalahan-permasalahan tertentu. Adanya kekuatan sepihak dari pihak pemberi waralaba dalam suatu perjanjian waralaba memberikan kemampuan untuk memutuskan perjanjian tersebut. Hal tersebut merugikan para penerima waralaba khususnya bila izin waralaba adalah sistem waralaba dari luar negeri. Perlindungan kepastian hukum dari Departemen Perdagangan atas hal pemutusan sepihak disebutkan adanya *clean break* selama enam (6) bulan dari pemutusan perjanjian atau setelah kesepakatan para pihak. kepastian hukum dan terciptanya sistim waralaba yang teratur dan menguntungkan para penerima waralaba di Indonesia dapat terlindungi dari praktek yang merugikan. Selain adanya hal *clean break* juga sebaiknya diatur penetapan larangan pemutusan perjanjian sepihak.

Kata Kunci :
Perjanjian Waralaba, Pemutusan Sepihak dan Perlindungan Hukumnya

ABSTRACT

Nama : Daisy Lolita Setyanti
Study Program : Law Study
Title : Legal Analysis of Disputes that end the Franchise Agreement between “M and PT “RG”

Indonesian society has a big preference on the franchise products. Not only the the foreigner products but also the local ones. This study will try to review the termination of the franchise agreement according to Indonesian Law. Termination that was written in the agreement will follow accordingly. In the contrary, termination arose only from one party results certain diffulties. The franchisor have strong power over the franchisee in the legal contract situation. Therefore, this can be a weak point for the franchisee. There is a clean break regulation from the Trade Department that the franchisor can only appoint a new franchise after six (6) months. Hope this rule will be respected all the franchisors in the future.

Key word :
Franchise Agreement, Termination of Contract and Legal Protection

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS	vi
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI	x
1. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Perumusan Masalah	7
1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian	7
1.4. Metode Penelitian	8
1.5. Sistematika Penulisan	10
2. HUKUM PERJANJIAN	
2.1. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian	12
2.2. Asas-asas Hukum Perjanjian	13
2.3. Macam-macam Perikatan	15
2.4. Hapusnya Perikatan dan Perjanjian	18
2.5. Wanprestasi beserta akibat-akibatnya	24
3. HUKUM WARALABA DI INDONESIA	
3.1. Perkembangan Waralaba di Indonesia	28
3.2. Definisi Waralaba dan Perjanjian Waralaba	29
3.3. Pihak-pihak Waralaba	33
3.4. Hak dan Kewajiban Para Pihak	33
3.5. Syarat-syarat Waralaba	36
3.6. Dasar Hukum Perjanjian Waralaba	37
3.6.1 Peraturan di luar negeri	37
3.6.2 Peraturan di Indonesia	37
3.7. Waralaba, Lisensi dan Merek	41
3.8. Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi dalam Perjanjian Waralaba	42
3.9. Pemutusan Perjanjian Waralaba dan Perlindungan Hukum bagi Penerima Waralaba	43

4. STUDI MENGENAI SENGKETA HAPUSNYA PERIKATAN WARALABA “M” DENGAN PT. “RG”	
4.1. Sekilas duduk perkara sengketa hapusnya perikatan waralaba ”M” Indonesia	45
4.2. Hapusnya perjanjian waralaba menurut sistem Hukum Indonesia	46
4.3. Hak dan Kewajiban para pihak setelah berakhirnya perjanjian waralaba secara sepihak dari pihak Y Corp.	55
4.4. Pengalihan gedung dan aset kepada pihak ketiga	60
5. PENUTUP	
5.1. Kesimpulan	62
5.2. Saran	64

REFERENSI

LAMPIRAN

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Warren J. Keegen dalam bukunya *Global Marketing Management* (Keegen, 1989: 294), mengatakan bahwa pengembangan usaha secara internasional dapat dilakukan dengan sekurangnya lima (5) macam cara:¹

- 1) Dengan cara ekspor;
- 2) Melalui pemberian lisensi;
- 3) Dalam bentuk *franchising* (waralaba);
- 4) Pembentukan perusahaan patungan (*joint ventures*);
- 5) *Total ownership* atau pemilikan menyeluruh, yang dapat dilakukan melalui *direct ownership* (kepemilikan langsung) ataupun akuisisi.

Secara umum dalam *Black's Law Dictionary*, lisensi ini dapat diartikan sebagai “*the permission by competent authority to do an act which, without such permission would be illegal, a trespass, a tort, or otherwise would not allowable.*”

² Artinya lisensi adalah suatu bentuk hak untuk melakukan satu atau serangkaian tindakan atau perbuatan yang diberikan oleh mereka yang berwenang dalam bentuk izin. Tanpa adanya izin tersebut, maka tindakan atau perbuatan tersebut merupakan suatu tindakan yang terlarang, yang tidak sah, yang merupakan perbuatan melawan hukum.³

Perkembangan dunia usaha ternyata tidak berhenti sampai dengan keseragaman dalam bentuk hak atas kekayaan intelektual (HKI) yang dilisensikan, tetapi juga kewajiban-kewajiban untuk mematuhi dan menjalankan segala dan setiap perintah yang dikeluarkan, termasuk sistem pelaksanaan operasional kegiatan yang diberikan lisensi, dan untuk itu maka mulai dikembangkanlah

¹ Gunawan Widjaja (a), *Lisensi atau Waralaba: Suatu Panduan Praktis*, cet. 2 (Jakarta: Penerbit PT RajaGrafindo Persada, 2004), hal. 1.

² Bryan A. Garnier, *Black's Law Dictionary*, Eight Edition, (St. Paul Minnesota: West Publishing Co., 2004) page

³ Gunawan Widjaja (b), *Waralaba*, cet. 2 (Jakarta: Penerbit PT RajaGrafindo Persada, 2003), hal. 3.

franchise (waralaba) sebagai alternatif pengembangan usaha, khususnya yang dilakukan secara internasional dan “*world wide*”.⁴

PH Collin, dalam *Law Dictionary* mendefinisikan *franchise* sebagai “*license to trade using a brand name and and paying a royalty for it*” dan *franchising* sebagai “*act of selling a license to trade as a franchise*”. Definisi tersebut menekankan pada pentingnya peran nama dagang dalam pemberian waralaba dengan imbalan royalti.⁵

Sesuai dengan pemberian lisensi, waralaba juga mengandalkan pada kemampuan mitra usaha dalam mengembangkan dan menjalankan kegiatan usaha waralabanya melalui tata cara, proses, serta suatu kode etik dan sistem yang telah ditentukan oleh pemberi waralaba (*franchisor*).⁶ Waralaba menekankan pada memanfaatkan pemberian hak untuk menjual produk berupa barang atau jasa dengan memanfaatkan merek dagang *franchisor*, dimana pihak penerima waralaba (*franchisee*) berkewajiban untuk mengikuti metode dan tata cara atau prosedur yang telah ditetapkan oleh *franchisor*. Dalam kaitannya dengan pemberian izin dan kewajiban pemenuhan standar dari *franchisor*, maka *franchisor* akan memberikan bantuan pemasaran, promosi maupun bantuan teknis lainnya agar *franchisee* dapat menjalankan usahanya dengan baik.⁷

Pemberian waralaba ini didasarkan pada suatu *franchising agreement* yang menurut *Black's Law Dictionary* adalah:⁸

“*general, an agreement between supplier of a product or service or an owner of a desired trademark or copyright (franchisor), and a reseller (franchisee) under which the franchisee agrees to sell the franchisor product or service or to business under the franchisor's name*”.

⁴ *Ibid.*, hal. 4.

⁵ *Ibid.*, hal. 7.

⁶ *Ibid.*, hal. 5.

⁷ *Ibid.*, hal. 8.

⁸ Bryan A. Garnier, *Op. Cit.*, page

Dalam pengertian yang demikian dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa seorang penerima waralaba juga menjalankan usahanya sendiri tetapi dengan menggunakan merek dagang atau merek jasa serta memanfaatkan metode dan tata cara atau prosedur yang telah ditetapkan oleh pemberi waralaba. Kewajiban untuk mempergunakan metode dan tata cara atau prosedur yang telah ditetapkan oleh pemberi waralaba oleh penerima waralaba membawa akibat lebih lanjut bahwa suatu usaha waralaba adalah usaha yang mandiri, yang tidak mungkin digabungkan dengan kegiatan usaha lainnya (milik penerima waralaba). Ini berarti pemberian waralaba menurut eksklusifitas, dan bahkan dalam banyak hal mewajibkan terjadinya *non-competition clause* bagi penerima waralaba, bahkan setelah perjanjian pemberian waralaba berakhir.⁹

Franchise lahir di Amerika Serikat ketika perusahaan mesin jahit singer mulai memperkenalkan konsep *franchising* sebagai suatu cara untuk mengembangkan distribusi produknya. Demikian pula perusahaan-perusahaan bir memberikan lisensi kepada perusahaan kecil sebagai upaya mendistribusikan produk mereka.¹⁰

Franchise dalam hukum positif Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2008 tentang Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UU UMKM) dan peraturan perlaksanaanya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2007 tentang Waralaba serta Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor: 31/M-DAG/PER/8/2008 tentang Penyelenggaraan Waralaba.

Perjanjian waralaba di Indonesia, sebagaimana perjanjian lainnya tunduk pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata¹¹ (KUHPerdata) yang mana berlaku *kebebasan berkontrak*¹² yang dinyatakan dalam pasal 1338 dimana para pihak yang membuat perjanjian secara sah berlaku *sistem terbuka* yang berarti para pihak diperkenankan untuk menentukan isi perjanjian dengan batasan bahwa perjanjian yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan undang-undang,

⁹ *Ibid.*, hal. 8.

¹⁰ Suharnoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus. Cet.3* (Jakarta: Prenanda Media, 2005), hal. 82.

¹¹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, diterjemahkan oleh R.Subekti dan R. Tjitrosudiro, cet. 28, (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 1996).

¹² Istilah "Kontrak" adalah arti sempit dari perjanjian, yaitu perjanjian dalam bentuk tertulis. Subekti, *Hukum Perjanjian, Cet. 20* (Jakarta: PT. Intermasa, 2004), hal. 1.

ketertiban umum, kesusilaan.¹³ Berdasarkan atas sifat usaha waralaba yang merupakan suatu perjanjian, maka perjanjian baku waralaba diselenggarakan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemberi waralaba dan penerima waralaba dan mempunyai kedudukan hukum yang setara dan terhadap mereka berlaku Hukum Indonesia.¹⁴

David Hess menjelaskan bahwa hubungan hukum antara *franchisor* dan *franchisee* ditandai ketidakseimbangan kekuatan tawar-menawar (*unequal bargaining power*). Perjanjian *franchise* merupakan perjanjian baku yang dibuat oleh *franchisor*. *Franchisor* menetapkan syarat-syarat dan standar yang harus diikuti oleh *franchisee* yang memungkinkan *franchisor* dapat membatalkan perjanjian apabila *franchisee* tidak dapat memenuhi kewajibannya. Dalam perjanjian seperti: kegagalan memenuhi jumlah penjualan, kegagalan memenuhi standar pengoperasian, dan sebagainya. *Franchisor* memiliki *discretionary power* untuk menilai semua aspek usaha *franchisee*, sehingga perjanjian tidak memberikan perlindungan yang memadai bagi *franchisee* dalam menghadapi pemutusan perjanjian dan penolakan *franchisor* untuk memperbaharui perjanjian.

¹⁵

Bentuk perlindungan hukum pengakhiran perjanjian waralaba di Indonesia yaitu perjanjian waralaba yang diputus secara sepihak oleh pemberi waralaba sebelum masa berlaku perjanjian berakhir, pemberi waralaba tidak dapat menunjuk penerima waralaba yang baru untuk wilayah yang sama, sebelum tercapai kesepakatan dalam penyelesaian perselisihan oleh kedua belah pihak (*clean break*) atau paling lambat 6 bulan setelah pemutusan perjanjian waralaba.

¹⁶ Jangka waktu perjanjian, yaitu batasan waktu mulai dan berakhir perjanjian seperti, perjanjian kerjasama ditetapkan berlaku selama (sepuluh) tahun terhitung sejak surat perjanjian ditandatangani oleh kedua belah pihak.¹⁷ Perjanjian

¹³ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Op. Cit.*, Ps. 1339.

¹⁴ Indonesia (a), *Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Tentang Penyelenggaraan Waralaba*, Permendag No. 31/M-DAG//PER/8/2008 tahun 2008, Pasal 6 ayat (1).

¹⁵ Suharnoko, *Op. Cit.*, hal. 85.

¹⁶ Indonesia (a). *Loc. Cit.*, Ps. 6.

¹⁷ *Ibid.*, Lampiran II angka 7.

berakhir dengan sendirinya apabila jangka waktu yang ditetapkan dalam perjanjian telah berakhir. Perjanjian dapat diperpanjang kembali apabila dikehendaki oleh kedua belah pihak dengan ketentuan yang ditetapkan bersama.¹⁸

Dalam bukunya *Hukum Perjanjian*, Prof. Subekti menyebutkan 10 (sepuluh) cara hapusnya suatu perikatan berdasarkan pasal 1381 KUHPerdara, yaitu:¹⁹

- 1) Pembayaran;
- 2) Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
- 3) Pembaharuan hutang;
- 4) Perjumpaan hutang atau kompensasi;
- 5) Percampuran hutang;
- 6) Pembebasan hutang;
- 7) Musnahnya barang yang terutang;
- 8) Batal/pembatalan;
- 9) Berlakunya suatu syarat batal; dan
- 10) Lewatnya waktu

Terkait dengan masalah hapusnya perikatan dalam perjanjian waralaba, bahwa pada tahun 2009 terdapat kasus sengketa dalam perjanjian waralaba antara Y Corp. dengan PT RG. Dimana pada tahun 1991 setelah melalui perjuangan keras, X melalui PT RG sukses menjadi pemegang *master franchisee* "M"²⁰ dengan memiliki 13 gerai di Indonesia. Pada tanggal 1 Oktober 2009 sebanyak 13 gerai "M" berubah nama menjadi TJI. Perubahan nama itu dilakukan manajemen dimulai sejak hari Kamis (1/10/2009) pukul 00.00 dini hari.

¹⁸ *Ibid.*, angka 11.

¹⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian, Op. Cit.*, hal. 64. Berdasarkan Pasal 1381 KUHPerdara yang menyebutkan hapusnya suatu perikatan itu yang dijadikan penulis sebagai referensi dalam judul skripsi ini.

²⁰ Penerima Waralaba yang melaksanakan hak membuat Perjanjian Waralaba Lanjutan yang diperoleh dari Pemberi Waralaba dan berbentuk Perusahaan Nasional, *Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Tentang Ketentuan dan Tatacara Penerbitan Surat Tanda Pendaftaran Usaha Waralaba*, Permendag No. 121/M-DAG//PER/8/2008 tahun 2006, Pasal 1 ayat (4).

Perubahan nama itu dilakukan setelah pencabutan izin waralaba “M” oleh IDS yang berafiliasi dengan Y Corp. atas izin yang dimiliki X melalui PT RG.²¹

Berdasarkan perjanjian yang dibuat antara PT RG dengan Y Corp., maka PT RG setelah berakhirnya perjanjian waralaba memiliki kewajiban-kewajiban untuk tidak menggunakan merek dagang “M”, tidak berkompetisi */non-compete period* (membuka usaha sejenis dengan “M”) selama delapan belas (18) bulan setelah berakhirnya perjanjian, mengembalikan manual (perlengkapan), menjaga informasi rahasia (produk, resep, dan sistem operasional) milik Y Corp., mengalihkan hak sewa tempat usaha (gerai “M” sebelumnya) kepada Y Corp.²²

Y Corp. sebelumnya mengingatkan, berdasarkan perjanjian-perjanjian waralaba, disepakati untuk mengalihkan peralatan di bekas restoran-restoran “M” (yang dioperasikan PT RG) dengan nilai pasar yang wajar dan mengalihkan hak sewa atas restoran-restoran (yang sekarang ini beroperasi usaha TJI) tersebut kepada Y Corp. Y Corp. menilai PT RG telah menolak mematuhi kewajiban-kewajiban tersebut. Penolakannya dianggap sebagai pelanggaran lebih lanjut atas perjanjian-perjanjian waralaba yang telah disepakati. Y Corp. juga menyayangkan berdirinya merek TJI di atas lahan-lahan bekas gerai “M” yang dulunya dioperasikan PT RG. Menurut Y Corp, hal itu melanggar perjanjian yang telah disepakati, sebab seharusnya hak sewa atas lahan tersebut dialihkan kepada Y Corp.²³

Pihak PT RG melalui X bersama TJI menyatakan, permintaan Y Corp. tersebut tak berdasar karena TJI sendiri kini telah berpindah tangan. PT RG telah menjual asetnya kepada PT TJI sejak 30 September lalu atau sejak hak waralaba terhadap 13 gerai McD berakhir. Presiden Komisaris TJI, SS menegaskan bahwa keterlibatan X tidak lebih dari sekedar sebagai sekedar sebagai penyemangat saja.

²¹ *13 Gerai McD Berubah Jadi Toni Jack's*, <<http://www.detikfinance.com/read/2009/10/01/093337/1212527/4/13-gerai-mcd-berubah-jadi-tonijacks>>, Detik Finance, 1 Oktober 2009, diakses tanggal 20 Januari 2010.

²² *McD ngotot Minta Penutupan Toni Jack's*, <<http://www.kontan.co.id/index.php/bisnis/news/25084/McD-Ngotot-Minta-Penutupan-ToniJacks>>, Kontan, 16 November 2010, diakses tanggal 18 Januari 2010.

²³ *Bambang Rachmadi Mengaku Sudah Kembalikan Aset-Aset ke McD*, <<http://www.detikfinance.com/read/2009/11/26/065358/1249007/4/bambang-rachmadi-mengaku-sudah-kembalikan-aset-aset-ke-mcd>>, Detik Finance, 26 November 2010, diakses tanggal 18 Januari 2010.

