

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

##### 1. Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdara yaitu:  
“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Definisi perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata tersebut dinilai para ahli kurang sempurna atau memiliki beberapa kelemahan, di satu sisi dinilai terlalu luas, di sisi lain dinilai terlalu sempit, yaitu :

- a. Terlalu sempit karena seolah-olah hanya satu pihak saja yang mengikatkan diri.
- b. Terlalu luas karena kata “suatu perbuatan...”, maka di dalamnya juga tercakup perbuatan melawan hukum dan juga tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa (*zaakwarming*).

Berdasarkan alasan tersebut maka beberapa ahli kemudian mengemukakan pendapat mereka mengenai perjanjian untuk menyempurnakan definisi dari Pasal 1313 KUH Perdata, di antaranya adalah R. Setiawan yang memberikan definisi perjanjian sebagai suatu perbuatan hukum, di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> R. Setiawan, 1987, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, hlm. 49

Wirjono Prodjodikoro memberikan definisi, perjanjian adalah sebagai perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal dengan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.<sup>2</sup>

Subekti memberikan pendapatnya mengenai perjanjian sebagai suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>3</sup>

Dari berbagai definisi para ahli ini dapat disimpulkan mengenai unsur-unsur yang terdapat di dalam perjanjian, yaitu :

- a. Adanya dua pihak atau lebih yang saling mengikatkan diri
- b. Adanya sepakat di antara para pihak
- c. Adanya tujuan tertentu yang hendak dicapai
- d. Adanya prestasi yang hendak dilaksanakan

Sedangkan J. Satrio dalam bukunya membagi unsur-unsur perjanjian menjadi tiga, yaitu :

- a. Unsur Essensialia

Essensialia adalah unsur mutlak atau unsur yang harus ada dalam suatu perjanjian, tanpa adanya unsur ini perjanjian tidak mungkin ada.

- b. Unsur Naturalia

Naturalia merupakan unsur perjanjian yang telah diatur oleh undang-undang tetapi dapat disimpangi oleh para pihak pembuat perjanjian.

---

<sup>2</sup> Wirjono Prodjodikoro, 1986, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bale Bandung, Bandung, hlm.19.

<sup>3</sup> Subekti, 1987, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa. hlm. 1.

Unsur tersebut oleh undang-undang diatur dengan hukum yang mengatur/menambah.

c. Unsur *Accidentalia*

*Accidentalia* adalah unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak, di mana undang-undang tidak mengatur mengenai unsur ini.<sup>4</sup>

Ketentuan mengenai perjanjian terdapat dalam Buku III KUHPerdata tentang Perikatan yang terdiri dari sembilan belas (19) bab yaitu bab I sampai bab XVIII dan ditambah bab VII A berdasarkan Staatsblad 1926 Nomor 335 dan mulai berlaku sejak 1 Januari 1927. Ketentuan mengenai perjanjian dalam KUHPerdata ini kemudian dapat dibagi menjadi ketentuan umum dan ketentuan khusus. Ketentuan umum mengenai perjanjian diatur dalam bab I, II, III (pada Pasal 1352 dan Pasal 1353), serta bab IV, sedangkan ketentuan khususnya diatur dalam bab III (selain Pasal 1352 dan 1353) serta bab V s/d XVIII ditambah bab VII A. Sarjana Hukum lainnya yaitu Subekti memberikan pendapatnya mengenai perjanjian sebagai suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>5</sup> Perjanjian menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau tertulis.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> J. Satrio, 1992, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Purwokerto, hlm. 57

<sup>5</sup> Subekti, *Op. cit.*, hlm. 1.

<sup>6</sup> *Ibid*

## 2. Asas-asas Mengenai Perjanjian

Dalam suatu perjanjian diperlukan adanya suatu asas yang menjadi dasar atau menjadi patokan pelaksanaan perjanjian. Asas-asas tersebut antara lain :

### a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak mempunyai pengertian bahwa para pihak yang membuat perjanjian diperbolehkan menyusun dan membuat kesepakatan atau perjanjian sepanjang mengenai prestasi yang tidak terlarang oleh undang-undang.<sup>7</sup>

Asas kebebasan berkontrak ini disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang berbunyi : Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Kata “semua” dalam Pasal tersebut mengandung pengertian bahwa :

- 1) Setiap orang bebas menentukan dengan siapa mengadakan perjanjian;
- 2) Bebas menentukan bentuk dari perjanjian;
- 3) Bebas menentukan isi dan syarat perjanjian;
- 4) Bebas menentukan hukum yang berlaku bagi perjanjian yang dibuat;<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004, *Perikatan yang Lahir dari Undang-undang*, Cet.II, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 46.

