

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian

A.1. Perjanjian

Perjanjian merupakan satu hubungan hukum yang didasarkan atas kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Hubungan hukum tersebut terjadi antara subyek hukum yang satu dengan subyek hukum yang lain, dimana subyek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakati.¹⁵

Perjanjian juga suatu jembatan yang akan membawa para pihak untuk mewujudkan apa yang menjadi tujuan dari pembuatan perjanjian tersebut yaitu tercapainya perlindungan dan keadilan bagi para pihak diharapkan masing-masing individu akan menepati janji dan melaksanakannya.¹⁶

Menurut R. Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa hukum dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.¹⁷ Disisi lain menurut R Wirjono Projodikoro, Perjanjian adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak dimana satu pihak berjanji untuk melakukan

¹⁵ Sudikno, *Ilmu Hukum*, (Yogyakarta: Penerbit Liberty), 2008

¹⁶ Raymond Wacks, *Jurisprudence*, (London: Blackstone's Press Limited, 1995), hlm. 191.

¹⁷ R Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermasa, 1987), h.1

suatu hal atau tidak melakukan suatu hal janji sedangkan pihak lain menuntut pelaksanaannya.¹⁸

A.2. Asas- asas Perjanjian

Asas-asas dalam hukum perjanjian merupakan sebuah upaya untuk menciptakan keseimbangan serta memelihara hak-hak yang dimiliki oleh para pihak sebelum perjanjian yang dibuat mengikat bagi para pihak.¹⁹

Dalam perjanjian dikenal banyak asas, diantaranya adalah sebagai berikut:²⁰

1. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme sering diartikan kesepakatan dari dua pihak untuk lahirnya kemufakatan, kesepakatan tersebut menandai lahirnya suatu kontrak, hal ini berarti kontrak dianggap ada pada saat terjadinya kesepakatan walaupun kontrak itu belum dilaksanakan pada saat itu. Hal ini berarti bahwa dengan tercapainya kesepakatan oleh para pihak melahirkan hak dan kewajiban bagi mereka atau biasa juga disebut bahwa kontrak tersebut sudah bersifat obligatoir, yakni melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi kontrak tersebut. Asas konsensualisme ini tidak berlaku bagi semua jenis kontrak karena asas ini hanya berlaku terhadap kontrak konsensual sedangkan terhadap kontrak formal dan kontrak riil tidak berlaku.

¹⁸ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (Bandung: PT. Sumur, 1981), h.9

¹⁹ Neng Yani Nurhayani, *Hukum Perdata*, (Bandung: CV Pustaka Setia), 2015, hlm.243

²⁰ *Op.Cit* Ahmadi Miru

2. Asas Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas yang sangat penting dalam hukum kontrak. Kebebasan berkontrak oleh sebagian sarjana hukum biasanya didasarkan pada Pasal 1338 ayat (1) BW bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Demikian pula ada yang mendasarkan pada Pasal 1320 BW yang menerangkan tentang syarat sahnya perjanjian.

Kebebasan berkontrak memberikan jaminan kebebasan kepada seseorang untuk secara bebas dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian, di antaranya:

- a. bebas menentukan apakah ia akan melakukan perjanjian atau tidak;
- b. bebas menentukan dengan siapa ia akan melakukan perjanjian;
- c. bebas menentukan isi atau klausul perjanjian;
- d. bebas menentukan bentuk perjanjian; dan
- e. kebebasan-kebebasan lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Asas kebebasan berkontrak merupakan suatu dasar yang menjamin kebebasan orang dalam melakukan kontrak. Hal ini tidak terlepas juga dari sifat Buku III BW yang hanya merupakan hukum yang mengatur sehingga para pihak dapat menyimpanginya

(mengesampingkannya), kecuali terhadap pasal-pasal tertentu yang sifatnya memaksa. Adanya kebebasan untuk sepakat tentang apa saja dan dengan siapa saja merupakan hal yang sangat penting, sebab asas kebebasan berkontrak dicakupkan sebagai bagian dari hak-hak kebebasan manusia.²¹