"Secara legal, X tak ada kaitannya dengan TJI, dia provokator untuk berbisnis saja,"²⁴

Sesuai dengan uraian yang disebutkan diatas mengenai permasalahan adanya dugaan pelanggaran kewajiban setelah hapusnya perjanjian waralaba antara Y Corp. dengan PT RG maka penulis tertarik untuk mempelajari lebih dalam dan membuat suatu penulisan mengenai **ANALISIS HUKUM MENGENAI SENGKETA HAPUSNYA PERIKATAN WARALABA "M" DENGAN PT. RG.**

1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan sebelumnya dan untuk memberi batasan yang jelas dalam penulisan ini, penulis merumuskan tiga pokok permasalahan yang akan menjadi fokus pembahasan dalam penulisan ini, yaitu:

- 1) Bagaimana ketentuan mengenai hapusnya perjanjian waralaba menurut sistem hukum Indonesia?
- 2) Bagaimana hak dan kewajiban serta tanggung jawab hukum para pihak setelah berakhirnya perjanjian waralaba "M" ?
- 3) Apakah pengalihan aset berupa gedung dan benda-benda milik *franchisee* kepada pihak ketiga telah sesuai dengan Ketentuan Hukum yang berlaku ?

1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan umum penelitian ini adalah untuk mengetahui secara lebih mendalam mengenai pemberian jaminan kepastian hukum dalam rangka penanaman modal asing.

Tujuan khusus adalah sebagai berikut:

- 1) Untuk mengetahui ketentuan mengenai hapusnya perjanjian waralaba menurut sistem hukum Indonesia.

²⁴ *Ekspansi Bisnis Fastfood Tonijack's Terganjil Sengketa*, <<http://www.kontan.co.id/index.php/bisnis/news/25099/Ekspansi-Bisnis-Fastfood-ToniJacks-Terganjil-Sengketa>> , Kontan, 16 November 2010, diakses tanggal 18 Januari 2010.

- 2) Untuk menganalisa hak dan kewajiban serta tanggung jawab hukum para pihak dalam pengakhiran perjanjian waralaba "M" atas aset yang digunakan oleh usaha *fastfood* TJI.

Manfaat penelitian secara teoritis ini diharapkan bisa menjadi suatu pemahaman atas ketentuan mengenai pelaksanaan kewajiban setelah hapusnya perikatan perjanjian waralaba di Indonesia.

Manfaat secara praktis penelitian ini juga diharapkan memberi kontribusi kepada ahli hukum, praktisi, pemerintah, khususnya *franchisor* dan *franchisee* beserta konsultan hukum waralaba yang terkait langsung dengan pembuatan dan penerapan perjanjian waralaba untuk suatu pemahaman ketentuan mengenai pelaksanaan kewajiban setelah hapusnya perikatan waralaba oleh salah satu pihak didalamnya.

1.4. Metode Penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari suatu hal atau beberapa gejala hukum tertentu dengan cara menganalisisnya.²⁵ Penelitian hukum yang akan dilakukan dalam rangka penulisan skripsi ini adalah penelitian hukum normatif. Disebutkan didalam perjanjian waralaba antara X dan Y Corp. bahwa hukum yang berlaku adalah forum hukum Negara bagian Illinois Amerika Serikat. Namun penulis akan menguraikan dan menganalisa perjanjian tersebut menurut ketentuan hukum Indonesia. Adapun tipologi penelitian dari sudut sifatnya merupakan penelitian deskriptif²⁶ yang ditujukan untuk menggambarkan suatu masalah dalam substansi hukum terkait dengan adanya sengketa dalam hapusnya suatu perikatan waralaba. Berdasarkan penerapannya adalah penelitian berfokus masalah²⁷ yaitu mengkaji permasalahan mengenai

²⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet. 3 (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 2006), hlm. 43.

²⁶ Penelitian deskriptif bertujuan menggambarkan secara tepat sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok, tertentu, atau untuk menentukan frekuensi suatu gejala.

²⁷ Suatu penelitian yang menghubungkan penelitian murni dengan penelitian terapan. Dalam penelitian ini permasalahan yang diteliti berdasarkan pada teori atau dilihat kaitannya antara teori dengan praktik. Penelitian ini disebut juga dengan *problema focused research*.

sengketa perjanjian waralaba. Menurut ilmu yang dipergunakan adalah penelitian mono disipliner²⁸ yaitu hanya mengkaji permasalahan yang ada dengan disiplin ilmu hukum.

Penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang menggunakan data sekunder. Dengan demikian jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari kepustakaan.²⁹ Bahan hukum yang dipergunakan adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang terikat dan terdiri dari norma kaidah dasar yaitu perjanjian waralaba itu sendiri, Undang-Undang Dasar 1945, peraturan perundang-undangan seperti Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2007, Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 31 Tahun 2008, dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Bahan hukum sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, artikel ilmiah, skripsi, tesis, makalah. Adapun bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus, ensiklopedia, penerbitan pemerintah.³⁰

Alat pengumpul data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen atau bahan pustaka.³¹ Studi dokumen atau bahan pustaka dilakukan di beberapa tempat antara lain perpustakaan FHUI maupun mengakses lewat internet. Data yang diperoleh dari penelitian melalui studi dokumen atau bahan pustaka tersebut, selanjutnya dianalisa dengan pendekatan kualitatif, Namun apabila diperlukan, penulis juga akan menggunakan alat pengumpul data lain selain studi dokumen, yakni wawancara dengan narasumber.³² Hal ini dilakukan untuk menarik asas-asas hukum. Analisa yang dilakukan dengan pendekatan

²⁸ Disebut penelitian mono disipliner apabila pemilihan metode penelitian didasarkan pada satu disiplin ilmu.

²⁹ Sri Mamudji *et al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum* (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 28.

³⁰ Soerjono Sukanto dan Sri Mamudji, *Op.cit.*, hal 12-13.

³¹ Soerjono Sukanto, *op. cit.*, hal. 66.

³² *Ibid.*, hal. 22.

kualitatif merupakan pelaksanaan analisis data secara mendalam, komprehensif dan holistik untuk memperoleh kesimpulan terhadap masalah yang diteliti.

1.5. Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini terbagi dalam 5 (lima) bab dengan sistematika sebagai berikut:

Bab kesatu mengenai pendahuluan yang memuat tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab kedua mengenai syarat sahnya perjanjian, asas-asas hukum perjanjian, macam-macam perikatan, hapusnya perikatan dan perjanjian, wanprestasi beserta akibat-akibatnya.

Bab ketiga mengenai perkembangan waralaba di Indonesia, definisi waralaba dan perjanjian waralaba, para pihak waralaba, hak dan kewajiban para pihak, syarat-syarat waralaba, dasar hukum perjanjian waralaba, waralaba, lisensi dan merek, perbuatan melawan hukum dan wanprestasi dalam perjanjian waralaba, pemutusan perjanjian dan perlindungan hukum bagi penerima waralaba.

Bab keempat mengenai studi sengketa hapusnya perikatan waralaba “M” dengan menguraikan fakta-fakta hapusnya perikatan perjanjian waralaba tersebut, permasalahan atau sengketa yang terjadi karena hapusnya perikatan waralaba, dan analisa hukum terhadap hapusnya perikatan waralaba tersebut.

Bab kelima merupakan penutup yang berisi kesimpulan dan saran yang diberikan penulis.

BAB II HUKUM PERJANJIAN

Menurut ketentuan Pasal 1313 KUHPerdota perjanjian didefinisikan sebagai :

“Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”¹

Rumusan yang diberikan dalam pasal diatas tersebut ternyata menegaskan kembali bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terdapat orang lain. Ini berarti dari suatu perjanjian lahirlah kewajiban atau prestasi dari satu atau lebih orang (pihak) kepada satu atau lebih orang (pihak) lainnya, yang berhak atas prestasi tersebut. Rumusan tersebut memberikan konsekuensi hukum bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, dimana satu pihak adalah pihak yang wajib berprestasi (debitor) dan pihak lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut (kreditor). Masing-masing pihak tersebut dapat berdiri sendiri dari satu atau lebih orang, bahkan dengan berkembangnya ilmu hukum, pihak tersebut dapat juga terdiri dari satu atau lebih badan hukum.²

Hubungan antara perjanjian dan perikatan, bahwa perjanjian adalah salah satu sumber perikatan. Perjanjian melahirkan perikatan yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian. Kewajiban yang dibebankan pada debitor dalam perjanjian, memberikan hak pada pihak kreditor dalam perjanjian untuk menuntut pelaksanaan prestasi dalam perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut. Dalam hal debitor tidak melaksanakan perjanjian yang telah disepakati tersebut, maka kreditor berhak untuk menuntut pelaksanaan kembali perjanjian yang belum, tidak sepenuhnya atau tidak sama sekali dilaksanakan atau yang telah dilaksanakan secara bertentangan atau tidak sesuai

¹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R.Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet.8, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1983), Pasal 1313.

² Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta, PT RajaGrafindo Persada, 2003), hal 92.

dengan yang diperjanjikan, dengan atau tidak disertai dengan penggantian berupa bunga, kerugian dan biaya yang telah dikeluarkan oleh kreditor.³

2.1 Syarat-syarat Sahnya Perjanjian

Dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPPerdata, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
- 3) Mengenai suatu hal tertentu;
- 4) Suatu sebab yang halal;

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.⁴

Dengan **sepakat** atau juga dinamakan **perizinan**, dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menginginkan sesuatu yang sama secara timbal balik.

Orang yang membuat suatu perjanjian harus **cakap** menurut hukum. Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa atau akilbaliq dan sehat pikirannya, adalah cakap menurut hukum. Dalam pasal 1330 KUHPPerdata disebut sebagai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian :

- 1) Orang-orang yang belum dewasa
- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan
- 3) Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang, dan semua orang kepada siapa Undang-Undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

³ *Ibid*, hal. 91.

⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian, Op. Cit.*, hal. 17-21.

Sebagai syarat ketiga disebutkan bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan. Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian dan merupakan prestasi yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian dan merupakan obyek perjanjian. Prestasi tersebut harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan jenisnya. Syarat bahwa prestasi itu harus tertentu atau ditentukan gunanya untuk menetapkan hak dan kewajiban kedua belah pihak, jika timbul perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian. Wujud prestasi adalah berupa :

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

Jika prestasi itu kabur, maka perjanjian tidak dapat dilaksanakan dan dianggap tidak ada obyek. Perjanjian hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya. Bahwa barang itu sudah ada atau sudah berada di tangannya si berutang pada waktu perjanjian dibuat, tidak diharuskan oleh undang-undang. Juga jumlahnya tidak perlu disebutkan, asal saja kemudian dapat dihitung atau ditetapkan.

Akhirnya sebagai syarat keempat adanya suatu sebab yang halal. Dengan sebab (bahasa Belanda *oorzaak*, bahasa Latin *causa*) ini dimaksudkan tiada lain dari pada isi perjanjian. Contohnya dalam perjanjian sewa menyewa, satu pihak menginginkan kenikmatan suatu barang, pihak yang menghendaki uang.

2.2 Asas-Asas Hukum Perjanjian

Dalam hukum perjanjian ada beberapa asas, namun secara umum asas perjanjian ada lima, yaitu⁵:

- 1) **Asas kebebasan berkontrak**, asas ini bermakna bahwa setiap orang bebas membuat perjanjian dengan siapa pun, apa pun isinya, apa pun bentuknya sejauh tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum,

⁵ Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, buku kesatu, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hal. 9.

dan kesusilaan⁶ (Pasal 1337 dan 1338 KUHPerdota). Dalam perkembangannya hal ini tidak lagi bersifat mutlak tetapi relatif (kebebasan berkontrak yang bertanggung jawab). Asas inilah yang menyebabkan hukum perjanjian bersistem terbuka. Pasal-pasal dalam hukum perjanjian sebagian besar (karena Pasal 1320 KUHPerdota bersifat pemaksa) dinamakan hukum pelengkap karena para pihak boleh membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari pasal-pasal hukum perjanjian namun bila mereka tidak mengatur sendiri sesuatu soal maka mereka (para pihak) mengenai soal itu tunduk pada undang-undang dalam hal ini Buku III KUHPerdota. Jika dipahami secara saksama maka asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan kepada para pihak untuk :

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapa pun;
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya;
- d. Menentukan bentuknya perjanjian yaitu secara tertulis atau lisan.

Keempat hal tersebut boleh dilakukan dengan syarat tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

- 2) **Asas sepakat (konsensualitas)**, perjanjian lahir atau terjadi dengan adanya kata sepakat. Hal ini dimaksudkan untuk mewujudkan kemauan para pihak (Pasal 1320, 1338 KUHPerdota).
- 3) **Asas mengikatnya suatu perjanjian (*pacta sunt servada*)**, bahwa “perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.” (Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota).
- 4) **Asas itikad baik (*togoe dentrow*)**. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota). Itikad baik ada dua, yakni :
 - Bersifat objektif, artinya mengindahkan kepatutan dan kesusilaan. Contoh, Si A melakukan perjanjian dengan si B membangun rumah. Si A ingin memakai keramik cap gajah namun di pasaran habis maka diganti cap semut oleh si B.

⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian, Op. Cit.*, hal. 1.

- Bersifat subjektif, artinya ditentukan sikap batin seseorang. Contoh, si A ingin membeli motor, kemudian datangnya si B (berpenampilan preman) yang mau menjual motor tanpa surat-surat dengan harga yang sangat murah. Si A tidak mau membeli karena takut bukan barang halal atau barang tidak legal.

5) **Asas kepribadian (personalia)**, pada umumnya tidak seorang pun dapat mengadakan perjanjian kecuali untuk dirinya sendiri. Pengecualiannya terdapat di dalam pasal 1317 KUHPerdara tentang janji untuk pihak ketiga.

Selain 5 asas diatas, menurut Mariam Darus ada 10 asas perjanjian, yaitu :⁷

- 1) Kebebasan mengadakan perjanjian
- 2) Konsensualisme
- 3) Kepercayaan
- 4) Kekuatan mengikat
- 5) Persamaan hukum
- 6) Keseimbangan
- 7) Kepastian hukum
- 8) Moral
- 9) Kepatutan
- 10) Kebiasaan

2.3. Macam-Macam Perikatan

Hukum perdata mengenal pula berbagai macam perikatan yang agak lebih rumit. Bentuk-bentuknya adalah:⁸

- 1) **Perikatan Bersyarat**, suatu perikatan adalah bersyarat, apabila ia digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan masih belum tentu akan terjadi, baik secara menanggukkan lahirnya perikatan hingga terjadinya peristiwa semacam itu, maupun secara membatalkan perikatan menurut terjadinya atau tidak terjadinya peristiwa tersebut.

⁷ Mariam Darus Badruzama, *KUHPerdara Buku III*. (Bandung: Alumni. 2006), hal 108-120

⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian, Op. Cit.*, hal. 4-12

Perikatan lahir hanya apabila peristiwa yang dimaksud itu terjadi dan perikatan lahir pada detik terjadinya peristiwa itu, perikatan semacam ini dinamakan dengan **perikatan dengan suatu syarat tangguh**. Dalam hal yang kedua, suatu perikatan yang sudah lahir, justru berakhir atau dibatalkan apabila peristiwa yang dimaksud itu terjadi. Perikatan semacam ini dinamakan **perikatan dengan suatu syarat batal**.

Suatu ketentuan dalam hukum perjanjian, bahwa semua syarat yang bertujuan melakukan sesuatu yang tak mungkin terlaksana, sesuatu yang bertentangan dengan kesusilaan, atau sesuatu yang dilarang oleh undang-undang, adalah batal dan berakibat bahwa perjanjian yang digantungkan padanya tidak mempunyai sesuatu kekuatan hukum apapun. Jika suatu perjanjian digantungkan pada syarat, bahwa sesuatu peristiwa akan terjadi didalam suatu waktu tertentu, maka syarat tersebut harus dianggap tidak terpenuhi apabila waktu tersebut telah lampau dengan tidak terjadinya peristiwa yang dimaksud.

Dalam hukum perjanjian, pada dasarnya suatu syarat batal selalu **berlaku surut** hingga saat lahirnya perjanjian. suatu syarat batal adalah suatu syarat yang apabila terpenuhi, menghentikan perjanjiannya, dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula seolah-olah tidak pernah ada suatu perjanjian, demikianlah Pasal 1265 KUHPerdara. Dengan demikian, syarat batal itu mewajibkan si berpiutang untuk mengembalikan apa yang telah diterimanya, apabila peristiwa yang dimaksudkan itu terjadi.

- 2) **Perikatan dengan ketetapan waktu**, suatu ketetapan waktu (*termijn*) tidak menanggukkan lahirnya suatu perjanjian atau perikatan, melainkan hanya menanggukkan pelaksanaannya, ataupun menentukan lama waktu berlakunya suatu perjanjian atau perikatan. Suatu syarat yang mengandung suatu peristiwa yang belum pasti akan terjadinya adalah kebalikan dari suatu ketetapan waktu yang pasti.

Suatu ketetapan waktu selalu dianggap dibuat untuk kepentingan si berutang, kecuali dari sifat perikatan sendiri atau dari keadaan ternyata bahwa ketetapan waktu itu telah dibuat untuk kepentingan si berpiutang.