<sup>8</sup> *Ibid*

Akan tetapi kebebasan berkontrak ini bukan merupakan kebebasan yang seluas-luasnya tanpa batas. Terdapat batasan terhadap asas ini, yaitu Pasal 1337 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa kebebasan dalam mengadakan perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

**b. Asas Itikad Baik**

Asas itikad baik berarti bahwa pelaksanaan perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kesusilaan dan keadilan. Ketentuan mengenai asas itikad baik terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata yang berbunyi : “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Asas itikad baik ini dibedakan menjadi asas itikad baik dalam arti subyektif dan asas itikad baik dalam arti obyektif. Asas itikad baik dalam arti subyektif berarti suatu sikap batin atau niat seseorang yakni pada saat dimulainya suatu perbuatan hukum, sedangkan asas itikad baik dalam pengertian obyektif yaitu pada saat pelaksanaan perjanjian. Pelaksanaan perjanjian haruslah tetap didasarkan pada norma-norma kepatuhan dan kesusilaan.<sup>9</sup>

**c. Asas Konsensualisme**

---

<sup>9</sup>A. Qirom Syamsudin, 1985, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta, Liberty hlm. 19.

Asas konsensualisme dalam perjanjian adalah saat tercapainya kesepakatan di antara para pihak yang membuat perjanjian atau tercapainya persesuaian kehendak di antara para pihak.<sup>10</sup>

Konsensualisme berasal dari kata *consensus* yang berarti sepakat. Perjanjian sudah sah apabila sudah ada sepakat mengenai hal-hal yang pokok dalam perjanjian tanpa perlu adanya suatu formalitas. Ketentuan mengenai asas konsensualisme terdapat di dalam Pasal 1320 KUHPerdakta yakni untuk terjadinya suatu perjanjian yang sah diperlukan empat syarat :

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
- 3) Suatu hal tertentu;
- 4) Suatu sebab yang halal;<sup>11</sup>

Terhadap asas konsensualisme terdapat beberapa pengecualian yang dikenal sebagai perjanjian formil dan perjanjian riil. Dalam kedua jenis perjanjian ini kesepakatan saja belum mengikat para pihak yang mengadakan perjanjian namun masih diperlukan tindakan nyata dari para pihak.

Dalam perjanjian formil, undang-undang telah menentukan mengenai formalitas-formalitas tertentu yang harus dipenuhi agar perjanjian tersebut sah dan mengikat para pihak. Misalnya perjanjian

---

<sup>10</sup> *ibid.*, hlm. 20.

<sup>11</sup> Subekti, *Op.cit*, hlm, 17.

perdamaian sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1851 ayat (2) KUHPerdara yang menyebutkan bahwa perjanjian perdamaian ini harus dibuat secara tertulis.

Perjanjian riil memerlukan tindakan atau perbuatan nyata dari salah satu pihak dalam perjanjian, agar syarat bagi lahirnya perjanjian tersebut terpenuhi. Misalnya perjanjian pinjam pakai, perjanjian baru terjadi apabila barang yang akan dipinjamkan telah diserahkan kepada pihak lain atau peminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1740 KUHPerdara, perjanjian penitipan barang dalam Pasal 1694 KUHPerdara.

d. Asas Kepribadian (Personalialia)

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan perjanjian hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Asas kepribadian terdapat pada Pasal 1315 KUHPerdara yang menyatakan bahwa pada umumnya tiada seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji, melainkan hanya untuk dirinya sendiri.<sup>12</sup>

Pengaturan asas kepribadian juga ditegaskan kembali dalam Pasal 1340 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa perjanjian-perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya dan tidak memberikan kerugian maupun keuntungan bagi pihak ketiga.

---

<sup>12</sup> Ibid, hlm,29.