3. Asas Mengikatnya Kontrak (*Pacta Sunt Servanda*)

Setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 1338 ayat (1) yang menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

4. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang itikad baik ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Pentingnya itikad baik tersebut sehingga dalam perundingan-perundingan atau perjanjian antara para pihak, kedua belah pihak akan berhadapan dalam suatu hubungan hukum khusus yang dikuasai oleh itikad baik dan hubungan khusus ini membawa akibat lebih lanjut bahwa kedua belah pihak itu harus bertindak

²¹ Herlien, Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, 2011, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti), hlm 31

dengan mengingat kepentingan-kepentingan yang wajar dari pihak lain. Bagi masing-masing calon pihak dalam perjanjian terdapat suatu kewajiban untuk mengadakan penyelidikan dalam batas-batas yang wajar terhadap pihak lain sebelum menandatangani kontrak atau masing-masing pihak harus menaruh perhatian yang cukup dalam menutup kontrak yang berkaitan dengan itikad baik.

Sebenarnya itikad baik yang disebut dalam bahasa Belanda dengan *te goeder trouw* (yang sering juga diterjemahkan dengan kejujuran) dapat dibedakan atas 2 macam yaitu:²²

- (1) itikad baik pada waktu akan mengadakan perjanjian; dan
- (2) itikad baik pada waktu melaksanakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang timbul dari perjanjian tersebut.

Sikap berhati-hati tersebut merupakan perkembangan asas itikad baik. Berdasarkan asas sikap hati-hati dalam perjanjian tersebut dapat disimpulkan adanya beberapa kewajiban seperti kewajiban meneliti, kewajiban untuk memberi keterangan, kewajiban untuk membatasi kerugian, kewajiban untuk membantu perubahan-perubahan dalam pelaksanaan perjanjian, kewajiban untuk menjauhkan diri dari persaingan. Rumusan tersebut dimaksudkan untuk menggambarkan hubungannya dengan kewajiban berhati-hati di luar perjanjian serta untuk mencegah kesalahpahaman tentang pengertian itikad baik. Walaupun itikad

²² Riduan Syahrani, *Seluk-Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, (Bandung: PT.Alumni), 2006, hlm.248

baik para pihak dalam perjanjian sangat ditekankan pada tahap praperjanjian, secara umum itikad baik harus selalu ada pada setiap tahap perjanjian sehingga kepentingan pihak yang satu selalu dapat diperhatikan oleh pihak lainnya.

A.3 Syarat Sah Perjanjian

Pasal 1320 KUHPdata menyatakan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian dibutuhkan empat syarat, yaitu:

- a. kesepakatan mereka yang mengikatkan diri (agreement/consensus);
- b. kecakapan (capacity);
- c. hal yang tertentu (certainty of term);
- d. sebab yang halal (consideration).

Keempat syarat tersebut merupakan syarat pokok bagi setiap perjanjian. Artinya, setiap perjanjian harus memenuhi keempat syarat tersebut jika perjanjian ingin dianggap sah secara hukum. Semua itu merupakan syarat pokok bagi setiap perjanjian sehingga setiap perjanjian harus memenuhi keempat syarat tersebut.²³

Pasal 1320 ini menerangkan tentang syarat yang harus dipenuhi untuk lahirnya suatu perjanjian. Syarat tersebut baik mengenai pihak yang membuat perjanjian atau biasa disebut syarat

²³ Soedharyono Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. (Jakarta: Sinar Grafika), 2001, hlm.viii-ix

subjektif maupun syarat mengenai perjanjian itu sendiri (isi perjanjian) atau yang biasa disebut syarat objektif.