- 3) **Perikatan mana suka (alternatif)**, dalam perikatan semacam ini, si berutang dibebaskan jika ia menyerahkan salah satu dari dua barang yang disebutkan dalam perjanjian, tetapi ia tidak boleh memaksa si berpiutang untuk menerima sebagian dari barang yang satu dan sebagian barang yang lainnya. Hak memilih ada pada si berutang, jika hak ini tidak secara tegas diberikan kepada si berpiutang.
- 4) **Perikatan tanggung menanggung atau soldier**, dalam perikatan tanggung-menanggung, disalah satu pihak terdapat beberapa orang. Dalam hal beberapa orang terdapat dipihak debitur, maka tiap-tiap debitur itu dapat dituntut untuk memenuhi **seluruh utang**. Dalam hal beberapa terdapat pihak kreditur, maka tiap-tiap kreditur berhak menuntut pembayaran seluruh utang. Dengan sendirinya pembayaran dilakukan oleh salah seorang debitur, membebaskan debitur-debitur lainnya. Begitu pula pembayaran yang dilakukan kepada salah seorang kreditur membebaskan si berutang terhadap kreditur-kreditur yang lainnya. Sesuai Pasal 1749 KUHPerdara jika beberapa orang bersama-sama menerima suatu barang secara peminjaman, maka mereka masing-masing untuk seluruhnya bertanggung jawab terhadap orang yang memberikan pinjaman.
- 5) **Perikatan yang dapat dibagi dan yang tidak dapat bagi**, suatu perikatan, dapat atau tak dapat dibagi, adalah sekedar prestasinya dapat dibagi menurut imbangan, pembagian mana tidak boleh mengurangi hakekat prestasi itu. Masalah dapat atau tidak dapat dibaginya prestasi itu terbawa oleh sifat barang yang tersangkut didalamnya, tetapi juga dapat disimpulkan dari maksudnya perikatan itu. Arti dari perikatan

tersebut adalah apabila lebih dari satu orang debitur atau lebih dari satu orang kreditur, maka perikatan itu harus dianggap tak dapat dibagi, biarpun ada suatu prestasi yang dapat dibagi. Tiada seorang debitur pun dapat memaksakan krediturnya menerima pembayaran utangnya sebagian, meskipun utang itu dapat dibagi-bagi sesuai dengan Pasal 1390 KUHPerdota.

- 6) **Perikatan ancaman dengan hukuman**, perikatan tersebut adalah suatu perikatan dimana ditentukan bahwa si berutang, untuk jaminan pelaksanaan perikatannya, diwajibkan melakukan sesuatu apabila perikatannya tidak dipenuhi. Penetapan hukuman ini dimaksudkan sebagai gantinya penggantian kerugian yang diderita oleh si berpiutang karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya perjanjian. Maksud dari hukuman ini memiliki dua makna, yaitu: untuk mendorong atau menjadi cambuk bagi si berutang supaya ia memenuhi kewajibannya. Kedua untuk membebaskan si berpiutang dari pembuktian tentang jumlahnya atau besarnya kerugian yang dideritanya. Sebab, berapa besarnya kerugian itu harus dibuktikan oleh si berpiutang.

Perikatan dengan ancaman hukuman ini harus dibedakan dari perikatan mana suka, dimana si berutang boleh memilih antara beberapa macam prestasi. Dalam perikatan dengan ancaman hukuman, hanya ada satu prestasi yang harus dilakukan oleh si berutang. Kalau terdapat pelanggaran atas prestasi tersebut, barulah kemudian ia memenuhi apa yang telah ditetapkan sebagai hukuman.

2.4. Hapusnya Perikatan dan Perjanjian

Menurut R. Setiawan, hapusnya perjanjian harus dibedakan dengan hapusnya perikatan, karena suatu perikatan dapat hapus sedangkan perjanjian yang merupakan sumbernya mungkin masih tetap ada.⁹ Pada perjanjian jual beli, dengan dibayarnya harga maka perikatan tentang pembayaran menjadi hapus, sedangkan perjanjian belum karena perikatan tentang penyerahan barang belum

⁹ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Putra A Brdin), hal. 68

dilaksanakan. Dapat juga terjadi bahwa perjanjiannya sendiri telah berakhir (hapus), tetapi perikatannya masih ada, misalnya dalam sewa-menyewa, dimana perikatannya masih ada, misalnya dalam sewa-menyewa sudah berakhir tetapi perikatannya untuk membayar uang sewa belum berakhir karena belum dibayar. Walaupun pada umumnya jika perjanjian hapus maka perikatannya pun hapus, begitu juga sebaliknya.

2.4.1 Hapusnya perikatan menurut pasal 1381 KUHPerdato:¹⁰

- a. Pembayaran (Pasal 1382-1403 KUHPerdato), merupakan pelunasan hutang (uang, jasa, barang) atau tindakan pemenuhan prestasi oleh debitur kepada kreditur.

Pasal 1382 KUHPerdato pihak-pihak yang wajib melaksanakan pembayaran:

- 1) Debitur bersangkutan;
- 2) Mereka yang memiliki kepentingan (kawan berhutang atau penanggung);
- 3) Seorang pihak ketiga yang tidak memiliki kepentingan, dengan syarat pihak ketiga itu bertindak atas nama dan untuk melunasi hutang-hutang debiturnya atau bertindak atas namanya sendiri asalkan dia tidak menggantikan hak-hak kreditur.

Berdasarkan Pasal 1385 KUHPerdato pihak-pihak yang berhak menerima pembayaran:

- 1) Kreditur sendiri;
- 2) Seorang yang diberi kuasa oleh kreditur;
- 3) Seorang yang diberi kuasa oleh hakim atau undang-undang.

Penentuan pihak-pihak yang berhak menerima pembayaran diatas tidak bersifat mutlak, artinya masih diberi kemungkinan bagi debitur untuk membayarkan prestasi kepada orang yang tidak berhak menerima pembayaran asalkan memenuhi syarat, yaitu kreditur membenarkan pembayaran tersebut atau nyata-nyata telah

¹⁰ Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, cet.1, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009), hal. 96

mendapatkan manfaat dari padanya. Bila debitur melakukan pembayaran kepada kreditur yang tidak cakap maka pembayaran itu tidak sah, hal ini tertuang didalam Pasal 1387 KUHPerduta. Pada dasarnya pembayaran dilakukan ditempat yang diperjanjikan namun bila didalam perjanjian itu tidak ditentukan tempat pembayaran maka hal itu diatur didalam Pasal 1393 KUHPerduta. *Subrogasi* adalah penggantian kedudukan kreditur oleh pihak ketiga, berdasarkan Pasal 1400 KUHPerduta penggantian ini terjadi dengan pembayaran yang diperjanjikan ataupun ditetapkan oleh undang-undang. *Subrogasi* ini dibedakan menjadi dua, yaitu:

- 1) *Subrogasi* karena perjanjian yang diatur dalam Pasal 1401 KUHPerduta;
- 2) *Subrogasi* karena undang-undang yang diatur dalam Pasal 1401 KUHPerduta.

b. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan / penitipan (konsinyasi). Merupakan suatu cara hapusnya perikatan dimana debitur hendak membayar utangnya tetapi pembayaran ini ditolak oleh kreditur, maka debitur dapat menitipkan pembayaran melalui kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat. Perihal tentang konsinyasi diatur dalam Pasal 1404-1412 KUHPerduta.

c. *Novasi*/Pembaharuan Hutang (Pasal 1413-1424 KUHPerduta), adalah perjanjian antara debitur dengan kreditur dimana perikatan yang sudah ada dihapuskan dan kemudian dibuat suatu perikatan yang baru. *Novasi* berdasarkan Pasal 1413 KUHPerduta terdiri dari 3 bentuk, yaitu:

- 1) Debitur dan kreditur mengadakan perjanjian baru sedangkan perjanjian yang lama dihapuskan, hal ini disebut *novasi* objektif;
- 2) Penggantian debitur dari debitur baru menggantikan debitur lama dan debitur lama dibebaskan dari perikatannya, hal ini disebut *novasi* subjektif yang pasif;

- 3) Pengaturan kreditur dari kreditur baru menggantikan kreditur lama dan kreditur lama dibebaskan dari perikatannya, hal ini disebut *novasi* subjektif aktif.
- d. Perjumpaan hutang kompensasi (Pasal 1425-1435 KUHPerdara), merupakan penghapusan masing-masing hutang dengan jalan saling memperhitungkan hutang yang sudah dapat ditagih secara timbal balik antara debitur dengan kreditur. Berdasarkan Pasal 1426 KUHPerdara kompensasi terjadi demi hukum. Pasal 1427 KUHPerdara menentukan syarat terjadinya kompensasi, yaitu:
- 1) Kedua-duanya berpokok sejumlah uang
 - 2) Berpokok sejumlah barang yang dapat dihabiskan (dalam arti ganti rugi)
 - 3) Kedua-duanya dapat ditetapkan dan dapat ditagih seketika.
- Pelarangan dilakukannya kompensasi diatur didalam pasal 1429 KUHPerdara.
- e. *Konfisisio*/pencampuran hutang (Pasal 1436-1437 KUHPerdara) merupakan pencampuran kedudukan sebagai orang yang berutang dengan kedudukan sebagai kreditur menjadi satu. *Konfisisio* dapat terjadi berdasarkan:
- 1) Alas hak umum
 - 2) Alas hak khusus, misalnya jual beli atau *legaat*.
- f. Pembebasan Hutang (Pasal 1438-1443 KUHPerdara) merupakan pernyataan sepihak dari kreditur kepada debitur bahwa debitur dibebaskan dari perutangan.
- g. Musnahnya barang yang terutang (Pasal 1444-1445 KUHPerdara) perikatan hapus dengan musnahnya atau hilangnya barang tertentu yang menjadi pokok prestasi yang diwajibkan kepada debitur untuk menyerahkannya kepada kreditur.
- h. Kebatalan dan pembatalan perjanjian (Pasal 1446-1456 KUHPerdara), perkataan "*batal demi hukum*" didalam pasal 1446 KUHPerdara yang dimaksudkan adalah "*dapat dibatalkan*". Undang-Undang menentukan

jangka waktu suatu tuntutan pembatalan itu harus diajukan yaitu lima tahun, yang mulai berlaku:

- 1) Dalam hal kebelumdewasaan, sejak hari kedewasaan;
 - 2) Dalam hal pengampuan sejak hari pencabutan pengampuan;
 - 3) Dalam hal paksaan sejak hari paksaan itu telah berhenti;
 - 4) Dalam hal kekhilafan atau penipuan sejak hari diketahuinya kekhilafan atau penipuan itu;
 - 5) Dalam hal kebatalan tersebut dalam Pasal 1341 KUHPerdara, sejak hari diketahuinya bahwa kesadaran yang diperlukan untuk pembatalan itu ada.
- i. Berlakunya syarat batal (Pasal 1265 KUHPerdara), merupakan suatu syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perjanjian dan membawa segala sesuatu pada keadaan semula, yaitu seolah-olah tidak ada suatu perjanjian (Pasal 1253 dan 1266 KUHPerdara). Berlakunya syarat batal ini diatur dalam perikatan-perikatan bersyarat.
- j. Lewatnya waktu/kadaluwarsa (Pasal 1946-1993 KUHPerdara), berdasarkan Pasal 1946 KUHPerdara, kadaluwarsa adalah suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang. Ada dua macam kadaluwarsa, yaitu:
- 1) *Acquisitiève Verjaring*, yaitu kadaluwarsa untuk memperoleh sesuatu hak, diatur dalam Pasal 1963 KUHPerdara, namun dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria, kadaluwarsa jenis ini menjadi tidak berlaku lagi.
 - 2) *Extinctiève Verjaring*, yaitu kadaluwarsa untuk dibebaskan dari sebuah kewajiban, diatur dalam Pasal 1967 KUHPerdara. Menurut Pasal 1967 KUHPerdara bahwa segala tuntutan hukum baik yang bersifat kebendaan atau perorangan hapus karena kadaluwarsa dengan lewatnya waktu 30 tahun.

Menurut R Subekti, 10 (sepuluh) cara diatas belum lengkap karena masih ada cara-cara yang belum disebutkan, misalnya berakhir suatu ketetapan waktu dalam sebuah perjanjian atau meninggalnya salah satu pihak dalam perjanjian padahal prestasi hanya dapat dilaksanakan oleh orang yang meninggal dunia tersebut dan lain sebagainya.¹¹

Didalam Pasal 1381 KUHPerdara menyebutkan cara-cara hapusnya perikatan yang dibuat oleh pembentuk undang-undang namun sifatnya tidak membatasi para pihak untuk menciptakan cara yang lain untuk menghapuskan perikatan. Cara huruf a sampai dengan e menunjukkan bahwa kreditur tetap menerima prestasi dari debitur. Cara huruf f, kreditur tidak menerima prestasi bahkan sebaliknya, yaitu secara sukarela melepaskan haknya atas prestasi. Sedangkan cara g sampai dengan j, kreditur tidak menerima prestasi karena perikatan tersebut gugur.¹²

2.4.2 Hapusnya perjanjian menurut R. Setiawan

Bahwa suatu perjanjian dapat hapus karena:¹³

- 1) Para pihak menentukan berlakunya perjanjian untuk jangka waktu tertentu;
- 2) Undang-undang menentukan batas waktu berlakunya suatu perjanjian (Pasal 1066 ayat 3 KUHPerdara);
- 3) Salah satu pihak meninggal dunia;
- 4) Salah satu pihak (hal ini terjadi bila salah satu pihak lalai melaksanakan prestasinya maka pihak yang lain dengan sangat terpaksa memutuskan perjanjian secara sepihak) atau kedua belah pihak menyatakan menghentikan perjanjian;
- 5) Karena putusan hakim;
- 6) Tujuan perjanjian telah dicapai dengan kata lain dilaksanakannya objek perjanjian dan prestasi;

¹¹ Subekti, *Hukum Perjanjian, Op. Cit.*, hal. 64.

¹² Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, (Jakarta, PT Buku Kita, 2009), hal

¹³ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Op.Cit*, hal. 68

7) Dengan persetujuan para pihak.

2.5 Wanprestasi beserta Akibat-akibatnya

Arti kata “wanprestasi” berasal dari bahasa Belanda, yang berarti suatu keadaan yang menunjukkan debitur tidak berprestasi (tidak melaksanakan kewajibannya) dan dia dapat dipersalahkan.¹⁴ Terkait dengan hukum perjanjian apabila si berutang (*debitur*) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi. Ia alpa atau “lalai” atau ingkar janji, atau juga melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya.¹⁵ Menurut Prof. Subekti, wanprestasi (kelalaian atau keaalpaan) seorang debitur dapat berupa 4 (empat) macam:¹⁶

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- 3) Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Terhadap kelalaian atau keaalpaan si berutang (si berutang atau debitur sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu), diancamkan beberapa sanksi atau hukuman.

Hukuman atau akibat-akibat yang tidak enak bagi debitur yang lalai ada empat macam, yaitu:

- 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, kalau sampai diperkarakan didepan hakim.

Untuk menetapkan suatu pihak melakukan wanprestasi adalah dalam perjanjian, yang bertujuan untuk tidak melakukan suatu perbuatan. Mengenai perjanjian untuk menyerahkan suatu barang atau untuk melakukan suatu

¹⁴ Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia, Op. Cit.*, hal 79

¹⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian, Op. Cit.*, hal. 45.

¹⁶ *Ibid*;

perbuatan, jika dalam perjanjian tidak ditetapkan batas waktunya tetapi si berutang akan dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditetapkan, pelaksanaan prestasi itu harus lebih dahulu ditagih. Kepada debitur itu harus diperingatkan bahwa kreditur menghendaki pelaksanaan perjanjian. Kalau prestasi dapat seketika dilakukan, misalnya misalnya dalam jual beli suatu barang tertentu yang sudah ditangan si penjual, maka prestasi tadi tentunya juga dapat dituntut seketika. Apabila prestasi tidak seketika dapat dilakukan maka si berutang perlu diberikan waktu yang pantas. Misalnya dalam jual beli barang yang belum berada ditangan si penjual, pembayaran kembali uang pinjaman, dan lain sebagainya.

Cara memperingatkan si seorang debitur agar jika ia tidak memenuhi teguran itu dapat dikatakan lalai, diberikan petunjuk oleh pasal 1238 KUHPerdara yaitu:

“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

Apabila seorang debitur sudah diperingatkan atau sudah dengan tegas ditagih janjinya, seperti yang diterangkan diatas, maka jika ia tetap tidak melakukan prestasinya, ia berada dalam keadaan lalai atau alpa dan terhadap dia dapat diperlakukan sanksi-sanksi sebagaimana disebutkan di atas yaitu ganti rugi, pembatalan perjanjian, dan peralihan resiko.

Ganti rugi sering diperinci dalam tiga unsur yaitu biaya, rugi, dan bunga. Biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh suatu pihak. Rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur. Bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan, yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.

Dalam soal penuntutan ganti rugi, oleh undang-undang diberikan ketentuan-ketentuan tentang apa yang dapat dimasukkan dalam ganti rugi tersebut. Dapat dikatakan, ketentuan-ketentuan itu merupakan pembatasan dari apa yang boleh dituntut sebagai ganti rugi. Dengan demikian, seorang debitur yang lalai atau alpa, masih juga dilindungi oleh undang-undang terhadap

kewewenang-wenangan kreditur. Hal itu diatur dalam Pasal 1247 dan 1248 KUHPerdara yang menyatakan:

Pasal 1247 KUHPerdara:

“Debitur hanya diwajibkan mengganti biaya, kerugian dan bunga, yang diharapkan atau sedianya dapat diduga pada waktu perikatan diadakan, kecuali jika tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan oleh tipu-daya yang dilakukannya.”

Pasal 1248 KUHPerdara:

“Bahkan jika tidak terpenuhinya perikatan itu disebabkan oleh tipu daya debitur, maka penggantian biaya, kerugian dan bunga, yang menyebabkan kreditur menderita kerugian dan kehilangan keuntungan, hanya mencakup hal-hal yang menjadi akibat langsung dari tidak dilaksanakannya perikatan itu”

Persyaratan “dapat diduga dan akibat langsung dari wanprestasi” memang sangat dekat hubungannya satu sama lain. Lazimnya, apa yang tak dapat diduga, juga bukan suatu akibat langsung dari kelalaian si debitur. Menurut teori tentang sebab dan akibat (*Adequate Theory*), bahwa suatu peristiwa dianggap sebagai akibat dari suatu peristiwa lain, apabila peristiwa yang pertama secara langsung diakibatkan oleh peristiwa yang kedua dan menurut pengalaman dalam masyarakat dapat diduga akan terjadi. Si penjual dapat menduga bahwa pembeli akan menderita rugi kalau barang yang dibelinya tidak datang. Menurut Yurisprudensi, persyaratan dapat diduga itu, juga meliputi besarnya kerugian. Jadi kerugian yang jumlahnya melampaui batas-batas yang dapat diduga, tidak boleh ditimpakan kepada debitur untuk membayarnya, kecuali jika ia nyata-nyata telah berbuat secara licik, melakukan tipu daya yang dimaksudkan oleh Pasal 1247 KUHPerdara. Tetapi, juga masih dalam batas-batas yang terletak dalam persyaratan akibat langsung yang ditentukan oleh Pasal 1248 KUHPerdara.