### 3. Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu perjanjian agar sah dan mengikat para pihak sebagai undang-undang maka harus memenuhi syarat-syarat yang diperlukan sebagaimana telah diatur dalam undang-undang. Aturan atau ketentuan mengenai syarat sahnya suatu perjanjian terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal;<sup>13</sup>

Menurut Salim HS untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, berikut ini diuraikan tentang syarat sahnya perjanjian :

#### a. Kesepakatan

Syarat yang pertama sahnya kontrak adalah adanya kesepakatan para pihak. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara, yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat atau diketahui oleh orang lain. Ada lima cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak, yaitu dengan :

- 1) Bahasa yang sempurna;
- 2) Bahasa yang sempurna secara lisan;

---

<sup>13</sup> Ibid, hlm,17.



3) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan.

Karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya;

4) Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya;

5) Diam atau membisu, asal dapat diterima pihak lawan;

Pada dasarnya cara paling banyak dilakukan oleh para pihak, yaitu dengan bahasa yang sempurna secara lisan dan secara tertulis. Tujuan pembuatan perjanjian secara tertulis adalah agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna, dikala ada sengketa dikemudian hari.

b. Kecakapan bertindak

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Manusia yang cakap melakukan perbuatan hukum dengan akibat hukum yang sempurna adalah orang yang dewasa dan tidak diletakkan di bawah pengampuan. Orang dewasa menurut KUHPerdara adalah orang yang telah telah berumur 21 tahun atau sudah kawin. Namun sakarang ini batasan umur menurut KUHPerdara bukan merupakan satu-satunya batasan, karena beberapa undang-undang yang bersinggungan dengan aspek perdata telah mengatur batasan usia yang seseorang yang cakap melakukan perbuatan hukum. Diantara undang undang itu adalah Pasal 39 ayat (1) Undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang

menyatakan bahwa para penghadap harus berusia 18 (delapan belas) tahun.

c. Mengenai suatu hal tertentu

adanya berbagai literatur disebutkan bahwa yang menjadi objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur. Prestasi ini terdiri dari perbuatan perbuatan

d. Suatu *Causa* yang halal

dalam pasal 1320 KUHPerdato tidak diatur mengenai pengertian *orzaak* (causa yang halal). Di dalam Pasal 1337 KUHPerdato hanya disebutkan causa yang terlarang, Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.<sup>14</sup>

4. Batal dan Pembatalan Perjanjian

Dalam bab mengenai syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian, telah diterangkan bahwa apabila suatu syarat obyektif tidak terpenuhi (hal tertentu atau causa yang halal), maka perjanjian adalah batal demi hukum. Dalam hal ini yang demikian secara yuridis dari semula tidak ada tidak ada suatu perjanjian antara orang-orang yang mambuat perjanjian itu.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Salim. H .S, 2007, *Perkembangan Hukum Kontrak di luar KUHPerdato*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, hlm,10.

<sup>15</sup> Subekti, Op.Cit, hlm. 22.

Apabila pada saat pembuatan perjanjian ada kekurangan mengenai syarat yang subyektif, maka perjanjian itu bukannya batal demi hukum, tetapi dapat dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak. Pihak ini adalah pihak yang tidak cakap menurut hukum (orang tua atau walinya, atau ia sendiri apabila ia sudah menjadi cakap), dan pihak yang memberikan perizinannya atau menyetujui perjanjian itu secara tidak bebas.<sup>16</sup>

Tentang perjanjian yang tidak mengandung suatu hal yang tertentu, dapat dikatakan perjanjian yang demikian tidak dapat dilaksanakan karena tidak jelas apa yang dijanjikan masing-masing pihak. Tentang perjanjian yang isinya tidak halal, sudah jelas perjanjian itu tidak boleh dilaksanakan karena melanggar hukum dan kesusilaan. Dari sudut pandang keamanan dan ketertiban juga harus diperhatikan.<sup>17</sup>

Tentang perjanjian yang tidak dipenuhi syarat subyektif yang menyangkut kepentingan seseorang, yang tidak menginginkan perlindungan hukum terhadap dirinya, misalnya seseorang yang telah memberikan persetujuan karena khilaf atau tertipu, mungkin segan atau malu meminta perlindungan hukum. Oleh karena itu dalam hal adanya kekurangan mengenai syarat subyektif, maka undang-undang menyerahkan kepada pihak yang berkepentingan apakah menghendaki pembatalan perjanjian atau tidak. Jadi perjanjian yang demikian itu bukan batal demi hukum, tetapi dapat dimintakan pembatalan.<sup>18</sup>

---

<sup>16</sup> *Ibid*

<sup>17</sup> *Ibid*

<sup>18</sup> *Ibid*, hlm. 23.