Kesepakatan yang dimaksudkan dalam pasal ini adalah persesuaian kehendak antara para pihak, yaitu bertemunya antara penawaran dan penerimaan. Kesepakatan ini dapat dicapai dengan berbagai cara, baik dengan tertulis maupun secara tidak tertulis. Dikatakan tidak tertulis, bukan lisan karena perjanjian dapat saja terjadi dengan cara tidak tertulis dan juga tidak lisan, tetapi bahkan hanya dengan menggunakan simbol-simbol atau dengan cara lainnya yang tidak secara lisan.

Mengenai kecakapan ini ditandai dengan dicapainya umur 21 tahun atau telah menikah, walaupun usianya belum mencapai 21 tahun. Khusus untuk orang yang menikah sebelum usia 21 tahun tersebut, tetap dianggap cakap walaupun dia bercerai sebelum mencapai usia 21 tahun. Jadi, janda atau duda tetap dianggap cakap walaupun usianya belum mencapai 21 tahun. Walaupun ukuran kecakapan didasarkan pada usia 21 tahun atau sudah menikah, tidak semua orang yang mencapai usia 21 tahun dan telah menikah secara otomatis dapat dikatakan cakap menurut hukum karena ada kemungkinan orang yang telah mencapai usia 21 tahun atau sudah menikah, tetapi tetap dianggap tidak cakap karena berada di bawah pengampuan, misalnya karena gila, atau bahkan karena boros.

Mengenai hal tertentu, sebagai syarat ketiga untuk sahnya perjanjian ini menerangkan tentang harus adanya objek perjanjian yang jelas. Jadi suatu perjanjian tidak bisa dilakukan tanpa objek yang tertentu. Jadi tidak bisa seis orang menjual "sesuatu" (tidak tertentu) karena kata sesuatu itu tidak menunjukkan hal tertentu, tetapi hal yang tidak tentu.

Syarat keempat mengenai suatu sebab yang halal, ini juga merupakan syarat tentang isi perjanjian. Kata halal di sini bukan dengan maksud untuk memperlawankan dengan kata haram dalam hukum Islam, tetapi yang dimaksudkan di sini adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak dapat bertentangan dengan undang-undang kesusilaan dan ketertiban umum.

A.4 Unsur Perjanjian

Menurut R. Setiawan²⁴ rumusan yang terdapat dalam Pasal 1313 KUHPdata selain tidak lengkap juga sangat luas. Perumusan tersebut dikatakan tidak lengkap karena hanya meyebutkan persetujuan sepihak saja. Sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan "perbuatan" tercakup juga perwakilan sukarela (*zaakwaarneming*) dan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*). Sehubungan dengan hal itu, maka beliau mengusulkan untuk diadakan perbaikan mengenai definisi perjanjian tersebut yaitu menjadi:

²⁴ R.Setiawan,*Pokok-Pokok Hukum Perikatan*,(Bandung: Binacipta),1987

- a. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan subjek hukum yang ditujukan untuk menimbulkan akibat hukum yang sengaja dikehendaki oleh subjek hukum.
- b. Menambahkan perkataan "atau lebih saling mengikatkan dirinya" dalam Pasal 1313 KUHPerdota.

Menurut Asser dalam Mariam Darus Badruzaman²⁵ dalam perjanjian terdiri dari bagian inti (essensialia) dan bagian bukan inti (naturalia dan accidentalia), sebagai berikut:

- a. Unsur Essensialia

Bagian ini merupakan sifat yang harus ada di dalam perjanjian, sifat yang menentukan atau menyebabkan perjanjian itu tercipta (*constructive oordeel*) , apabila bagian tersebut tidak ada maka dapat dikatakan perjanjian tersebut bukan merupakan perjanjian (bernama) oleh para pihak Seperti persetujuan antara para pihak dan objek perjanjian.

- b. Unsur Naturalia

Merupakan sifat bawaan (natuur) perjanjian sehingga secara diam-diam melekat pada perjanjian, seperti menjamin tidak ada cacat dalam benda yang dijual (*vrijwaring*).

- c. Unsur Aksidentalialia

Merupakan sifat yang melekat pada perjanjian dalam hal secara tegas diperjanjian oleh para pihak, seperti ketentuan-ketentuan mengenai domisili para pihak.

²⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, (Bandung: Alumni), 1993, hlm.99

Atas dasar alasan-alasan tersebut yang dikemukakan di atas, maka perlu dirumuskan kembali apa yang dimaksud dengan perjanjian itu sehingga dapat mencerminkan apa yang dimaksud perjanjian itu adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.

A.5 Pengaturan Perjanjian Baku

Pasal 1320 KUHPdata menentukan adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yakni:

- (1) Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
- (2) kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;
- (3) harus ada suatu hal tertentu; dan
- (4) harus ada suatu sebab (causa) yang halal.

Persyaratan tersebut di atas berkenaan baik mengenai subjek maupun objek perjanjian. Persyaratan yang pertama dan kedua berkenaan dengan subjek perjanjian. Persyaratan yang ketiga dan keempat berkenaan dengan objek perjanjian. Perbedaan kedua persyaratan tersebut dikaitkan pula dengan masalah batal demi hukumnya (*nieteg*, *null and void*, *void ab initio*) dan dapat dibatalkannya (*vernietigbaar*, *voidable*) suatu perjanjian. Perjanjian yang batal demi hukum adalah perjanjian yang sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada.

Perjanjian yang dapat dibatalkan adalah sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang

bersangkutan masih terus berlaku. Pakar hukum Indonesia umumnya berpendapat bahwa apabila persyaratan subjektif perjanjian (kata sepakat dan kecakapan untuk melakukan perikatan) tidak dipenuhi tidak mengakibatkan batalnya perjanjian, tetapi hanya dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan.

Apabila persyaratan yang menyangkut objek perjanjian (suatu hal tertentu dan adanya causa hukum yang halal) tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Kata sepakat di dalam perjanjian pada dasarnya adalah pertemuan atau persesuaian kehendak antara para pihak didalam perjanjian. Seseorang dikatakan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya (*toestemming*) jika ia memang menghendaki apa yang disepakati.²⁶

Mariam Darus Badruzaman menggambarkan pengertian sepakat sebagai persyaratan kehendak yang disetujui (*overeenstemende wilsverklaring*) antar pihak-pihak.²⁷ Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*offerte*), sementara pernyataan pihak yang menerima penawaran dinamakan akseptasi (*acceptatie*).

Dokumen perjanjian yang telah ditanda tangani para pihak ini, merupakan perjanjian baku yang telah disiapkan oleh pihak yang lebih kuat, yaitu *company/franchisor* maka dapat dipastikan isinya telah dirancang oleh pihak dan untuk keuntungan *franchisor*. Perjanjian yang mempunyai sifat baku tidak memberi peluang yang cukup bagi pihak yang

²⁶ J.Satrio, *Perikatan yang Timbul dari Perjanjian Baku*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti), 1995.hal 164

²⁷ *Op.Cit* Mariam Darus Badruzaman

lebih lemah untuk mengekspresikan kebebasan yang didasarkan asas kebebasan berkontrak guna melindungi kepentingannya sebagai pihak dalam perjanjian.²⁸

Penawaran agar dapat berlaku menurut hukum, harus memuat semua unsur-unsur essensial dari perjanjian. Pernyataan kehendak tersebut harus merupakan pernyataan bahwa ia menghendaki timbulnya hubungan hukum. Kesesuaian kehendak antara dua saja belum melahirkan perjanjian, karena kehendak tersebut harus dinyatakan, harus nyata bagi pihak yang lain, dan harus dapat dimengerti oleh pihak lain. Apabila pihak yang lain tersebut telah menyatakan menerima atau menyetujuinya, maka timbullah kata sepakat.