Mengenai pembatalan perjanjian, sebagai sanksi kedua atas kelalaian seorang debitur mungkin ada orang yang tidak dapat melihat sifat pembatalannya atau pemecahan tersebut sebagai suatu hukuman. Pembatalan perjanjian, bertujuan membawa kedua belah pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan. Kalau suatu pihak sudah menerima sesuatu dari pihak lain, baik uang

maupun barang, maka itu harus dikembalikan. Pokoknya, perjanjian itu ditiadakan.

Peralihan resiko sebagai sanksi atas kelalaian seorang debitur disebutkan dalam Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdara, yaitu:

Pasal 1237 KUH Perdata :

“Pada suatu perikatan untuk memberikan barang tertentu, barang itu menjadi tanggungan kreditur sejak perikatan lahir. Jika debitur lalai untuk menyerahkan barang yang bersangkutan, maka barang itu, semenjak perikatan dilakukan, menjadi tanggungannya”

Persoalan resiko merupakan persoalan *annex* dengan keadaan memaksa (*force majeure*).

Sebagai kesimpulan dapat ditetapkan bahwa kreditur dapat memilih antara tuntutan-tuntutan atas wanprestasi yang dilakukan oleh debitur, sebagai berikut:

- 1) Pemenuhan perjanjian;
- 2) Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi;
- 3) Ganti rugi saja;
- 4) Pembatalan perjanjian;
- 5) Pembatalan disertai ganti rugi.

BAB III

HUKUM WARALABA DI INDONESIA

3.1 Perkembangan Waralaba di Indonesia

Di Indonesia, perkembangan waralaba mulai dikenal pada 1950-an dengan munculnya dealer kendaraan bermotor melalui pembelian lisensi atau menjadi agen tunggal pemilik merek.¹ Waralaba di Indonesia semakin berkembang ketika masuknya waralaba asing pada tahun 80-90an. KFC, McDonald's, Burger King, dan Wendys adalah sebagian dari jejaring waralaba asing yang masuk ke Indonesia pada awal-awal berkembangnya waralaba di Indonesia. Perusahaan-perusahaan waralaba lokal pun mulai bertumbuhan pada masa itu, salah satunya ialah Es Teler 77. Pesatnya pertumbuhan penjualan sistem waralaba disebabkan oleh faktor popularitas *franchisor*. Hal ini tercermin dari kemampuannya untuk menawarkan suatu bidang usaha yang probabilitas keberhasilannya tinggi.

Sebagai salah satu lembaga hukum hak milik intelektual, waralaba saat itu terus dijadikan sebagai sarana untuk mendorong investasi pada skala internasional dan juga sebagai teknik pemasaran yang berperan untuk membantu perkembangan bisnis kecil local.² Contohnya "Es Teler 77 Juara Indonesia" berhasil mengembangkan usahanya dengan lebih dari 70 cabang. Seluruh sistem pengoperasiannya dikemas dalam bentuk pewaralabaan.³

Tanggal 22 November 1991 berdiri Asosiasi *Franchise* Indonesia (AFI) sebagai wadah yang menaungi *franchisor* dan *franchisee*. AFI didirikan dengan bantuan ILO (*International Labour Organization*) dan pemerintah Indonesia. Dengan berdirinya AFI diharapkan dapat menciptakan industri waralaba yang kuat dan menjadi pendorong pertumbuhan ekonomi nasional yang berbasiskan usaha kecil dan menengah. Pada Juni 2003, AFI yang disponsori oleh Departemen Industri dan Perdagangan (sekarang Departemen Perdagangan), menyelenggarakan pemilihan waralaba lokal terbaik. Pemilihan tersebut

¹ S.T. Muharam, *9 Pertanyaan Wajib Sebelum Membeli Hak Waralaba* (<http://agronema.blog.com/planet/waralaba>), 5 Januari 2003

² Anonymous, *McDonald's Hamburger : Suatu Jaringan Franchise Internasional Kini Telah Memiliki Outlet di Jakarta (Harian Kompas)*, 21 Januari 1990

³ Anonymous, *Menggempur Pasar Lewat Sistem Franchise (Usahawan No. 11 Tahun XX, November 1991)*, hal 58

menghasilkan pemenang Rumah Makan Wong Solo (kategori restoran), dan Indomaret (kategori retail), dan ILP (kategori pendidikan).

Sebelum krisis moneter tahun 1997, pemain waralaba di Indonesia umumnya ialah waralaba asing. Dalam pengoperasiannya di Indonesia, waralaba asing, seperti McDonald's, Kentucky Fried Chicken, Bread Talk, Starbucks, dan Pizza Hut, menjual *master franchise*. *Master franchise* ini berhak untuk mengelola sendiri atau menjual kepada *franchisee* pada suatu teritori (cakupan area) tertentu, tergantung pada kesepakatan.

Contoh bisnis waralaba yang sedang berkembang pesat di Indonesia ialah Indomaret dan Alfamart. Hal ini bisa dilihat dari banyaknya outlet yang bermunculan di berbagai tempat, bahkan di antara keduanya saling bersaing.

3.2 Definisi Waralaba dan Perjanjian Waralaba

Secara bebas dan sederhana, waralaba didefinisikan sebagai hak istimewa (*privilege*) yang terjamin dan atau diberikan oleh pemberi waralaba (*franchisor*) kepada penerima waralaba (*franchisee*) dengan sejumlah kewajiban atau pembayaran. Dalam format bisnis, pengertian waralaba adalah pengaturan bisnis dengan sistem pemberian hak pemakaian nama dagang oleh *franchisor* kepada pihak independent atau *franchisee* untuk menjual produk atau jasa sesuai dengan kesepakatan.

Pengertian *franchise* berasal dari bahasa perancis abad pertengahan diambil dari kata "*franc*" (bebas) atau "*francher*" (membebaskan) yang secara umum diartikan sebagai pemberian hak istimewa. Oleh sebab itu, pengertian *franchise* diinterpretasikan sebagai pembebasan dari pembatasan tertentu, atau kemungkinan untuk melaksanakan tindakan tertentu, yang untuk orang lain dilarang. Dalam bahasa Inggris, *franchise* diterjemahkan pengertian *privilege* (hak istimewa/khusus). Di Amerika Serikat, *franchise* dinamakan konsesi. Terdapat banyak pendapat mengenai definisi *franchise*.

Istilah *franchise* coba di-Indonesia-kan dengan istilah "waralaba" yang diperkenalkan pertama kali oleh Lembaga Pendidikan dan Pengembangan Manajemen (LPPM). Waralaba berasal dari kata "wara" (lebih atau istimewa) dan

“laba” (untung) sehingga waralaba berarti usaha yang memberikan laba lebih atau istimewa.

Definisi *franchise* menurut *International Franchise Association*, menggambarkan *franchise* sebagai berikut:⁴

“A franchise operation is a contractual relationship between the franchisor and franchisee in which the franchisor offers or is obligated to maintain a continuing interest in the business of the franchisee operates under a common trade name, format and/or procedure owned or controlled by the franchisor, and in which the franchisee has or will make a substantial capital investment in his business from his own resources”.

Pengertian diatas dikatakan bahwa perjanjian *franchise* adalah suatu perjanjian kerjasama antara *franchisor* dengan *franchisee* dimana *franchisor* menawarkan atau diminta untuk menangani bisnis dari *franchisee* yang format dan atau tata cara pelaksanaan yang dimiliki dan beroperasi dibawah merk dagang terkenal, format dan atau tata cara pelaksanaan yang dimiliki atau diawasi oleh *franchisor* dan *franchisee* akan menginvestasikan modalnya dalam bisnis yang dikelolanya sendiri.⁵

Menurut *British Franchise Association*, definisi *franchise* adalah sebagai berikut:⁶

“contractual license granted by one person (the franchisor) to another (the franchisee) which:

- a. permit or require the franchisee to carry on during the period of the franchise a particularly business under or using specific name belonging to franchisor or associated with the franchisor and;*
- b. an title the franchisor to exercise continuing control during the period of the franchise over the manner in which the franchisee carries on the business which is the subject of the franchise and;*
- c. obligates to franchisor to provide the franchisee with assistant in carrying on the business which is the object of the franchise (in relation in organization of the franchises business), the training of staff, merchandising, management;*

⁴ Martin Mandelson (2), *The Guide To Franchising* (Oxford: pergamon press, 1986), hal.6.

⁵ *Ibid.*,

⁶ John Adams & Prichard Jones, *Franchising* (tottel publishing, 1997), hal 9.

d. which is not a transaction between holding company and it's subsidiary (as defined in section 736 of the Company Act 1985) or between in individual and a company control by him."

Terjemahan bebasnya sebagai berikut :

Franchise adalah perjanjian lisensi yang diberikan oleh satu pihak (*franchisor*) kepada pihak lain (*franchisee*) yang:

- a. memberi ijin atau membolehkan *franchisee* untuk menjalankan usaha dibawah atau menggunakan nama khas yang dimiliki *franchisor* atau bergabung dengan *franchisor* dalam jangka waktu tertentu ;
- b. hak *franchisor* untuk melakukan pengawasan terus menerus selama jangka waktu perjanjian *franchisee* mengenai cara *franchisee* menjalankan usaha yang menjadi tujuan dari *franchisee* bersangkutan, dan;
- c. mewajibkan *franchisor* kepada *franchisee* untuk memberikan bantuan dalam menjalankan bisnis yang menjadi objek dari perjanjian *franchisee* seperti : melatih para staff, perdagangan dan manajemen;
- d. bukan suatu transaksi antara *holding company* dan anak perusahaan atau antara anak-anak perusahaan dari induk yang sama atau antara seorang individu dengan perusahaan yang dikuasainya.

Rooseno Harjowidagdo mengemukakan bahwa *franchise* adalah suatu sistem usaha dibidang perdagangan atau jasa yang khas atau memiliki ciri bisnis berupa jenis produk dan bentuk yang diusahakan, identitas perusahaan (logo, desain dan merek) bahkan termasuk pakaian dan dan penampilan karyawan perusahaan, rencana pemasaran, serta bantuan operasional.⁷

Douglas J. Queen mengemukakan pengertian *franchise* sebagai berikut: me"*franchise*"kan adalah suatu metode perluasan pemasaran dan bisnis. Sewaktu bisnis memperluas pasar dan distribusi produk serta pelayanannya dengan membagi bersama standar pemasaran dan operasional. Pemegang

⁷ Rooseno Harjowidagdo, *Perspektif Pengaturan Perjanjian Franchise*, (BPHN-Departemen KEHKIman RI, Jakarta, 1993), Hal.1.

franchise (franchisee) yang membeli suatu bisnis menarik manfaat dan kesadaran pelanggan akan nama dagang, sistem teruji dan pelayanan lain yang disediakan pemilik *franchise(franchisor)*.⁸

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 42 tahun 2007, Pasal 1 angka 1, 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.”

Sedangkan pengertian perjanjian *franchise* itu sendiri adalah:⁹

“generally, an agreement between a supplier of a product or service or an owner of a desired trademark or copyright (franchisor), and a reseller (franchisee) under which the franchisee agrees to sell the franchisor’s product or service or to do business under the franchisor’s name”.

Terjemahan bebasnya adalah bahwa perjanjian *franchise* adalah:

*“pada umumnya merupakan sebuah perjanjian antara seorang supplier barang atau jasa atau pemilik merek atau nama dagang atau hak cipta (franchisor), dan seorang yang menjual kembali (franchisee). Yang oleh franchisor, franchisee tersebut disetujui untuk menjual barang atau jasa atau usaha lainnya dibawah nama franchisor”.*¹⁰

Perjanjian *franchise* termasuk perjanjian tidak bernama (innominaat) sebagaimana diatur dalam Pasal 1319 KUHPdata yang menyatakan: “semua persetujuan, baik yang mempunyai suatu nama khusus, maupun yang tidak terkenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat

⁸ Douglas J. Queen, *Pedoman Membeli dan Menjalankan Franchise*, Jakarta: PT. Elex Media Komputindo-Gramedia, 1993, hal. 40.

⁹ Projodikoro, *Op. Cit.*, hal 9.

¹⁰ *Ibid.*, hal.9

dalam bab ini (tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau persetujuan) dan bab lalu (tentang perikatan-perikatan umumnya).”

3.3 Pihak-pihak Waralaba

- a. *Franchisor*/pemberi waralaba, adalah orang perseorangan atau badan usaha memberikan hak untuk memanfaatkan dan/atau menggunakan waralaba yang dimilikinya kepada penerima waralaba. Dengan kata lain, perusahaan yang memberikan lisensi, berupa paten, merek perdagangan, merek jasa, maupun lainnya kepada *franchisee*.
- b. *Franchisee*/penerima waralaba, adalah orang perseorangan atau badan usaha yang diberikan hak oleh pemberi waralaba untuk memanfaatkan dan/atau menggunakan waralaba yang dimiliki pemberi waralaba. Dengan kata lain, perusahaan yang menerima lisensi dari *franchisor*.

Dalam perjanjian waralaba antara X dan Y Corp., X adalah penerima waralaba/*franchisee* berasal dari dalam negeri dan Y Corp. adalah pemberi waralaba/*franchisor* berasal dari luar negeri (Amerika Serikat).

3.4 Hak dan Kewajiban Para Pihak

Dalam perjanjian waralaba, harus ada keseimbangan antara hak dan kewajiban di antara kedua belah pihak, yaitu pemberi waralaba (*franchisor*) dan penerima waralaba (*franchisee*);

Hak pemberi waralaba/*franchisor* secara umum dapat dirumuskan :¹¹

- a. Melakukan pengawasan jalannya pelaksanaan waralaba;
- b. Memperoleh laporan-laporan secara berskala atas jalannya kegiatan usaha penerima laba;
- c. Melaksanakan inspeksi pada usaha penerima waralaba untuk memastikan semua berjalan sebagaimana mestinya;
- d. Sampai batas tertentu mewajibkan penerima waralaba dalam hal-hal tertentu membeli barang-barang tertentu dari pemberi waralaba;

¹¹ Gunawan Widjaja, *Waralaba*, Jakarta, PT RajaGrafindo Persada, hal. 119.

- e. Mewajibkan penerima waralaba untuk menjaga kerahasiaan hak atas kekayaan intelektual serta penemuan atau ciri khas usaha, misalnya sistem manajemen dan cara penjualan atau penataan atau cara distribusi yang merupakan karakteristik khusus yang menjadi objek waralaba;
- f. Mewajibkan agar penerima waralaba tidak melakukan kegiatan yang sejenis, serupa, ataupun yang secara langsung maupun tidak langsung dapat menimbulkan persaingan dengan kegiatan usaha yang diwaralabakan;
- g. Menerima pembayaran royalti dalam bentuk, jenis, dan jumlah yang dianggap layak olehnya;
- h. Meminta dilakukannya pendaftaran atas waralaba yang diberikan kepada penerima waralaba;
- i. Atas pengakhiran waralaba, meminta kepada penerima waralaba untuk mengembalikan seluruh data, informasi, maupun keterangan yang diperoleh penerima waralaba selama masa pelaksanaan waralaba;
- j. Atas pengakhiran waralaba, melarang penerima waralaba memanfaatkan lebih lanjut semua data, informasi, maupun keterangan yang diperoleh penerima waralaba selama masa pelaksanaan waralaba;
- k. Atas pengakhiran waralaba, pemberi waralaba berhak untuk tetap mewajibkan penerima waralaba untuk tidak melakukan kegiatan yang sejenis, serupa, atau apa saja yang bisa menimbulkan persaingan usaha baik langsung maupun tidak langsung dengan usaha waralaba tersebut;
- l. Pemberian waralaba, kecuali yang bersifat eksklusif, tidak menghapuskan hak pemberi waralaba untuk tetap memanfaatkan, menggunakan, atau melaksanakan sendiri HKI, penemuan, atau ciri khas waralaba tersebut;

Kewajiban Pemberi Waralaba/*franchisor* secara umum :

- a. Memberikan semua informasi yang berhubungan dengan hak atas kekayaan intelektual serta penemuan atau ciri khas usaha, misalnya sistem manajemen dan cara penjualan atau penataan atau cara

distribusi yang merupakan karakteristik khusus yang menjadi objek waralaba;

- b. Memberikan bantuan pembinaan, bimbingan, dan pelatihan kepada penerima waralaba;

Di sisi lain penerima waralaba/*franchisee* juga mempunyai hak dan kewajiban. Hak-haknya yaitu :

- a. Memperoleh segala macam informasi yang berhubungan dengan hak atas kekayaan intelektual serta penemuan atau ciri khas usaha, misalnya sistem manajemen dan cara penjualan atau penataan atau cara distribusi yang merupakan karakteristik yang menjadi objek waralaba yang diperlukan untuk melaksanakan waralaba yang diberikan tersebut;
- b. Memperoleh bantuan dari pemberi waralaba atas segala macam cara pemanfaatan atau penggunaan hak atas kekayaan intelektual serta penemuan penemuan atau ciri khas usaha, misalnya sistem manajemen dan cara penjualan atau penataan atau cara distribusi yang merupakan karakteristik khusus yang menjadi objek waralaba;

Kewajibannya yaitu :

- a. Melaksanakan seluruh instruksi yang diberikan oleh pemberi waralaba guna melaksanakan hak atas kewajiban intelektual serta penemuan atau ciri khas usaha, misalnya sistem manajemen dan cara penjualan atau penataan atau cara distribusi yang merupakan karakteristik khusus yang menjadi objek waralaba;
- b. Memberikan keleluasaan kepada pemberi waralaba untuk melakukan pengawasan maupun inspeksi berkala maupun secara tiba-tiba, guna memastikan bahwa penerima waralaba telah melaksanakan waralaba yang diberikan dengan baik;
- c. Memberikan laporan-laporan baik secara berkala maupun atas permintaan khusus dari pemberi waralaba;

- d. Membeli barang modal tertentu maupun barang-barang tertentu lainnya dalam rangka pelaksanaan waralaba dari pemberi waralaba;
- e. Menjaga kerahasiaan hak atas kekayaan intelektual serta penemuan atau ciri khas usaha, misalnya sistem manajemen dan cara penjualan atau penataan atau cara distribusi yang merupakan karakteristik khusus yang menjadi objek waralaba;
- f. Melakukan pendaftaran waralaba;
- g. Melakukan pembayaran royalti dalam bentuk, jenis dan jumlah yang telah disepakati bersama;
- h. Jika terjadi pengakhiran waralaba, maka wajib mengembalikan seluruh data, informasi, maupun keterangan yang diperolehnya;

3.5 Syarat-syarat Waralaba

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.42 Tahun 2007 tentang Waralaba, perjanjian waralaba minimal harus memuat hal-hal sebagai berikut.¹²

- a. nama dan alamat para pihak;
- b. jenis Hak Kekayaan Intelektual;
- c. kegiatan usaha;
- d. hak dan kewajiban para pihak;
- e. bantuan, fasilitas, bimbingan operasional, pelatihan, dan pemasaran yang diberikan pemberi waralaba kepada penerima waralaba;
- f. wilayah usaha;
- g. jangka waktu perjanjian;
- h. tata cara pembayaran imbalan;
- i. kepemilikan, perubahan kepemilikan, dan hak ahli waris;
- j. penyelesaian sengketa; dan;
- k. tata cara perpanjangan, pengakhiran, dan pemutusan perjanjian.