Dalam hal adanya Penipuan dapat juga dimintakan pembatalan dalam perjanjian. Penipuan terjadi apabila salah satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan palsu atau tidak benar disertai tipu muslihat kepada pihak lawannya untuk memberikan perizinannya.<sup>19</sup> Pihak yang menipu bertindak secara aktif untuk menjerumuskan pihak lawannya. Misalnya dalam jual-beli, mobil yang dijual dipalsukan nomor mesinnya, dipalsukan STNK-nya dan sebagainya.

Dengan demikian, maka ketidakcakapan seseorang dan ketidakbebasan dalam memberikan perizinan pada suatu perjanjian, memberikan hak kepada pihak yang tidak cakap dan pihak yang tidak bebas dalam memberikan sepakatnya itu untuk dapat membatalkan perjanjiannya. Dalam membatalkan ini dalam Pasal 1454 KUHPerdara dibatasi dalam waktu tertentu, yaitu 5 (lima) tahun.

Cara dalam meminta pembatalan tersebut, pihak yang berkepentingan secara aktif sebagai penggugat meminta kepada Hakim supaya perjanjian itu dibatalkan. Di depan sidang pengadilan, ia mengemukakan bahwa perjanjian yang ia setuju itu terjadi saat ia belum cakap, atau karena tipu muslihat, atau karena ancaman, atau karena khilaf.

##### 5. Jenis-Jenis Perjanjian

Dalam perkembangannya, perjanjian dibedakan menjadi dua jenis. Perjanjian bernama adalah perjanjian yang telah diatur dengan ketentuan

---

<sup>19</sup> *Ibid*, hlm. 24.

khusus dalam Buku III KUHPerdara Bab V sampai dengan bab XVIII dan KUHDagang. Misalnya perjanjian jual beli, perjanjian memberi kuasa, perjanjian pinjam mengganti, perjanjian asuransi dan lain sebagainya. sedangkan perjanjian tak bernama adalah perjanjian yang tidak disebut dan diatur dalam KUHPerdara dan KUHDagang. Misalnya perjanjian leasing, perjanjian kredit dan perjanjian waralaba atau *Franchise*.<sup>20</sup>

Dalam Pasal 1319 KUHPerdara perjanjian dibedakan menjadi dua jenis, yaitu perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama, yaitu :

a. Perjanjian Bernama (Nominaat)

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang dikenal dan diatur dalam undang-undang. Istilah kontrak nominat merupakan terjemahan dari *nominaat contract*. Perjanjian nominat juga disebut perjanjian *benoemde* dalam Bahasa Belanda.

Jenis-jenis perjanjian bernama diantaranya adalah :

1. Jual beli;
2. Tukar-menukar;
3. Sewa-menyewa;
4. Perjanjian melakukan pekerjaan;
5. Persekutuan perdata;
6. Badan hukum;
7. Hibah;

---

<sup>20</sup> Hartono Hadisoeparto, 2007, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan Dan Hukum Jaminan*, Yogyakarta, Liberty, hlm. 37.

8. Penitipan barang;
9. Pinjam pakai;
10. Pinjam meminjam;
11. Pemberian kuasa;
12. Bunga tetap atau abadi;
13. Perjanjian untung-untungan;
14. Penanggungan utang, dan
15. Perdamaian;

b. Perjanjian Tidak Bernama (Innominaat)

Perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak terdapat dan tidak diatur dalam KUHPerdara dan KUHDagang, perjanjian ini juga disebut dengan perjanjian jenis baru karena muncul di jaman modern ini karena adanya perkembangan jaman dan perkembangan kebutuhan masyarakat tentang perjanjian yang berguna untuk memudahkan dalam kehidupannya.<sup>21</sup>

Perjanjian tidak bernama merupakan perjanjian yang timbul, tumbuh, hidup dan berkembang dalam masyarakat. Perjanjian tidak bernama merupakan perjanjian yang dikenal dan terdapat pada Pasal 1319 KUHPerdara.