Suatu pernyataan adalah suatu penawaran apabila hal itu sampai pada orang yang diberikan penawaran, sedang pernyataan itu sendiri haruslah diartikan sebagai suatu tanda yang dapat diketahui dan dimengerti oleh lawan janjinya. Konsekuensinya, jika terjadi karena penawaran itu diterima secara keliru, ada akseptasi yang menyimpang dari penawarannya maka pada dasarnya tidak lahir perjanjian. Namun tidak selamanya pelaksanaan perjanjian selalu memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara.

Sehubungan dengan ini, Pasal 1321 KUHPerdara disebutkan bahwa jika di dalam suatu perjanjian terdapat kekhilafan, paksaan atau penipuan, maka berarti didalam perjanjian itu terdapat cacat pada

²⁸ Ery Agus Priyono, "ASPEK KEADILAN DALAM KONTRAK BISNIS DI INDONESIA (Kajian pada Perjanjian Waralaba)", *Jurnal Law Reform*, Vol.14, No. 1, 2018

kesepakatan antar para pihak dan karenanya perjanjian itu dapat dibatalkan.

B. Tinjauan Umum Mengenai Waralaba

B.1 Waralaba

Waralaba Franchise sendiri berasal dari bahasa Latin, yaitu *francorum rex* yang artinya "bebas dari ikatan", yang mengacu pada kebebasan untuk memiliki hak usaha, sedangkan pengertian franchise berasal dari bahasa Perancis abad pertengahan, diambil dari kata "franc" (bebas) atau "francher" (membebaskan), yang secara umum diartikan sebagai pemberian hak istimewa. Pengertian franchise diinterpretasikan sebagai pembebasan dari pembatasan tertentu, atau kemungkinan untuk melaksanakan tindakan tertentu, yang untuk orang lain dilarang. Dalam bahasa Inggris, franchise diterjemahkan dalam pengertian privilege (hak istimewa/hak khusus).²⁹

Pada awalnya, istilah franchise tidak dikenal dalam kepustakaan hukum Indonesia. Hal ini dapat dimaklumi karena memang lembaga franchise sejak awal tidak terdapat dalam budaya atau tradisi bisnis masyarakat Indonesia. Namun, karena pengaruh globalisasi yang melanda di berbagai bidang, maka franchise kemudian masuk ke dalam tatanan budaya dan tatanan hukum masyarakat Indonesia.

Istilah franchise selanjutnya menjadi istilah yang akrab dengan masyarakat, khususnya masyarakat bisnis Indonesia dan menarik

²⁹ Adrian Sutedi, *Hukum Waralaba*, (Bogor: Ghalia Indonesia), 2008, hlm.6

perhatian banyak pihak untuk mendalaminya, kemudian 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.

Perkembangan pola bisnis waralaba ini telah menciptakan konsep serta bentuk kegiatan perekonomian baru, namun tetap memerlukan aspek hukum sebagai upaya untuk mempertahankan keberadaannya. Menurut Susilowati, Waralaba (franchise) adalah kontrak perjanjian pemakaian nama, merk dagang, dan logo perusahaan tertentu dari pemberi waralaba (franchisor) yang didalamnya dicantumkan ikhtisar peraturan pengoperasiannya oleh perusahaan yang menggunakan (franchise), jasa yang disediakan oleh pemberi waralaba (franchisor) dan persyaratan keuangan.³⁰

Waralaba merupakan bentuk kerja sama di mana franchisor memberikan izin atau haknya kepada *franchisee* untuk menggunakan hak intelektualnya, seperti nama, merek dagang, produk/jasa, dan sistem operasi usahanya dalam jangka waktu tertentu. Sebagai timbal balik, *franchisee* membayar jumlah tertentu serta mengikuti sistem yang ditetapkan *franchisor*. Waralaba juga dapat dikatakan sistem keterkaitan usaha vertikal antara pemilik paten yang menciptakan paket teknologi

³⁰ *Loc.Cit*

bisnis (franchisor) dengan penerima hak pengelolaan operasional bisnis (franchisee).