¹² Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Waralaba*, PP. No. 42 tahun 2007.,Ps 5.

3.6 Dasar Hukum Perjanjian Waralaba

3.6.1 Peraturan di luar negeri

- a. Di California disebut *California's Franchise Investment Law* (1970)
- b. Di Eropa disebut *Franchise Agreement Regulation* (1988)

3.6.2 Peraturan di Indonesia

Secara khusus belum ada aturan yang mengaturnya namun peraturan perundang-perundangan yang memiliki hubungan dengan *franchise* adalah :

- a. Pasal 1338 dan Pasal 1320 KUHPdata;
- b. Undang-Undang no. 30 tahun 2000 tentang Rahasia Dagang;
- c. Undang-Undang no. 14 tahun 2001 tentang Paten;
- d. Undang-Undang no. 15 tahun 2001 tentang Merek;
- e. Peraturan Pemerintah nomor 42 tahun 2007 tentang Waralaba;
- f. Keputusan Menteri Perdagangan Nomor 376/KEP/XI/1998 tentang Kegiatan Perdagangan;
- g. Peraturan Menteri Perindustrian RI no. 12/M-DAG/PER/3/2006 tentang Ketentuan dan Tata Cara Penerbitan Surat Tanda Pendaftaran Usaha Waralaba;
- h. Peraturan Menteri Perdagangan No. 31/M-DAG//PER/8/2008 tahun 2008 tentang Penyelenggaraan Waralaba.

Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2007 tentang Waralaba dan Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan tentang Ketentuan dan Tata-cara Pelaksanaan Pendaftaran Usaha Waralaba Nomor 259/MPP/Kep/7/1997 tentang Ketentuan dan Tata Cara Pelaksanaan Pendaftaran Usaha Waralaba.

Peraturan terbaru yang mengatur mengenai sistem waralaba yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2007 tentang Waralaba. Dengan adanya peraturan baru ini maka secara otomatis menggantikan peraturan dan ketentuan

yang sudah ada sebelumnya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 1997 tentang Waralaba.

Menurut Pasal 3, sebuah usaha waralaba harus memenuhi kriteria sebagai berikut:¹³

- a. memiliki ciri khas usaha;
- b. terbukti sudah memberikan keuntungan;
- c. memiliki standar atas pelayanan barang dan/atau jasa yang ditawarkan yang dibuat secara tertulis;
- d. mudah diajarkan dan diaplikasikan;
- e. adanya dukungan yang berkesinambungan;
- f. Hak Kekayaan Intelektual yang telah terdaftar.

Penggunaan bahasa Indonesia dalam perjanjian waralaba merupakan salah satu hal penting yang harus diperhatikan untuk melindungi *franchisee* dalam negeri. Waralaba dapat diselenggarakan di seluruh wilayah Indonesia berdasarkan perjanjian tertulis antara pemberi waralaba dan penerima waralaba dengan memperhatikan hukum Indonesia.¹⁴ Apabila perjanjian tersebut ditulis dalam bahasa asing maka seharusnya diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia.

Menurut ketentuan ini perjanjian waralaba harus setidaknya memuat:¹⁵

- a. nama dan alamat para pihak;
- b. jenis Hak Kekayaan Intelektual;
- c. kegiatan usaha;
- d. hak dan kewajiban para pihak;
- e. bantuan fasilitas, bimbingan operasional, pelatihan dan pemasaran yang memberikan pemberi waralaba kepada penerima waralaba;
- f. wilayah usaha;

¹³ Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Waralaba*. PP. No. 42 tahun 2007., Ps. 3.

¹⁴ *Ibid.*, Pasal 4.

¹⁵ *Ibid.*, Pasal 5.

- g. jangka waktu perjanjian;
- h. tata cara pembayaran imbalan;
- i. kepemilikan, perubahan kepemilikan, dan hak ahli waris;
- j. penyelesaian sengketa dan;
- k. tata cara perpanjangan, pengakhiran, pemutusan perjanjian.

Selain Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2007 tentang waralaba peraturan lain yang mengatur mengenai waralaba yaitu Peraturan Menteri Perdagangan Indonesia (PERMENDAG) nomor : 31/M-DAG/PER/8/2008 tentang Penyelenggaraan Waralaba. Menurut Pasal 7 ayat (1) mensyaratkan isi perjanjian waralaba sekurang-kurangnya memuat klausula mengenai:¹⁶

1. Nama dan alamat para pihak, yaitu nama dan alamat jelas perusahaan dan nama dan alamat jelas pemilik/penanggung jawab perusahaan yang mengadakan perjanjian yaitu Pemberi Waralaba dan Penerima Waralaba;
2. Jenis Hak Kekayaan Intelektual, yaitu jenis Hak Kekayaan Intelektual pemberi waralaba, seperti merek dan logo perusahaan, desain outlet/gerai, sistem manajemen/pemasaran atau racikan bumbu masakan yang diwaralabakan;
3. Kegiatan usaha, yaitu kegiatan usaha yang diperjanjikan seperti perdagangan eceran/ritel, pendidikan, restoran atau bengkel;
4. Hak dan kewajiban pemberi waralaba dan penerima waralaba, yaitu hak yang dimiliki baik oleh pemberi waralaba maupun penerima waralaba, seperti :
 - a. Pemberi waralaba berhak menerima fee atau royalty dari penerima waralaba, dan selanjutnya pemberi waralaba berkewajiban memberikan pembinaan secara berkesinambungan kepada penerima waralaba;
 - b. Penerima waralaba berhak menggunakan Hak Kekayaan Intelektual atau ciri khas usaha yang dimiliki pemberi waralaba, dan selanjutnya penerima waralaba berkewajiban menjaga kode etik/kerahasiaan HKI atau ciri khas usaha yang diberikan pemberi waralaba;

¹⁶ Indonesia, *Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 31/M-DAG/PER/8/2008 tentang Penyelenggaraan Waralaba.*,Ps. 7

5. Bantuan, fasilitas, bimbingan operasional, pelatihan, dan pemasaran yang diberikan pemberi waralaba kepada penerima waralaba, seperti bantuan fasilitas berupa penyediaan dan pemeliharaan komputer dan program IT pengelolaan kegiatan usaha;
6. Wilayah usaha, yaitu batasan wilayah yang diberikan pemberi waralaba kepada penerima waralaba untuk mengembangkan bisnis waralaba seperti, wilayah Sumatra, Jawa dan Bali atau di seluruh Indonesia;
7. Jangka waktu perjanjian, yaitu batasan waktu mulai dan berakhir perjanjian seperti, perjanjian kerjasama ditetapkan berlaku selama (sepuluh) tahun terhitung sejak surat perjanjian ditandatangani oleh kedua belah pihak;
8. Tata cara pembayaran imbalan, yaitu tata cara/ketentuan termasuk waktu dan cara perhitungan besarnya imbalan seperti fee atau royalty apabila disepakati dalam perjanjian yang menjadi tanggung jawab penerima waralaba;
9. Kepemilikan, perubahan kepemilikan, dan hak ahli waris, yaitu, nama dan alamat jelas pemilik usaha apabila perseorangan, serta nama dan alamat pemegang saham, komisaris dan direksi apabila berupa badan usaha;
10. Penyelesaian sengketa, yaitu penetapan tempat/lokasi penyelesaian sengketa, seperti melalui pengadilan negeri tempat/domisili perusahaan atau melalui pengadilan, arbitrase dengan memperhatikan hukum Indonesia;
11. Tata cara perpanjangan, pengakhiran, dan pemutusan perjanjian seperti pemutusan perjanjian tidak dapat dilakukan secara sepihak, perjanjian berakhir dengan sendirinya apabila jangka waktu yang ditetapkan dalam perjanjian telah berakhir. Perjanjian dapat diperpanjang kembali apabila dikehendaki oleh kedua belah pihak dengan ketentuan yang ditetapkan bersama;
12. Jaminan dari pihak pemberi waralaba untuk tetap menjalankan kewajiban-kewajibannya kepada penerima waralaba sesuai dengan isi perjanjian hingga jangka waktu perjanjian berakhir.

3.7 Waralaba, Lisensi dan Merek

Waralaba berkaitan erat dengan lisensi. Lisensi adalah suatu bentuk pemberian izin oleh pemilik lisensi kepada penerima lisensi untuk memanfaatkan atau menggunakan (bukan mengalihkan hak) suatu kekayaan intelektual yang dipunyai pemilik lisensi berdasarkan syarat-syarat tertentu dan dalam jangka waktu tertentu yang umumnya disertai dengan imbalan berupa *royalty*.¹⁷

Perbedaan lisensi dengan waralaba adalah pada waralaba keterlibatan *franchisor* lebih banyak. Sedangkan dalam lisensi keterlibatannya hanya sebatas mengajarkan bagaimana memproduksi lalu menerima *royalty*.¹⁸ Tetapi dalam waralaba itu pemilik bisnis atau merek harus mengemas menjadi suatu format. Kemudian bisnis itu harus bertahan. Setelah itu masih ada kewajiban *franchisor*, yaitu memonitor, memandu, memberi pelatihan, menyelenggarakan marketing program, dan bantuan-bantuan lain yang berkesinambungan.

Perbedaan lainnya adalah mengenai *fee*, untuk waralaba pengeluaran dana lebih besar dibandingkan dengan lisensi, karena dalam *franchise* pembayarannya bermacam-macam antara lain *initial fee*, *royalty*, pembayaran konsultasi, pemeriksaan standar, periklanan bersama dan latihan pegawai. Untuk lisensi, pembayaran yang dikenal hanya berupa *royalty* dan pembayaran atas penggunaan nama saja.

Merek merupakan bagian tidak terpisahkan dari waralaba karena berdasarkan Pasal 3 PP No. 42 Tahun 2007 tentang Waralaba, waralaba harus memenuhi kriteria memiliki ciri khas dan Hak Kekayaan Intelektual yang telah terdaftar. Ciri khas yang dimaksud adalah merek yang dapat berupa gambar, nama, kata, huruf-huruf, angka-angka, susunan warna, atau kombinasi dari unsur-unsur tersebut yang memiliki daya pembeda dan digunakan dalam kegiatan perdagangan barang atau jasa yang diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang

¹⁷ Catatanhaki “*Lisensi Sebagai Salah Satu Cara Komersialisasi Hak Kekayaan Intelektual*”. (<http://catatanhaki.wordpress.com/2008/11/30/lisensi-sebagai-salah-satu-cara-komersialisasi-hak-kekayaan-intelektual/>), diakses 1 April 2010.

¹⁸ Tri Raharjo. “*Lisensi dan Pengertiannya*”. (<http://salamfranchise.com/2008/05/28/lisensi-dan-pengertiannya/>), diakses 1 April 2010.

Nomor 15 Tahun 2001 tentang Merek (UU No.15 Tahun 2001).¹⁹ Untuk mewaralabakan suatu usaha diperlukan merek dagang yang menjadi ciri khas usahanya. Merek dagang tersebut harus didaftarkan terlebih dahulu ke Direktorat Jenderal Hak Kekayaan Intelektual baru setelah itu merek dagang tersebut dapat digunakan dalam usaha waralaba.

3.8 Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi dalam Perjanjian Waralaba

Adanya perbuatan melawan hukum dalam suatu perjanjian waralaba adalah segala sesuatu perbuatan yang melanggar peraturan undang-undang undang-undang, namun kemudian diperlebar dengan setiap perbuatan yang melanggar kepatutan, kehati-hatian, dan kesusilaan dalam hubungan bermasyarakat dan juga terhadap benda milik orang lain (Pasal 1365 KUHPerduta). Perbuatan yang melanggar undang-undang ini dapat dilakukan oleh pihak penerima waralaba ataupun pemberi waralaba.

Mengenai pengaturan atas perbuatan melawan hukum dibahas lebih jelas dalam Pasal 1366 dan 1367 KUHPerduta.

Wanprestasi/prestasi buruk dalam perjanjian waralaba dikategorikan prestasinya itu seperti perjanjian pada umumnya sesuai dengan ketentuan Pasal 1234 KUHPerduta yaitu: *“Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.”*

Perjanjian waralaba merupakan suatu perjanjian yang mendokumentasikan hubungan hukum tentang hak dan kewajiban yang ada di antara *franchisor* dan *franchisee*.

Prestasi dalam perjanjian waralaba yaitu untuk memberikan sesuatu antara lain adalah kewajiban *franchisor* untuk memberi keleluasaan menjalankan usaha tanpa gangguan kepada *franchisee* selama jangka waktu tertentu, atas pengelolaan usaha berikut hak milik intelektual seperti merek dagang, logo, paten, *know how* dan lainnya, yang merupakan bagian dari konsep bisnis *franchise*. Untuk itu *franchisee* membayar imbalan sesuai dengan jumlah yang diperjanjikan.

¹⁹ Indonesia. *Undang-Undang tentang Merek*. UU No. 15 Tahun 2001. LN No.110 Thn 2001, TLN No. 4131.

Prestasi perjanjian waralaba yaitu untuk tidak berbuat sesuatu, antara lain ialah *franchisee* berkewajiban untuk tidak boleh menambah nama atau merek atau variasi pada nama atau merek, tidak mengalihkan kepada pihak lain penggunaan merek dan hak-hak yang diberikan oleh *franchisor* sehubungan dengan sistem dalam bisnis *franchisor* tersebut, termasuk hak paten, hak cipta, dan hak milik intelektual, berikut informasi rahasia.

Prestasi yang ada didalam perjanjian waralaba ini dinamakan prestasi primair, dan apabila isi dalam perjanjian antara para pihak tersebut tidak dilaksanakan misalnya *franchisee* tidak membayar *franchise fee* kepada *franchisor*, maka dapat dimintakan ganti rugi. Dalam suatu perjanjian terdapat kemungkinan tidak terlaksananya isi perjanjian, walaupun syarat-syarat sahnya perjanjian sudah dipenuhi. Hal ini disebabkan oleh:

- a. Wanprestasi (cidera janji)
- b. *Overmacht* atau *Force Majeur* (keadaan memaksa)

3.9 Pemutusan Perjanjian Waralaba dan Perlindungan Hukum bagi Penerima Waralaba

Ketidakseimbangan kekuatan tawar menawar (*unequal bargaining power*) antara pemberi waralaba dan penerima waralaba merupakan bentuk hubungan hukum antara kedua pihak. Perjanjian waralaba merupakan perjanjian yang yang dibuat pemberi waralaba yang menetapkan syarat-syarat dan standar yang harus diikuti oleh penerima waralaba dan memungkinkan pemberi waralaba membatalkan perjanjian bila dianggapnya penerima waralaba tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya. Adanya *discretionary power* dari pemberi waralaba untuk menilai semua aspek usaha dari penerima waralaba yang tidak memberikan perlindungan yang memadai bagi penerima waralaba dalam menghadapi pemutusan perjanjian dan penolakan pemberi waralaba untuk memperbaharui perjanjian (David Hess, 1995:342).²⁰

Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2007 tentang Waralaba dan Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia No.

²⁰ Suharnoko, *Hukum Perjanjian – Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta, Prenada Media Group, Cetakan ke-empat, hal 81-114.

259/MPP/KEP/1997 Tanggal 30 Juli 1997 tentang Keperluan Tata Cara Pelaksanaan Pendaftaran Usaha Waralaba menyebutkan bahwa perjanjian waralaba harus dibuat secara tertulis dalam bahasa Indonesia, sebagai suatu konsekuensi logis adanya kewajiban untuk mendaftarkan perjanjian waralaba.