Pasal 1319 KUHPerdara

---

<sup>21</sup> Salim HS, Op.Cit, hlm,173.

Semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu.

Perjanjian tidak bernama ini berlaku terhadap peraturan yang bersifat khusus, yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengaturnya dan apabila dalam undang-undang khusus tidak diatur maka kita mengacu kepada KUH Perdata sebagai peraturan yang bersifat umum.

Perjanjian tidak bernama diantaranya adalah :

- 1) Perjanjian waralaba;
- 2) Perjanjian pinjam pakai;
- 3) Perjanjian sewa beli;
- 4) *Joint Venture*;

#### 6. Wanprestasi

Suatu perjanjian pasti memuat prestasi atau kewajiban yang harus dipenuhi atau dilaksanakan oleh para pihak yang membuat perjanjian. Perjanjian dapat terlaksana dengan baik apabila para pihak melaksanakan prestasi mereka sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan. Prestasi dapat berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1234 KUHPerdata.

Suatu perjanjian adakalanya tidak dapat terlaksana dengan baik karena terdapat pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang

telah diperjanjikan atau terdapat penyimpangan dalam pemenuhan prestasi.

Hal inilah yang kemudian dinamakan wanprestasi.

Wanprestasi dapat terjadi karena disebabkan oleh dua alasan, yang pertama yakni karena kesalahan debitur, dapat berupa kesengajaan atau kelalaian, yang kedua adalah keadaan memaksa (*overmacht*).<sup>22</sup> Dalam hal keadaan memaksa kesalahan bukan terdapat dalam diri debitur, akan tetapi dikarenakan adanya hal di luar kemampuan dari debitur.

Menurut Subekti, seorang debitur dikatakan wanprestasi atau lalai, apabila :<sup>23</sup>

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya;
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

Terhadap kelalian atau kelapaaan debitur, maka debitur diancam dengan beberapa sanksi atau hukuman, yaitu :<sup>24</sup>

- a. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditor atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi;
- b. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecatan perjanjian;
- c. Peralihan risiko;
- d. Membayar perkara, kalau sampai diperkarakan di depan Hakim;

---

<sup>22</sup> *Ibid*, hlm. 45.

<sup>23</sup> *Ibid*

<sup>24</sup> *Ibid*



Karena wanprestasi memuat akibat-akibat yang begitu penting, maka harus ditetapkan dulu apakah debitur melakukan wanprestasi atau tidak, dan kalau hal itu disangkal olehnya, harus dibuktikan di Pengadilan. Kadang tidak mudah menetapkan seseorang itu wanprestasi atau tidak, karena sesekali tidak pernah diperjanjikan dengan tepat kapan suatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang diperjanjikan. Dalam jual-beli misalnya tidak ditetapkan kapan barang harus diantar kerumah pembeli atau kapan pembeli harus membayar uang harga barang tadi. Dalam hal meminjam uang, sering juga tidak ditentukan kapan uang tadi harus dikembalikan.<sup>25</sup>

#### 7. Berakhirnya Perjanjian

Menurut R. Setiawan, Perjanjian dapat berakhir karena beberapa sebab, yaitu :<sup>26</sup>

- a. Ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak. Misalnya, perjanjian akan berlaku untuk waktu tertentu yang artinya perjanjian akan berakhir pada saat waktu yang telah disepakati oleh para pihak dalam perjanjian tersebut (Pasal 1603 ayat (1) KUHPerdara).
- b. Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu, maka perjanjian akan hapus. Misalnya

---

<sup>25</sup> *Ibid*, hlm.46. .

<sup>26</sup> R. Setiawan, *Op.Cit*, hlm.52.

jika salah satu pihak dalam perjanjian meninggal maka perjanjian akan hapus.

- c. Pernyataan menghentikan perjanjian (*opzegging*). Dapat dilakukan oleh salah satu pihak maupun kedua belah pihak dalam perjanjian tersebut. *Opzegging* hanya terdapat pada perjanjian-perjanjian yang bersifat sementara. Misalnya perjanjian kerja dan perjanjian sewa-menyewa.
- d. Perjanjian berakhir karena putusan hakim.
- e. Tujuan yang hendak dicapai dalam perjanjian telah tercapai.
- f. Dengan persetujuan para pihak.