B.2 Pihak- Pihak dalam Waralaba

Dari penjelasan pengertian waralaba di atas, pada dasarnya di dalam sistem waralaba terdapat tiga komponen pokok, yaitu sebagai berikut:

- a. *Franchisor*, yaitu pihak yang memiliki sistem atau cara dalam berbisnis;
- b. *Franchisee*, yaitu pihak yang membeli waralaba atau sistem dari franchisor sehingga memiliki hak untuk menjalankan bisnis dengan cara yang dikembangkan oleh franchisor;
- c. *Franchise* atau waralaba, yaitu sistem dan cara bisnis itu sendiri yang merupakan pengetahuan atau spesifikasi usaha dari *franchisor* yang dijual kepada *franchisee*.

Sedangkan suatu bisnis waralaba dicirikan dengan adanya:

1. *franchisor* yang menawarkan paket usaha;
2. *franchisee* yang memiliki unit usaha (outlet) yang memanfaatkan paket usaha milik *franchisor*;
3. ada kerja sama antara franchisor dan franchisee dalam hal pengelolaan unit usaha;
4. ada kontrak tertulis yang mengatur kerja sama.

Ada empat faktor utama dalam bisnis waralaba yang tidak akan dijumpai dalam melakukan kegiatan usaha atau bisnis secara independen di luar sistem waralaba, yaitu sebagai berikut:³¹

1. Keberadaan *franchisor* dan *franchisee* dalam suatu hubungan yang terus- menerus;
2. Kewajiban untuk menggunakan nama dan sistem *franchisor* serta patuh pada pengendaliannya;
3. Terdapat risiko yang dapat merusak bisnis waralaba yang berada di luar kemampuan dan kesiapan *franchisee* untuk menghadapinya, misalnya kegagalan bisnis *franchisor* atau tindakan *franchisee* lain yang membuat reputasi waralaba tersebut menjadi buruk;
4. Kemampuan *franchisor* untuk tetap memberikan jasa sesuai dengan standar yang telah ditetapkan, yang dianggap bernilai dan wajar yang bisa membuat bisnis waralaba tersebut berhasil.

B.3 Jenis- jenis Waralaba

Pada umumnya, waralaba dibedakan menjadi tiga jenis, yaitu sebagai berikut: ³²

1. *Distributorships (Product Franchise)*

Dalam waralaba ini, franchisor memberikan lisensi kepada *franchisee* untuk menjual barang-barang hasil produksinya. Pemberian lisensi ini bisa bersifat eksklusif ataupun noneksklusif. Seringkali terjadi

³¹ Staff New UNY, "Personal Branding", (<https://staffnew.uny.ac.id/upload/197912032015042001/pendidikan/PERTEMUAN%208%20-9-%20MANAJEMEN%20BISNIS%20WARALABA.pdf> , di akses pada 02 Juni 2024)

³² Setiawan, *Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata*, (Bandung: PT.Alumni), 1992, hlm. 157

franchisee diberi hak eksklusif untuk memasarkan di suatu wilayah tertentu.

2. *Chain Style Business*

Jenis waralaba inilah yang paling banyak dikenali masyarakat. Dalam jenis ini, *franchisee* mengoperasikan suatu kegiatan bisnis dengan memakai nama *franchisor*. Sebagai imbalan dari penggunaan nama *franchisor*, maka *franchisee* harus mengikuti metode-metode standar pengoperasian dan berada di bawah pengawasan *franchisor* dalam hal bahan-bahan yang digunakan, pilihan tempat usaha, desain tempat usaha, jam penjualan, persyaratan para karyawan, dan lain-lain.

3. *Manufacturing atau Processing Plants*

Dalam waralaba jenis ini, *franchisor* memberitahukan bahan-bahan serta tata cara pembuatan suatu produk, termasuk di dalamnya formula-formula rahasianya. *Franchisee* memproduksi, kemudian memasarkan barang-barang itu sesuai standar yang telah ditetapkan *franchisor*.