Kemudian dalam Peraturan Menteri Perdagangan Nomor : 31/M-DAG/PER/8/2008 tentang Penyelenggaraan Waralaba, pasal 8 yang menyebutkan bahwa Surat Tanda Pendaftaran Waralaba (STPW) berlaku sekurang-kurangnya lima (5) tahun. Ketentuan ini memberikan perlindungan hukum kepada penerima waralaba dengan hal ini pemberi waralaba tidak dapat memutuskan perjanjian kapan saja.²¹

Selanjutnya Pasal 6 disebutkan bahwa jika pemberi waralaba memutuskan perjanjian sebelum masa berlaku perjanjian berakhir, pemberi waralaba tidak dapat menunjuk penerima waralaba yang baru untuk wilayah yang sama, sebelum tercapai kesepakatan dalam penyelesaian perselisihan oleh kedua belah pihak (*clean break*) atau paling lambat 6 bulan setelah pemutusan waralaba. Ayat dua (2) menyebutkan bahwa penerima waralaba baru juga dapat diberikan Surat Tanda Pendaftaran Waralaba (STPPW) apabila sudah terjadi kesepakatan atau paling lambat enam (6) bulan setelah pemutusan perjanjian waralaba.²²

Lampiran II, Permendag 31/M-DAG/PER/82008 ayat sebelas (11), yang menyebutkan bahwa perjanjian waralaba seharusnya memuat adanya pengakhiran perjanjian waralaba hanyalah berdasarkan berakhirnya suatu jangka waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian tersebut. Dan dapat diperpanjang dengan kehendak kedua belah pihak dengan ketentuan yang ditetapkan bersama. **Sedangkan pemutusan secara sepihak tidaklah dapat dilakukan.** Adanya ketentuan ini yang sebaiknya diterapkan dalam perjanjian waralaba diharapkan dapat melindungi kepentingan para pihak apabila menjumpai permasalahan pemutusan secara sepihak.

²¹ Indonesia, *Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 31/M-DAG/PER/8/2008 tentang Penyelenggaraan Waralaba*, Ps. 8;

²²Ibid, Ps. 6.

BAB IV
STUDI MENGENAI SENGKETA HAPUSNYA PERIKATAN WARALABA
“M” DENGAN X DIBAWAH PT RG

4.1 Sekilas Duduk Perkara Sengketa Hapusnya Perikatan Waralaba “M” Indonesia

Dimulai dari tahun 1991 setelah melalui perjuangan keras, X melalui PT RG sukses menjadi pemegang *master franchisee* “M”¹ dengan memiliki 13 gerai di Indonesia. Pada tanggal 1 Oktober 2009 sebanyak 13 gerai “M” Indonesia berubah nama menjadi TJI. Perubahan nama itu dilakukan manajemen dimulai sejak Kamis 1 Oktober 2009 pada pukul 00.00 dini hari.

Perubahan nama itu dilakukan setelah pencabutan izin waralaba “M” Indonesia oleh IDS yang berafiliasi dengan Y Corp. atas izin yang dimiliki X melalui PT RG.² Kepemilikan atas 13 gerai dimulai dan berdasarkan atas Perjanjian Ijin Operasi (*Operating License Agreement - OLA*) tertanggal 18 Januari 1991 dimana Y Corp. memberikan izin waralaba kepada X sebagai penerima waralaba. Terjemahan bahasa Indonesia dari OLA dilampirkan dalam penulisan skripsi ini, pada tahun 1991 nama OLA masih atas ijin operasi, dimana pada tahun tersebut di Indonesia tidak dikenal istilah waralaba.

Dalam OLA, Y Corp. adalah pemberi waralaba yang berbentuk badan usaha asing yang berkedudukan di Amerika Serikat yang mempunyai hak dan kewajiban sesuai yang disepakati didalamnya. Penerima waralaba adalah X sebagai orang perseorangan yang juga mempunyai hak dan kewajiban sesuai dengan yang disepakati didalamnya. X berkedudukan di Indonesia yang menerima hak, lisensi dan hak istimewa untuk mengadopsi dan menggunakan sistem waralaba “M”. Serta bertugas mengiklankan kepada publik sebagai penerima

¹ Penerima Waralaba yang melaksanakan hak membuat Perjanjian Waralaba Lanjutan yang diperoleh dari Pemberi Waralaba dan berbentuk Perusahaan Nasional, *Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Tentang Ketentuan dan Tatacara Penerbitan Surat Tanda Pendaftaran Usaha Waralaba*, Permendag No. 121/M-DAG//PER/8/2008 tahun 2006, Pasal 1 ayat (4).

² *13 Gerai McD Berubah Jadi Toni Jack's*, <<http://www.detikfinance.com/read/2009/10/01/093337/1212527/4/13-gerai-mcd-berubah-jadi-tonijacks>>, Detik Finance, 1 Oktober 2009, diakses tanggal 20 Januari 2010.

waralaba, mengadopsi dan menggunakan sehubungan dengan penjualan produk-produk makanan dan minuman, nama dagang, merek dagang dan merek jasa yang ditetapkan oleh Pemberi Waralaba. Dan jangka waktu perjanjiannya kecuali jika diakhiri lebih awal adalah dua puluh (20) tahun sejak tanggal pembukaan pertama Restoran untuk bisnis.

Dalam perkembangannya Perjanjian OLA telah mengalami beberapa perubahan. Perubahan pertama mengenai perubahan besarnya royalty fee, yang awalnya adalah sebesar 8% dan kemudian berubah menjadi 5%. Sedangkan perubahan kedua mengenai perubahan nama perjanjian itu sendiri, dari Perjanjian Ijin Operasi menjadi Perjanjian Waralaba. Dan perubahan nama para pihak yang sebelumnya disebutkan sebagai *Licensor* dan *Licensee* menjadi *Franchisor* dan *Franchisee*.

4.2 Hapusnya perjanjian waralaba menurut sistem hukum Indonesia

Pada tanggal 30 September 2009 perjanjian waralaba antara X dan Y Corp. berakhir secara sepihak. Keputusan berasal dari pihak pemberi waralaba yaitu Y Corp. Perjanjian waralaba yang dibuat pada tahun 1991 adalah perjanjian yang berjangka waktu dua puluh (20) tahun. Dengan berakhirnya perjanjian ini yang berarti sama dengan pencabutan izin waralaba dari Y Corp. ke X. Pasal 1381 KUHPerdara mengatur tentang cara-cara hapusnya perikatan. Salah satu cara hapusnya perikatan yang sesuai dengan kasus ini adalah syarat batal. Definisi dari syarat batal itu sendiri adalah syarat yang apabila dipenuhi, menghentikan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seperti tidak pernah ada suatu perikatan (Pasal 1265 KUHPerdara). Maka dengan adanya keputusan secara sepihak oleh Y Corp. ini tidaklah berdasarkan atas kesepakatan bersama, namun dengan adanya syarat batal yang sesuai dengan Pasal 1381.

Kemudian lebih lanjut dalam Pasal 1266 menyebutkan bahwa syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan timbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Kewajiban-kewajiban X kepada Y Corp. didalam Perjanjian Waralaba adalah seperti kewajiban membayarkan *royalty fee*, kewajiban tidak menggandakan sistem restoran "M",

kewajiban tidak membocorkan nama, merek dagang dan merek jasa dan Hak Kekayaan Intelektual. Adanya satu atau beberapa alasan tidak dipenuhi kewajiban-kewajiban oleh X maka pihak Y Corp. dapat mengajukan pembatalan.

Bentuk pembatalan dari perjanjian waralaba antara X dan Y Corp. didalam Pasal 1266 ayat dua (2) seharusnya dimintakan kepada Hakim. Sedangkan didalam perjanjian waralaba dalam Klausula 19 dicantumkan adanya pengenyampingan dari Pasal 1266. Hal ini berarti pembatalan atas perjanjian waralaba tersebut dapatlah dilakukan dengan sendirinya tanpa melalui pembatalan oleh pengadilan.

Namun dalam prakteknya, dengan pengenyampingan Pasal 1266, penasehat hukum masih dapat mengutarakan bahwa dengan adanya permasalahan hukum yang timbul diantara para pihak maka sudah seharusnya penyelesaian melalui proses pengadilan. Dalam kasus ini, pembatalan sepihak oleh Y Corp. berarti mengakibatkan kerugian kepada pihak X, dan X dapat meminta pengadilan untuk memberikan keputusan atas perbuatan sepihak ini.

Dalam penulisan skripsi ini, penulis melakukan wawancara dengan Bapak Iqbal Shofwan dari Departemen Perdagangan, Sub Direktorat Bina Usaha dan Pendaftaran Perusahaan, Direktorat Jendral Perdagangan Dalam Negeri, bahwa benarlah izin waralaba "M" telah didaftarkan oleh X pada tahun 1991. Namun sampai dengan waktu wawancara tertanggal 27 Mei 2010, pihak Y Corp. tidak pernah melaporkan kepada Departemen Perdagangan mengenai pencabutan izinnya. Hal ini berarti bahwa izin masih tetap berada di pihak X. Beliau menjelaskan bahwa pihak Departemen Perdagangan telah mengirimkan surat teguran mengenai permasalahan antara X dan Y Corp. seperti yang termuat di dalam surat-kabar. Beliau juga memberikan usulan mediasi diantara keduanya untuk menyelesaikan permasalahan pemutusan perjanjian waralaba. Sangat disayangkan bahwa kedua pihak belum juga memberikan tanggapan atas surat teguran tersebut. Menurutnya lagi, disebutkan didalam Peraturan Menteri Perdagangan No:31/M-DAG/PER/8/2008 tentang Penyelenggaraan Waralaba, Pasal 24 ayat dua (2) yang menyebutkan adanya kewajiban menyampaikan laporan kegiatan waralaba dari Pemberi Waralaba, yaitu Y Corp. yang harus disampaikan setiap tahun tidaklah dijalankan Y Corp. sejak dilakukannya

pemutusan sepihak terhadap X. Berdasarkan tidak dilakukannya laporan tahunan ini jugalah pihak Departemen Perdagangan mengetahui adanya permasalahan antara kedua pihak. Karena pemberitahuan secara formil belum pernah disampaikan oleh baik oleh pihak X ataupun pihak Y Corp.

Berdasarkan keterangan diatas, penulis beranalisa bahwa permasalahan pemutusan perjanjian waralaba X dan Y Corp. dengan tidak adanya laporan resmi atas pencabutan izin waralaba dari pemberi waralaba yaitu Y Corp. maka perjanjian waralaba antara X dan Y Corp belumlah berakhir. Adanya pernyataan dari Y Corp. atas hal pencabutan izin secara sepihak namun menurut ketentuan Pasal 24 Permendag No:31/M/DAG/PER/8/2008 atas adanya kewajiban melapor dari Y Corp. dimana hal ini tidak dilaksanakan, mengartikan bahwa perjanjian belumlah berakhir dan izin waralaba masih berada di pihak X.

Timbulnya permasalahan dalam suatu perjanjian waralaba, penulis berikut membahas dari awal mula suatu perjanjian dibuat haruslah memuat syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu : sepakat mereka yang mengikatkan, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Hal sepakat dari para pihak yaitu X dan Y Corp. bahwa kedua pihak telah sepakat untuk membuat perjanjian waralaba. Hal kecakapan dari X, orang perorangan yang telah memenuhi syarat cakap menurut hukum yaitu dewasa, sehat pikirannya, tidak dibawah pengampuan. Demikian sebaliknya Y Corp. adalah badan usaha yang berdomisili di luar negeri telah memenuhi syarat kecakapan berdasarkan Pasal ini.

Mengenai suatu sebab yang halal yaitu isi perjanjian waralaba tersebut, pihak X menginginkan menjalankan usaha waralaba dan pihak Y Corp. memberikan izin usaha waralaba tersebut dioperasikan di Indonesia,

Prestasi yaitu hal tertentu dan merupakan pokok perjanjian prestasi yang harus dipenuhi. Bentuk prestasi dari perjanjian waralaba harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan jenisnya. Gunanya prestasi ditentukan adalah untuk menetapkan hak dan kewajiban para pihak. Wujud dari prestasi adalah : memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu. Dalam perjanjian waralaba antara X dan Y Corp. prestasi tersebut adalah :

- 1) Memberikan sesuatu yaitu memberikan izin kepada X untuk menggunakan merek dagang “M” sesuai dengan standar operasional yang ditetapkan oleh Y Corp;
- 2) Berbuat sesuatu yaitu melakukan perbuatan-perbuatan yang telah ditetapkan dalam Perjanjian. Misalnya : Y Corp. memberikan pelatihan, dukungan operasi, iklan, promosi dan lain-lain;
- 3) Tidak berbuat sesuatu yaitu tidak melakukan perbuatan-perbuatan yang dicantumkan dalam perjanjian. Misalnya : Y tidak membayarkan royalty fee seperti yang telah disepakati sebelumnya.

Berdasarkan kasus antara X dan Y Corp, penulis beranalisa bahwa X telah melakukan prestasi yaitu tidak berbuat sesuatu. Dimana prestasi tersebut telah ditentukan dalam perjanjian waralaba yaitu Klausula 19 mengenai pelanggaran-pelanggaran besar. Dan adanya pelanggaran terhadap Klausula yang dibuat oleh X mengakibatkan pencabutan izin waralaba.

Permasalahan wanprestasi/prestasi buruk yang didalam Klausula 19 dinamakan bentuk-bentuk pelanggaran besar yang apabila dilakukan oleh X, baik berbentuk satu ataupun beberapa pelanggaran dapat mengakibatkan pencabutan izin waralaba oleh Y Corp. Namun Y Corp. juga berkewajiban untuk memberikan waktu tiga puluh (30) hari kepada X untuk memperbaiki pelanggaran-pelanggarannya, namun apabila masih belum juga bisa diperbaiki barulah Y Corp. dapat mencabut izinnya. Analisa penulis dalam permasalahan ini bahwa benarlah pencabutan izin berdasarkan adanya wanprestasi, karena setelah menganalisa isi perjanjian waralaba tersebut dan adanya kemungkinan X sudah melakukan pelanggaran-pelanggaran besar yang dijelaskan di dalam Klausula 19, bahwa akibat dilakukannya satu atau beberapa pelanggaran tersebut memperbolehkan Y Corp. memutuskan perjanjian secara sepihak. Y Corp. adalah badan usaha internasional yang telah mempunyai nama besar dan gerai-gerai di hampir seluruh dunia, dan tidaklah mungkin dengan nama besarnya itu dapat mencabut izin waralaba tanpa didasari alasan-alasan yang kuat.

Untuk mendapatkan pemahaman lebih mendetail seperti apakah pelanggaran-pelanggaran besar yang kemungkinan dilakukan oleh X, dibawah ini penulis menuliskan bentuk-bentuknya sesuai dengan Klausula 19 :

- 1) X tidak dapat mempertahankan dan mengoperasikan Restoran dengan cara yang baik, bersih, bergizi dan memenuhi standar-standar yang ditetapkan oleh Sistem “M” dan tidak dapat memperbaiki pelanggaran tersebut dalam waktu enam (6) bulan;
- 2) X mengadakan proses hukum untuk komposisi atau pengaturan pribadi; atau menjadi tidak mampu membayar karena ketidakmampuannya untuk membayar hutang-hutangnya ketika hutang-hutangnya jatuh tempo;
- 3) Biaya *royalty* atau lisensi awal yang harus dibayar kepada Y Corp. tidak dibayar dalam waktu tiga puluh (30) hari setelah tanggal pembayaran jatuh tempo;
- 4) Setiap putusan atau putusan-putusan yang secara keseluruhan bernilai 100,000,0000.00 rupiah penerima waralaba atau hak gadai pajak negara atau pemerintah daerah melebihi 100,000,000,000 rupiah terhadap harta kekayaan X akan tetap tidak dipenuhi atau tidak terikat catatan yang melebihi tiga puluh (30) hari; atau sepanjang X memperselisihkan keputusan atau gadai tersebut dengan itikad baik dan tidak ada perintah akhir dari lembaga peradilan atau pengadilan;
- 5) X akan menyebabkan, mengalami atau mengizinkan (secara sukarela atau tidak sukarela) hak kepemilikannya atas tempat dan bangunan yang di atasnya dibangun Restoran diakhiri karena sebab apapun;
- 6) X mengakuisisi saham di suatu perusahaan dengan cara melanggar pelanggaran sub ayat 11 (a);
- 7) X menggandakan Sistem “M” dengan cara melanggar sub ayat 11 (b);
- 8) X melakukan atau meminta pihak lain melakukan pengungkapan setiap bagian Sistem “M” dengan cara melanggar sub ayat 11(c) atau melakukan atau meminta pihak lain melakukan pengungkapan bagian pedoman bisnis Sistem “M”;
- 9) X melanggar sub-ayat 11(d) dengan menggunakan nama, merek dagang, merk jasa, atau hak kepemilikan intelektual lain “M” yang melebihi batasan-batasan dalam sub ayat 11(d);

- 10) X menjual produk makanan atau minuman selain yang ditetapkan oleh Y Corp. atau yang tidak sesuai dengan spesifikasi Sistem “M” untuk produk tersebut atau yang dibuat sesuai dengan metode yang ditetapkan oleh Y Corp. atau tidak menjual produk yang ditetapkan oleh Y Corp.;
- 11) Pengalihan atau pemindahtanganan kepentingan X dalam waralaba ini terjadi dengan melanggar sub ayat 1(b) atau ayat 15 dalam perjanjian ini;
- 12) X menolak Y Corp. hak untuk memeriksa Restoran pada waktu-waktu yang wajar;
- 13) X tidak dapat atau mengulangi keterlambatan dalam pembayaran segera tagihan-tagihan yang tidak diperselisihkan dari pemasoknya atau dalam mengirim uang sewa, *royalty* atau komisi sebagaimana disyaratkan di sewanya atau waralaba ini;
- 14) X mengoperasikan alat yang dijalankan dengan koin atau tiket dengan melanggar sub ayat 12 (m);
- 15) X tidak dapat mempertahankan domisilinya dalam jarak 50 km dari pusat Jakarta sebagaimana diisyaratkan oleh sub ayat 1 (b)

Lebih menguatkan lagi analisa penulis mengenai bahwa adanya kemungkinan wanprestasi dari X disebutkan dalam perjanjian waralaba Klausula 20 bentuk-bentuk pelanggaran-pelanggaran lain, yaitu bentuk pelanggaran selain disebutkan dalam Klausula 19, adalah melanggar perjanjian tetapi bukan merupakan alasan untuk mengakhiri perjanjian. Namun Y Corp. berhak untuk meminta pemberlakuan secara hukum atas hak dan upayanya hukum termasuk dan bukan dengan cara membatasi, ganti rugi dari pihak yang salah, denda atau pelaksanaan khusus. Lebih lanjut dijelaskan dalam setiap pelanggaran atas ketentuan waralaba ini yang tidak diperbaiki merupakan alasan yang cukup bagi Y Corp. menahan persetujuan ijinnya terhadap pengalihan atau pemindahtanganan kepentingan X dalam waralaba ini yang ditetapkan oleh perjanjian ini. Hal ini juga berarti bahwa bila bentuk prestasi buruk hanyalah dalam bentuk pelanggaran-

pelanggaran lain ini, tidaklah diputuskan perjanjian sepihak, namun hanya dimintakan ganti rugi atau denda.

Bahwa adanya pemutusan perjanjian karena adanya wanprestasi juga sesuai ketentuan Pasal 1234 KUHPerdara yaitu: *“Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.”* X telah melakukan wanprestasi/prestasi buruk karena prestasi perjanjian waralaba yaitu untuk tidak berbuat sesuatu. Misalnya X berkewajiban untuk membayarkan royalti, untuk tidak boleh menambah nama atau merek atau variasi pada nama atau merek, tidak mengalihkan kepada pihak lain penggunaan merek dan hak-hak yang diberikan oleh Y Corp. sehubungan dengan sistem dalam bisnis Y Corp. tersebut, termasuk hak paten, hak cipta, dan hak milik intelektual, berikut informasi rahasia.

Tidak dilakukannya prestasi oleh X sesuai ketentuan yang diatur dalam perjanjian waralaba, maka Y Corp. berhak untuk memintakan ganti rugi dan bunga kepada X. Hal ini sesuai ketentuan Pasal 1242 KUHPerdara yaitu: *“ Jika perikatan itu bertujuan untuk tidak berbuat sesuatu, maka pihak yang manapun jika yang berbuat berlawanan dengan perikatan, karena pelanggaran itu dan karena itu pun saja, wajiblah ia akan penggantian biaya, rugi dan bunga.”*

Seperti penulis menguraikan diatas bahwa berdasarkan keterangan dari Bapak Iqbal Shofwan dari Departemen Perdagangan, Sub Direktorat Bina Usaha dan Pendaftaran Perusahaan, bahwa perjanjian waralaba belumlah berakhir, maka adanya gugatan wanprestasi sesuai Pasal 1234 diatas untuk memintakan prestasi dipenuhi dari pihak Y Corp. masihlah dapat dimintakan kepada X.

Mengenai penyelesaian permasalahan diantara para pihak didalam Klausula 21 perjanjian waralaba disebutkan bahwa akan diselesaikan melalui arbitrase dengan forum Rules of Arbitration of the International Chamber of Commerce (Paris). Berdasarkan wawancara penulis dengan Ibu Anita Kolopaking sebagai kuasa hukum dari X, bahwa kasus ini sedang dimintakan proses arbitrase di Singapore melalui forum UNCITRAL.

Untuk dapat melindungi para penerima waralaba dari pemutusan perjanjian sepihak sebelum masa berlaku perjanjian berakhir di dalam Ketentuan

Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia nomor 31/M-DAG/PER/2008 tentang Penyelenggaraan Waralaba, adanya kesepakatan *clean break* dalam Pasal 6. Bahwa Y Corp. tidaklah diperbolehkan menunjuk Penerima Waralaba baru sebelum adanya kesepakatan dalam penyelesaian perselisihan diantara mereka.

Bagaimana kebijakan pemerintah terhadap dengan perlindungan penerima waralaba nasional atau lokal, setelah perjanjian waralaba utama (*master franchise*) berakhir? Apakah prinsip "clean break" dalam pemutusan dan pengakhiran perjanjian waralaba seperti disebut dalam Permendag No. 31/2008 ditaati, dilaksanakan dan diawasi sebagaimana semestinya? Apakah Ketentuan PP no. 42/2007 dan Permendag no. 31/2008 benar-benar ditaati oleh pelaku usaha waralaba, khususnya waralaba asing? Misalnya, ketentuan "*choice of forum*" atau "*choice of law*", sungguhpun telah ditetapkan wajib menggunakan hukum Indonesia, pada kenyataannya sering diingkari.³ Menurut Iqbal Shofwan dari Departemen Perdagangan sampai saat ini belum ada permasalahan pencabutan izin waralaba secara sepihak oleh pihak pemberi waralaba yang dilaporkan ke mereka.

Dalam ayat dua (2) juga menyebutkan bahwa penerima waralaba baru hanya dapat diberikan Surat Tanda Pendaftaran Waralaba (STPW) apabila sudah terjadi kesepakatan atau paling lambat enam (6) bulan setelah pemutusan perjanjian waralaba antara X dan Y Corp.

Melanjuti pembahasan mengenai tidak dipenuhinya perikatan oleh X kepada Y Corp, yang mana Y Corp. dapat meminta X untuk memenuhi perjanjian dengan cara menuntut pembatalan ataupun penggantian biaya kerugian disertai dengan bunga. Hal ini sesuai dengan Pasal 1267 KUHPdata, namun pada nyatanya Y Corp. tidaklah menuntut pemenuhan perjanjian ataupun penggantian biaya kerugian dan bunga, melainkan hanya melakukan pembatalan atas perjanjian waralabanya tersebut. Didalam perjanjian waralaba X dan Y Corp. tidaklah adanya pengenyampingan atas pasal ini, yang berarti bahwa Y Corp., berhak melakukan pembatalan berdasarkan Pasal ini yaitu atas tidak dipenuhinya perikatannya. Namun sesuai dengan pembahasan diatas bahwa pencabutan izin

³ <http://akaramoy.blogspot.com/2009/07/kasus-persengketaan-hukum-mcdonalds-di.html>

itu belumlah terjadi, dan perjanjian masih tetap berlaku dan sesuai dengan Pasal ini yang dapat dimintakan adalah bentuk ganti rugi dari pihak X.

Untuk membahas lebih lanjut mengenai tata tertib perpanjangan, pemutusan perjanjian bahwalah tidak dapat dilakukan secara sepihak. Hal ini disebutkan dalam Lampiran II Permendag No : 31/M-DAG/PER/8/2008 ayat sebelas (11) bahwa suatu perjanjian waralaba sebaiknya memuat mengenai perjanjian berakhir dengan sendirinya dengan berakhirnya jangka waktu yang telah ditetapkan. Dan perjanjian dapat diperpanjang kembali apabila dikehendaki oleh kedua belah pihak dengan ketentuan yang telah ditetapkan bersama. Dan sepatutnya dicantumkan perihal tidak diperbolehkan adanya pemutusan perjanjian waralaba secara sepihak. Tata-tertib ini benarlah melindungi kepentingan para penerima waralaba di kemudian hari apabila mereka mencantumkan Klausula sesuai peraturan ini.

Penulis juga membahas perjanjian waralaba dengan meninjau dari asas-asas perjanjian seperti adanya asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara ayat satu (1) yaitu suatu perjanjian yang dibuat secara sah, mengikat sebagai undang-undang bagi para yang membuatnya. Asas itikad baik dalam ayat tiga (3), bahwa setiap perjanjian haruslah dilaksanakan dengan itikad baik. Dalam melaksanakan haknya sebagai kreditur harus memperhatikan kepentingan debitur dalam situasi-situasi tertentu. Jika kreditur menuntut haknya pada saat yang paling sulit bagi debitur mungkin kreditur dapat dianggap melaksanakan kontrak dengan tidak dengan itikad baik.⁴ Maka dalam kasus X dan Y Corp. apabila Y Corp. menuntut kewajiban-kewajiban X seperti yang telah disepakati dan dicantumkan dalam perjanjian waralaba, akan tetapi X dalam suatu keadaan tertentu yang sulit untuk memenuhi kewajibannya, maka sebaiknya Y Corp. menunjukkan itikad baiknya dalam kasus ini. Dan itikad baik tersebut adalah untuk tidak memutuskan hubungan secara sepihak. Atau dengan memberi lebih banyak waktu kepada X untuk memperbaiki pelanggaran-pelanggaran besarnya tersebut. Karena pemutusan sepihak tidak saja merugikan penerima waralaba yaitu X, tetapi juga dengan nasib para pegawai yang diperkerjakan di

⁴ Suharnoko, *Hukum Perjanjian – Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta, Prenada Media Group, Cetakan ke-empat, hal 4.

gerai-gerai Restoran. Sudah sepantasnyalah Y Corp. menunjukkan itikad baiknya, demi kepentingan pegawai yang jumlahnya tidak sedikit tersebut.

Berdasarkan asas kesepakatan bersama di dalam ayat dua (2) maka dalam kasus X dan Y Corp. menyatakan adanya pembatalan suatu perjanjian adalah berdasarkan kesepakatan dari kedua pihak. Sedangkan setelah menganalisa kasus bahwa tidak terjadinya kesepakatan, sebaliknya adanya pencabutan sepihak berasal dari pihak Y Corp. Maka penulis beranalisa adanya pelanggaran dari pasal 1338 KUHPerdara mengenai kesepakatan ini dari pihak Y Corp.

4.3 Hak dan Kewajiban para pihak setelah berakhirnya perjanjian waralaba secara sepihak dari pihak Y Corp.

Berakhirnya perjanjian waralaba antara X dengan Y Corp., tidaklah berarti secara otomatis menghapuskan hak dan kewajiban para pihak. Seperti yang dicantumkan dalam perjanjian bahwa X tetap memiliki kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi. Kewajiban-kewajiban seperti untuk tidak menggunakan merek dagang "M", tidak membuka usaha sejenis dengan "M" selama 18 (delapan belas) bulan setelah berakhirnya perjanjian, mengembalikan manual (perlengkapan), menjaga informasi rahasia (produk, resep, dan sistem operasional) milik Y Corp., mengalihkan hak sewa tempat usaha (gerai "M" sebelumnya) kepada Y Corp.⁵

Y Corp juga telah mengingatkan bahwa berdasarkan kesepakatan sebelumnya untuk mengalihkan peralatan di bekas restoran-restoran "M" (yang dioperasikan PT RG) dengan nilai pasar yang wajar dan mengalihkan hak sewa atas restoran-restoran (yang sekarang ini beroperasi usaha TJI) tersebut kepada Y Corp. Y Corp. menilai penolakan PT RG mematuhi kewajiban-kewajiban tersebut. Penolakannya dianggap sebagai pelanggaran lebih lanjut atas perjanjian-perjanjian waralaba yang telah disepakati. Y Corp. juga menyayangkan berdirinya merek TJI di atas lahan-lahan bekas gerai "M" yang dulunya dioperasikan PT RG.

⁵ *McD ngotot Minta Penutupan Toni Jack's*, <http://www.kontan.co.id/index.php/bisnis/news/25084/McD-Ngotot-Minta-Penutupan_ToniJacks> , Kontan, 16 November 2010, diakses tanggal 18 Januari 2010.

Menurut Y Corp, hal itu melanggar perjanjian yang telah disepakati, sebab, seharusnya hak sewa atas lahan tersebut dialihkan kepada Y Corp.⁶

Dalam Klausula 16, perjanjian waralaba memang disebutkan adanya Opsi "M", bahwa para pihak sepakat bahwa jika perjanjian diakhiri sebelum berakhirnya jangka waktu maka Y. Corp. memiliki opsi untuk menyewakan atau mensubsewakan tempat dan bangunan yang digunakan sehubungan dengan Restoran dari X selama jangka waktu sepuluh tahun dengan opsi untuk memperpanjang sewa atau sub sewa untuk jangka waktu sepuluh tahun berikutnya. Dan harga sewa adalah harga sewa pasar yang ditetapkan oleh para ahli. Namun nyatanya dalam kasus pengakhiran perjanjian waralaba "M" oleh Y Corp., ternyata per-tanggal 1 Oktober 2009 X melalui PT RG menjual gedung dan asetnya kepada TJI. Pihak Y Corp., menyatakan bahwa hal ini adalah pelanggaran dari X. Sementara X menyangkal dengan alasan bahwa dengan telah terjadinya penjualan gerai dan juga hak sewa ke gerai kepada pihak TJI, dan otomatis kepemilikan gerai beserta perabot, peralatan tetap, tanda-tanda, perlengkapan atau barang milik lainnya sekarang berada di kepemilikan pihak TJI. Bahwa berdasarkan opsi "M" dalam Klausula ini analisa penulis bahwa opsi ini wajib dilakukan oleh X untuk memberikan hak sewa tempat dan bangunan untuk Restoran kepada Y Corp. Dan harga sewa yang dipakai harga sewa pasar yang telah ditetapkan oleh para ahli. Dan bukanlah kemudian menjualnya kepada pihak ketiga yaitu TJI. Maka disini X melakukan pelanggaran terhadap Klausula ini. Dan menurut penulis adanya pelanggaran ini adalah bentuk perbuatan tidak melakukan prestasinya maka dapat disimpulkan X melakukan prestasi buruk/wanprestasi kepada Y Corp.

Selain opsi "M" dalam Klausula diatas, ada juga Klausula Mengenai Pengaruh Pengakhiran serta hak dan kewajiban X dan Y Corp. atas akibat pengakhiran perjanjian yang diatur dalam Klausula 21. Secara lebih jelas Penulis akan menuliskan Klausula ini sesuai dengan poin-poin sebagai berikut :

⁶ Bambang Rachmadi Mengaku Sudah Kembalikan Aset-Aset ke McD, <<http://www.detikfinance.com/read/2009/11/26/065358/1249007/4/bambang-rachmadi-mengaku-sudah-kembalikan-aset-aset-ke-mcd>>, Detik Finance, 26 November 2010, diakses tanggal 18 Januari 2010.

- 1) Y Corp. ataupun agennya berhak memasuki dan mengambil alih kepemilikan Restoran dalam waktu tidak lebih dari sembilan puluh (90) hari untuk mempertahankan operasi restoran dan kemudian secara teratur menetapkan perubahan manajemen dan penjualan harta kekayaan pribadi secara lain melindungi kepentingan Y Corp. dengan persyaratan bahwa Y Corp. telah memberitahukan penerima waralaba mengenai niatnya. Namun dalam kasus ini, dengan adanya penjualan aset kepada TJI pihak Y Corp. tidak diberikan opsi untuk melakukan pengambil-alihan Restoran. Hal ini menjelaskan adanya ketidakpatuhan X dalam kewajibannya sesuai poin ini.
- 2) X tanpa izin tertulis sebelumnya dari Y Corp. tidak akan melepas perabot, peralatan tetap, tanda-tanda, perlengkapan atau barang milik lain atau peningkatan sewaan dari tempat dan bangunan baik sebelum atau selama jangka waktu tiga puluh (30) hari setelah pengakhiran. X memiliki opsi selama tiga puluh (30) hari setelah pengakhiran setelah pengakhiran tersebut untuk membeli perabot, peralatan tetap, tanda-tanda, perlengkapan atau barang milik lain atau setiap bagiannya yang dimiliki oleh X untuk jumlah uang setara nilai pasar wajar harta kekayaan tersebut. Disini penulis beranalisa bahwa penjualan gedung dan aset kepada TJI, adalah berarti X tanpa izin tertulis dari Y Corp. telah melepas perabot, peralatan tetap, tanda-tanda, perlengkapan dan lainnya kepada pihak ketiga dan tidak memenuhi kewajibannya sesuai poin ini. Tidaklah mungkin dapat membeli perabotan dan peralatan tetap kembali apabila sudah dilakukan oleh X penjualan kepada pihak ketiga (TJI) terlebih dahulu;
- 3) Adanya kewajiban dari X untuk tidak melepas perabot, peralatan dan hak sewa ini dalam waktu enam puluh (60) hari. Dan Y Corp. akan memberikan pemberitahuan tertulis tiga puluh (30) hari sebelum tanggal pengakhiran atau pengambilalihan oleh pihak berwenang publik dalam hal pengakhiran karena berakhirnya jangka waktu, memiliki opsi untuk menyewakan atau mensub-sewakan tempat dan bangunan yang digunakan sehubungan dengan Restoran sesuai dengan ayat 18 (c) dari Perjanjian Pengembangan dan juga mempunyai opsi untuk membeli perabot,

perabotan tetap, tanda-tanda dan perlengkapan dan aset tetap lain sebesar setara dengan nilai pasar wajar harta kekayaan fisik tersebut, yang dua (2) opsi tersebut harus dilaksanakan bersama-sama atau tidak sama sekali dan dalam hal pengakhiran sebagai akibat dari proses hukum yang penting, memiliki opsi untuk membeli perabot, peralatan tetap, tanda-tanda perlengkapan dan aset lain sebesar setara nilai pasar; Analisa penulis bahwa X tidak diperbolehkan melepas perabotan, peralatan dan hak sewa dalam waktu enam puluh (60) hari dan Y Corp. yang mempunyai wewenang untuk memberitahukan kepada X untuk melepas perabot dan peralatan tetap, dan juga kewenangan untuk menyewakan atau mensubsewakan tempat dan bangunan yang digunakan oleh gerai restoran. Kedua opsi tersebut haruslah dilaksanakan bersama-sama atau tidak sama sekali. Dimana kedua opsi yang seharusnya ditawarkan terlebih dahulu tidaklah diberikan X kepada Y Corp, karena telah dijualnya gerai dan perabot dan hak sewa kepada TJI;

- 4) X berkewajiban mengembalikan pedoman bisnis kepada Y Corp. yang berisi rahasia dagang, petunjuk operasi atau praktek bisnis, menghentikan penggunaan sistem waralaba "M" dan merek terkait, merek jasa dan merek dagang atau penggunaan semua tanda dan barang cetak yang menggunakan nama dan merek tersebut, tidak mengungkapkan, membocorkan atau mempublikasikan semua atau sebagian sistem "M" dan X selanjutnya juga dilarang menggunakan nama dagang, merek jasa atau merek dagang yang serupa dengan atau yang tampaknya akan mirip dengan merek dagang, merek jasa dan atau nama dagang pemberi waralaba atau memperdagangkan dengan cara apapun yang dapat memberi kesan ke publik masih adanya afiliasi X dengan sistem "M". Berdasarkan penelitian penulis tidak menemukan adanya pelanggaran X atas kewajibannya ini, karena dengan adanya penjualan gedung dan aset kepada TJI dengan otomatis TJI membuka usahanya tanpa menggunakan sistem waralaba "M", merek jasa "M" dan merek dagang "M" melainkan sistem, merek jasa dan merek dagang TJI.