Namun di Indonesia dikenal empat jenis, yaitu:

1. Waralaba dengan sistem format bisnis;
2. Waralaba bagi keuntungan;
3. Waralaba kerja sama investasi;
4. Waralaba produk dan merek dagang.

B.4 Perjanjian Waralaba

Sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 1997 tentang Waralaba (yang sekarang diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2007), masalah waralaba menjadi persoalan besar, karena pewaralaba (*franchisor*) harus menggantungkan pada kesepakatan yang tertulis di dalam kontrak kerja sama. Artinya kedua belah pihak harus sangat teliti dan hati-hati atas apa yang disepakati.

Perlindungan dari ketentuan lain yang mengatur suatu kerja sama waralaba dapat diasumsikan sulit diperoleh, walaupun ada. Etika pewaralabaan (*franchising ethics*) merupakan sumber yang sementara itu dapat dijadikan pedoman apakah perjanjian yang disusun mempunyai landasan yang adil dan benar. Perjanjian waralaba memuat kumpulan persyaratan, ketentuan, dan komitmen yang dibuat dan dikehendaki oleh *franchisor* bagi para *franchisee*-nya, perjanjian waralaba tercantum ketentuan yang berkaitan dengan hak dan kewajiban *franchisee*, persyaratan lokasi, ketentuan pelatihan, biaya-biaya yang harus dibayarkan oleh *franchisee* kepada *franchisor*, ketentuan yang berkaitan dengan lama perjanjian waralaba dan perpanjangannya, serta ketentuan lain yang mengatur hubungan antara *franchisor* dengan *franchisee*.

Dalam setiap model perjanjian waralaba sekurang-kurangnya terdapat unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya minimal dua pihak, yaitu pihak *franchisor* dan pihak *franchisee*, dimana pihak *franchisor* sebagai pihak yang memberikan bisnis

waralaba, sementara pihak franchisee merupakan pihak yang menerima bisnis waralaba tersebut:

2. Adanya penawaran dalam bentuk paket usaha dari *franchisor*;
3. Adanya kerja sama dalam bentuk pengelolaan unit usaha antara pihak *franchisor* dengan *franchisee*;
4. Dipunyainya unit usaha tertentu (outlet) oleh pihak *franchisee* yang akan memanfaatkan paket usaha milik pihak *franchisor*.
5. Terdapat kontrak tertulis berupa perjanjian baku antara pihak *franchisor* dengan pihak *franchisee*.

Franchisee lain dalam sistem waralaba (*franchising*) yang sama berharap bahwa *franchisee* yang baru menjadi anggota akan menjaga nama dari seluruh sistem dengan menepati standar yang telah menyebabkan seluruh sistem berhasil. Konsumen atau masyarakat pada umumnya mengharapkan adanya produk atau jasa yang konsisten/standar yang diterimanya di tempat lain. Oleh karena itu, di dalam isi perjanjian waralaba dicantumkan kekhasan produk/jasa yang ditawarkan yang tidak dimiliki sistem usaha yang lain sekaligus menjadi kekuatan dari sistem waralaba yang dikembangkan. Selain itu, *franchisor* juga berkewajiban untuk mengembangkan paket usaha yang semuanya tertuang secara rinci dalam perjanjian waralaba.

Secara garis besar, pada umumnya perjanjian waralaba memuat sebagai berikut:

1. Hak yang diberikan oleh *franchisor* pada *franchisee*. Hak yang diberikan meliputi antara lain penggunaan metode atau resep yang khusus, penggunaan merek dan atau nama dagang, jangka waktu hak tersebut dan perpanjangannya, serta wilayah kegiatan dan hak yang lain sehubungan dengan pembelian kebutuhan operasi bila ada;
2. Kewajiban dari *franchisee* sebagai imbalan atas hak yang diterima dan kegiatan yang dilakukan oleh *franchisor* pada saat *franchisee* memulai usaha, maupun selama menjadi anggota dari sistem waralaba;
3. Hal yang berkaitan dengan kasus penjualan hak *franchisee* kepada pihak lain. Bila *franchisee* tidak ingin meneruskan sendiri usaha tersebut dan ingin menjualnya kepada pihak lain, maka suatu tata cara perlu disepakati sebelumnya;
4. Hal yang berkaitan dengan pengakhiran perjanjian kerja sama dari masing- masing pihak.