- 5) Adanya kesepakatan dari penerima waralaba bahwa ketentuan Klausula 11 (b), (c) dan (d) akan tetap berlaku walaupun perjanjian ini berakhir. Butir-butir tersebut menyebutkan pelarangan penggunaan dan penggandaan sistem waralaba "M" di bisnis restoran serupa, larangan memberitahukan sistem waralaba "M" kepada pihak lain, larangan menggunakan nama, merek ataupun Hak Kepemilikan Intelektual lainnya. Terhadap hal-hal tersebut penulis tidak dapat menganalisa lebih lanjut karena sampai pada sampai penulisan skripsi tidak ada atau belum ada gugatan dari pihak Y Corp. atas pelanggaran-pelanggaran berdasarkan hal-hal tersebut.

Untuk membahas mengenai larangan pengoperasian usaha yang sama disebutkan dalam Klausula 11 mengenai Batasan-batasan, poin (a) selama jangka waktu perjanjian ini X dan para anggota keluarganya (yang untuk maksud perjanjian ini berarti istri, orang tua dan anak dari X) tidak akan, secara langsung atau tidak langsung, dalam kapasitas apapun, termasuk sebagai pemilik, mitra, pemegang saham, pialang, dealer, agen, karyawan, konsultan, pembangun, pembeli dana, pemasok, pemilik sewa atau yang lain terlibat dalam usaha restoran manapun selain sebagaimana dimaksudkan oleh perjanjian ini. X juga sepakat untuk memberitahu Y Corp. dalam waktu tiga puluh (30) hari sejak mengetahui bahwa anggota keluarga jauh terlibat dalam bisnis restoran manapun dalam kapasitas apapun. Batasan-batasan tersebut diatas juga akan berlaku di Indonesia selama jangka waktu delapan belas (18) bulan setelah berakhirnya atau pengakhiran perjanjian ini, tetapi hanya sehubungan dengan operasi-operasi restoran yang serupa dengan bisnis yang dioperasikan oleh X berdasarkan perjanjian ini, tunduk pada ketentuan yang ditetapkan dalam ayat 17 Perjanjian Pengembangan.

Y Corp. menyatakan bahwa X telah melanggar kesepakatan bersama untuk tidak membuka usaha restoran yang serupa dengan bisnis waralaba "M" selama delapan belas (18) bulan setelah pengakhiran perjanjian. Adanya bantahan dari pihak X, bahwa X tidak ikut bagian dalam sistem restoran TJI. Penulis telah mengadakan penelitian ke dalam restoran TJI untuk mencari informasi jenis makanan dan minuman apa yang ditawarkan. Bahwa benarlah adanya kemiripan

antara makanan dan minuman seperti dalam sistem "M", walaupun tidak memakai nama, merek dagang, merek jasa dan hak kepemilikan intelektual sistem "M". Dengan bantahan X belumlah pasti bahwa tidak adanya kepemilikannya dalam TJI. Tetap adanya kemungkinan bahwa X mempunyai sebagian saham atas usaha restoran TJI. Penulis beranalisa bahwa tetaplah X yang telah menjalankan sistem waralaba "M" selama delapan belas (18) tahun tentunya dapat memberikan arahan ataupun saran kepada TJI dan oleh sebab itu restoran TJI menjual makanan dan minuman yang mempunyai kemiripan dengan sistem "M".

4.4 Pengalihan gedung dan aset kepada kepada Pihak Ketiga

Bahwa pengalihan gedung dan aset kepada TJI per tanggal 1 Oktober 2009 menurut perjanjian waralaba telah menghilangkan opsi Y Corp. untuk mengambillalih hak sewa gerai restoran (Klausula 16 perjanjian waralaba), untuk mengambil alih kepemilikan Restoran, opsi membeli kembali perabot, peralatan tetap, tanda-tanda, perlengkapan atau barang milik lainnya (Klausula 21).

Kepemilikan X atas aset-asetnya dan hak sewa atas gedung diatur didalam KUHPerdara dengan hak milik (*eigendom*) yang berarti milik pribadi, hak atas sesuatu benda yang pada hakekatnya selalu bersifat sempurna walaupun dalam kenyataannya tidak demikian. Hal yang sehubungan dengan dimungkinkannya hak-hak lain melekat pada benda yang berstatus *eigendom* tersebut seperti hak hak *erfpacht*, hak *postal*, hak *sertituut*, hak sewa, dan lain-lain. Dengan adanya hak-hak lain, sifat sempurna dari hak *eigendom* menjadi berkurang karena hak-hak lain tersebut. Disebutkan dalam pasal 570 KUH Perdata mengenai *eigendom* yaitu :

“Hak untuk menikmati manfaat suatu kebendaaan dengan leluasa, dan dengan kedaulatan sepenuhnya berbuat bebas terhadap kebendaaan itu, asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh penguasa yang berwenang dan tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan pencabutan hak tersebut demi kepentingan umum berdasarkan atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran sejumlah ganti rugi.”

Aset-aset yang seperti perabotan, perlengkapan, alat-alat tetap di dalam restoran "M" benarlah dimiliki oleh X, dan merupakan hak milik yang dikuasai

dan dilindungi oleh Undang-undang. Berdasarkan perumusan pasal 570 KUHPerdara dapat disimpulkan :⁷

- 1) Penguasaan dan penggunaan suatu benda dengan sebebas-bebasnya;
- 2) Pembatasan oleh undang-undang dan peraturan umum;
- 3) Tidak menimbulkan gangguan terhadap hak orang lain;
- 4) Kemungkinan pencabutan hak dengan pembayaran sejumlah ganti rugi;

Penguasaan dan penggunaan suatu benda dengan sebebas-bebasnya, diartikan sebagai : X dapat melakukan perbuatan hukum seperti mengalihkan, membebani dan menyewakan gedung Restoran M.

Dengan kesimpulan diatas maka adanya hak dari X atas gedung dan aset-aset didalamnya untuk dikuasai dan digunakan sebebas-bebasnya. Hanyalah Undang-undang dan peraturan umum yang dapat membatasi. Dan dengan demikian adanya perbuatan hukum seperti mengalihkan atas benda yang dikuasai dan digunakan sebebas-bebasnya itu adalah diperbolehkan oleh Pasal 570 KUHPerdara. Memang benar bahwa Y Corp. mempunyai opsi untuk mengambil alih sewa gedung dan membeli kembali perabotan, barang-barang tetap didalamnya, namun X sebagai pemilik benda yang bersifat mulak, juga mempunyai hak untuk mengalihkan kepemilikan atas benda-benda tersebut. X tidak memberikan opsi “M” kepada Y Corp. untuk mengambil alih sewa dan aset-aset didalamnya.

⁷ Frieda Husni Hasbulla, *Hukum Kebendaan Perdata – Hak-Hak yang Memberi Kenikmatan*, Jakarta, Penerbit Ind-Hil-Co, hal 88

BAB V PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dari bab-bab sebelumnya maka penulis berkesimpulan sebagai berikut :

Pertama, ketentuan berakhirnya suatu perjanjian waralaba menurut ketentuan hukum di Indonesia adalah karena :

- 1) Berakhirnya masa/jangka waktu perjanjian waralaba, dimana penerima waralaba tidak memakai haknya untuk memperpanjang atau memperbaharui perjanjian waralaba tersebut;
- 2) Belum berakhirnya masa/jangka waktunya perjanjian waralaba, namun adanya pembatalan perjanjian. Contohnya : terjadi prestasi buruk/wanprestasi dari salah satu pihak. Untuk menghindari kesulitan yang dapat timbul, para pihak perlu membuat suatu klausula dalam perjanjian mengenai dasar-dasar atau alasan bagi masing-masing pihak untuk mengakhiri perjanjian waralaba diantara mereka (*events of defaults*). Alasan-alasan yang dapat dicantumkan untuk dapat diajukan pembatalan misalnya ;
 - a. Bila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban-kewajibannya sebagaimana yang tercantum dalam perjanjian waralaba;
 - b. Bila salah satu pihak melaksanakan apa yang sebenarnya tidak boleh dilaksanakan;
 - c. Bila salah satu pihak jatuh pailit;
 - d. Terjadi keadaan-keadaan yang menyebabkan para pihak tidak dapat melaksanakan kewajibannya.

Hal yang melindungi kepentingan penerima waralaba dalam suatu pemutusan sepihak suatu perjanjian waralaba bahwa hal *clean break* selama paling lambat enam (6) bulan pemberi waralaba tidak diperbolehkan menunjuk penerima waralaba baru untuk wilayah yang sama sebelum dicapainya kesepakatan antara para pihak yang bermasalah. Dijelaskan lebih lanjut bahwa

adanya juga larangan pemberian Surat Tanda Pendaftaran Waralaba (STPW) sebelum terjadi kesepakatan antara para pihak bermasalah atau paling tidak enam (6) bulan setelah terjadi pemutusan waralaba itu. Hal-hal ini dicantumkan dalam Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 31/M-DAG/PER/8/2008 tentang Penyelenggaraan Waralaba Pasal 8.

Kedua, berakhirnya perjanjian waralaba “M” tidaklah mengakibatkan berakhirnya hak dan kewajiban para pihak yaitu X dan Y Corp. Disebutkan dalam perjanjian tersebut mengenai kewajiban X untuk mengalihkan hak sewa gedung restoran, kewajiban mengembalikan peralatan tetap, menjaga informasi rahasia, mengembalikan manual.

Ketiga, benarliah bahwa kewajiban-kewajiban tersebut diatur didalam perjanjian waralaba, namun menurut ketentuan hukum di Indonesia bahwa sesuai dengan ketentuan Buku dua (2) KUHPer bahwa hak benda itu bersifat tertutup. Maka hak atas gedung dan barang-barang, peralatan tetap atas gerai restoran adalah merupakan hak milik X. Dan X berhak untuk melakukan apa saja atas kepemilikannya itu.

Untuk melengkapi keterangan atas pembatalan sepihak yang dapat menimbulkan suatu sengketa, ada berbagai cara penyelesaian. Penyelesaian sengketa yang timbul dari suatu perjanjian/kontrak, seperti penyelesaian secara damai (*amicable settlement*), penyelesaian melalui pengadilan (*settlement of court*) dan penyelesaian melalui arbitrase (*settlement of arbitration*).

- 1) Penyelesaian secara damai (*amicable settlement*). Cara penyelesaian sengketa ini tergantung sepenuhnya pada keinginan para pihak untuk menghilangkan perbedaan pendapat antara mereka. *Amicable settlement* ini daripada hakikatnya merupakan suatu renegosiasi mengenai hal-hal yang menimbulkan perbedaan pandangan antara para pihak. Bila penyelesaian secara damai ini memberikan hasil, maka kedua belah pihak yang bersengketa akan terikat pada hasil yang dicapai tersebut;

- 2) Penyelesaian melalui Pengadilan (*settlement of the court*). Cara penyelesaian tidak disukai para pengusaha. Alasan-alasannya dengan proses pengadilan, dengan sifat proses beracara di pengadilan yang bersifat terbuka dan tidak menjaga rahasia perusahaan. Selain itu memakan waktu dan biaya yang cukup tinggi. Kalau tidak ada ada cara penyelesaian lain maka lebih baik dihindari. Penyelesaian melalui pengadilan biasanya dicantumkan dalam klausula perjanjian, yaitu perjanjian mana yang dipilih oleh para pihak bila kelak terjadi sengketa, karena seperti halnya para pihak berhak memilih hukum yang berlaku bagi kontrak mereka, juga berhak untuk memilih forum yang disukai untuk menyelesaikan perselisihan;
- 3) Penyelesaian melalui arbitrase. Penyelesaian melalui forum arbitrase juga biasanya dicantumkan dalam klausula perjanjian.

5.2 Saran

Hal-hal yang dapat disarankan oleh penulis adalah sebagai berikut :

- 1) Dalam membuat suatu perjanjian waralaba khususnya suatu perjanjian dengan pemberi waralaba dari luar negeri, sebaiknya meminta pandangan ahli hukum mengenai isi perjanjian tersebut. Perjanjian sebaiknya mengatur kepentingan kedua pihak yang seimbang, disamping terstruktur rapi dan jelas;
- 2) Mencantumkan klausula jaminan dari pihak pemberi waralaba dan penerima waralaba untuk tetap menjalankan kewajiban-kewajibannya kepada penerima waralaba sesuai dengan isi perjanjian hingga jangka waktu perjanjian berakhir;
- 3) Perjanjian yang telah ditandatangani kedua pihak dibuat di hadapan pejabat yang berwenang (notaris) untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum;
- 4) Mencantumkan klausula tambahan bahwa perjanjian dapat dilengkapi dan disesuaikan dengan kebutuhan di masa yang akan datang. Penambahan dibuat misalnya dalam bentuk *amendment*

yang juga menjadi kesatuan dengan perjanjian tersebut, dan tidak berdiri sendiri;

- 5) Asas itikad baik lebih ditekankan dalam klausula pengakhiran perjanjian, apabila timbul permasalahan di kedua pihak, sebaiknya penyelesaian berdasarkan itikad baik diantara mereka. Penyelesaian permasalahan dengan memberikan kesempatan yang mengarah kepada *win-win solution*;
- 6) Penyelesaian permasalahan dalam hal perjanjian waralaba biasanya dicantumkan melalui arbitrase, karena sifat arbitrase adalah rahasia, dimana hal ini sesuai dengan kepentingan usaha para pengusaha besar yang membutuhkan sifat kerahasiaan apabila ditemukan suatu permasalahan. Namun sebaiknya sebelum melakukan tuntutan arbitrase untuk tetap mengadakan mediasi antara keduanya, untuk mendapatkan penyelesaian masalah yang lebih cepat dan rendah biaya.

DAFTAR REFERENSI

A. Buku

- Adams, John et al, *Franchising*, Tottel publishing, 1997.
- Anonymous, *Menggempur Pasar Lewat Sistem Franchise*, Usahawan No. 11, 1991.
- Garnier, Bryan A, *Black's Law Dictionary*, Eight Edition, St. Paul Minnesota: West Publishing Co., 2004.
- Harjowidagdo, Rooseno, *Perspektif Pengaturan Perjanjian Franchise*, BPHN-Departemen Kehakiman RI, Jakarta, 1993.
- Husni Hasbulla, Frieda, *Hukum Kebendaan Perdata – Hak-Hak yang Memberi Kenikmatan*, Jakarta.
- Mamudji, Sri et al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Mandelson, Martin (2), *The Guide To Franchising*, Oxford: Pergamon press, 1986.
- Muljadi, Kartini et al, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2003.
- Queen, Douglas J, *Pedoman Membeli dan Menjalankan Franchise*, Jakarta: PT. Elex Media Komputindo-Gramedia, 1993.
- Raharjo, Handri, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Jakarta, PT Buku Kita, 2009.
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Buku kesatu, Jakarta: Sinar Grafika, 2003.
- Setiawan, R, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Putra A Brdin. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-20, Jakarta: PT. Intermasa, 2004. Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan ke-3, Jakarta: Universitas Indonesia, 2006.
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*, Cetakan ke-3, Jakarta: Prenanda Media, 2005.
- Widjaya, Gunawan, *Lisensi atau Waralaba: Suatu Panduan Praktis*, Cetakan ke-2, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2004.
- Widjaya, Gunawan, *Waralaba*, Cetakan ke-2, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2004.

B. Peraturan Perundang-undangan

- Indonesia (a), *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, diterjemahkan oleh R.Subekti dan R. Tjitrosudiro, Cetakan ke-28, Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 1996.

_____(b), *Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Tentang Penyelenggaraan Waralaba*, Permendag No. 31/M-DAG//PER/8/2008 tahun 2008.

_____(c), *Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Tentang Ketentuan dan Tatacara Penerbitan Surat Tanda Pendaftaran Usaha Waralaba*, Permendag No. 121/M-DAG//PER/8/2006.

C. Internet

Anonymous, *McDonald's Hamburger : Suatu Jaringan Franchise Internasional Kini Telah Memiliki Outlet di Jakarta (Harian Kompas)*, diakses 22 Februari 2010.

Catatanhaki "*Lisensi Sebagai Salah Satu Cara Komersialisasi Hak Kekayaan Intelektual*". (<http://catatanhaki.wordpress.com/2008/11/30/lisensi-sebagai-salah-satu-cara-komersialisasi-hak-kekayaan-intelektual/>), diakses 1 April 2010.

Detik Finance, *13 Gerai McD Berubah Jadi Toni Jack's*, <http://www.detikfinance.com>, diakses tanggal 20 Januari 2010.

Detik Finance, *Bambang Rachmadi Mengaku Sudah Kembalikan Aset-Aset ke McD*, <http://www.detikfinance.com>, diakses tanggal 18 Januari 2010.

Kontan, *Ekspansi Bisnis Fastfood Tonijack's Terganjil Sengketa*, <http://www.kontan.co.id/index.php/bisnis/news/25099>., diakses tanggal 18 Januari 2010

Kontan, *McD ngotot Minta Penutupan Toni Jack's*, diakses tanggal 18 Januari 2010.

S.T. Muharam, *9 Pertanyaan Wajib Sebelum Membeli Hak Waralaba*, <http://agronema.blog.com/planet/waralaba>, diakses Februari 2010

Tri Raharjo. "*Lisensi dan Pengertiannya*". (<http://salamfranchise.com/2008/05/28/lisensi-dan-pengertiannya>), diakses 1 April 2010.