Setiap perubahan terhadap usaha waralaba seperti perluasan/ penambahan atau penyusutan/pengurangan kegiatan waralaba, perubahan kepemilikan usaha, perubahan alamat tempat usaha waralaba atau kantor pusat, perubahan struktur manajemen dari *franchisor* atau *franchisee*, dan perubahan jangka waktu perjanjian waralaba, harus dilaporkan kepada pejabat yang menerbitkan STPUW untuk dilakukan penyesuaian.

Kelalaian untuk melaporkan perubahan-perubahan sebagaimana tersebut di atas termasuk juga kelalaian dalam memenuhi kewajiban-kewajiban perpajakan atau pelanggaran terhadap hak atas kekayaan

intelektual pihak lain dapat menyebabkan pembekuan STPUW setelah diberikan tiga kali peringatan. Jika dalam jangka waktu enam bulan sejak pembekuan STPUW tersebut *franchisee* tidak memenuhi kewajiban pelaporannya dan/ atau kewajiban perpajakannya, atau oleh pengadilan yang berwenang telah dijatuhkan hukuman yang telah berkekuatan hukum tetap, STPUW yang dibekukan tersebut dapat dicabut. Persyaratan ini juga berlaku bagi *franchisee* lanjutan.

Bentuk dan isi perjanjian waralaba tidak boleh memuat, antara lain Ketentuan *franchisee* membeli semua produk, bahan baku, atau bahan penunjang dari *Franchisor*, terlebih jika harganya lebih mahal dari harga pasar. Selain itu, perjanjian waralaba seharusnya tidak pula memuat kesepakatan tentang penetapan harga jual produk.

B.5 Pengaturan Hukum Waralaba di Indonesia

Peraturan-peraturan yang berlaku pada perjanjian waralaba, sebelum adanya peraturan yang khusus untuk mengatur waralaba, yaitu sebagai berikut:

- a. peraturan tentang perjanjian khususnya yang dijumpai pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu syarat-syarat sah suatu perjanjian dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang ketentuan yang dapat membenarkan tentang perjanjian waralaba;
- b. peraturan tentang hak milik intelektual, yaitu hak paten, merek, dan hak cipta;

- c. peraturan hukum tentang perpajakan, yaitu pajak pertambahan nilai dan pajak penghasilan;
- d. peraturan hukum tentang ketenagakerjaan.

Berlakunya Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 1997 tentang waralaba (yang diganti menjadi Peraturan Pemerintah No. 42 tahun 2007) dan Peraturan Menteri Perdagangan No. 12/M-Dag/Per/3/2006 tentang Ketentuan dan Tata Cara Penerbitan Surat Tanda Pendaftaran Usaha Waralaba mewajibkan pihak-pihak yang terlibat dalam sistem waralaba melakukan perjanjian waralaba. Pewaralaba merupakan salah satu aspek perlindungan hukum kepada para pihak dari perbuatan merugikan pihak lain. Hal ini dikarenakan perjanjian tersebut dapat menjadi dasar hukum yang kuat untuk menegakkan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam sistem waralaba. Jika salah satu pihak melanggar isi perjanjian, maka pihak lain dapat menuntut pihak yang melanggar tersebut sesuai dengan hukum yang berlaku.

Dilihat dari sudut yuridis dalam Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2007 tentang Waralaba dan Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 12/M-Dag/ Per/3/2006 tentang Ketentuan dan Tata Cara Penerbitan Surat Tanda Pendaftaran Usaha Waralaba, dikenal adanya pemberi dan penerima waralaba, di antara keduanya ada suatu perjanjian atau kontrak waralaba yang wajib didaftarkan kepada Departemen Perdagangan.