Perjanjian tersebut sebenarnya belum berakhir, tetapi atas kesepakatan para pihak mengakhiri perjanjian tersebut.<sup>27</sup>

## **B. Tinjauan Umum Tentang Waralaba**

### **1. Pengertian Waralaba Dan Sistem Waralaba**

Waralaba berkembang dengan pesat di Indonesia, tetapi sebelum tahun 1997 belum ada dasar hukum yang khusus mengatur mengenai perjanjian waralaba. Jadi, sebelum adanya peraturan tersebut perjanjian waralaba dalam prakteknya didasarkan pada kesepakatan tertulis dalam bentuk kontrak kerjasama. Perjanjian waralaba ini diatur secara umum dalam Pasal 1319 KUH Perdata sebagai perjanjian yang berada di luar KUH Perdata tetap tunduk dan patuh terhadap KUH Perdata, Pasal 1320

---

<sup>27</sup> *Ibid*, hlm. 69.

KUH Perdata mengenai syarat sahnya perjanjian dan Pasal 1338 KUH Perdata mengenai asas kebebasan berkontrak.

Setelah itu, diberlakukan tiga undang-undang yang menjadi dasar pemberian perlindungan hukum kepada hak milik intelektual perusahaan, yakni Undang-Undang Paten, Undang-Undang Hak Cipta, dan Undang-Undang Merek. Dengan adanya Undang-Undang Paten yang diatur dalam UU No. 13 Tahun 1997 tentang Paten yang saat ini telah digantikan dengan UU No. 14 Tahun 2001 memungkinkan Pemberi Waralaba memperoleh perlindungan hukum terhadap kemungkinan adanya usaha peniruan. Yang dapat dipatenkan mencakup antara lain di bidang teknologi dapat berupa produk atau proses, atau penyempurnaan dan pengembangan produk atau proses. Undang-Undang merek yang diatur dalam UU No. 19 Tahun 1992 tentang Merek yang diganti dengan UU No. 15 Tahun 2001 menjadi dasar hukum bagi pemerintah untuk memberikan perlindungan hukum kepada perusahaan yang mendaftarkan mereknya terhadap kemungkinan peniruan, pemalsuan, ataupun penggunaan secara ilegal atas merek dagangnya. Sementara itu, Undang-Undang Hak Cipta yang diatur dalam UU No.12 Tahun 1997 tentang Hak Cipta yang telah diganti dengan UU No. 19 Tahun 2002 untuk melindungi hasil ciptaan seseorang yang berasal dari kemampuan, imajinasi, kecekatan, keterampilan atau keahlian yang dituangkan dalam bentuk yang khas dan bersifat pribadi.

Untuk menciptakan tertib usaha dengan waralaba serta perlindungan terhadap konsumen, dipandang perlu menetapkan ketentuan pengaturan tentang waralaba dengan Peraturan Pemerintah. Pada tanggal 18 Juni 1997 diundangkanlah Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 1997 tentang Waralaba dalam Lembaran Negara No. 49 Tahun 1997. PP No. 16 Tahun 1997 ini bertujuan untuk mengembangkan kegiatan waralaba sebagai upaya memperluas kesempatan kerja dan kesempatan berusaha serta sebagai upaya untuk meningkatkan pelaksanaan alih teknologi sekaligus memberi kepastian usaha dan kepastian hukum bagi dunia usaha yang menjalankan waralaba. Sebagai tindak lanjut dari Pasal 7 PP No. 16 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Usaha Waralaba, Menteri Perindustrian dan Perdagangan kemudian mengeluarkan Keputusan Menteri Perindustrian Dalam Negeri No. 259/MPP/Kep/1997 tentang Ketentuan dan Tata Cara Pelaksanaan Pendaftaran Usaha Waralaba.

Dengan cukup pesatnya pertumbuhan usaha waralaba di Indonesia, Pemerintahpun berusaha menertibkan bisnis yang terus berkembang dan kemudian mengeluarkan peraturan baru yang menggantikan PP No. 16 Tahun 1997 yaitu Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2007 tentang Waralaba, yang merupakan upaya Pemerintah dalam meningkatkan pembinaan usaha waralaba di Indonesia sehingga perlu mendorong pembinaan pengusaha nasional, terutama pengusaha kecil dan menengah untuk tumbuh sebagai Pemberi Waralaba nasional yang

berkualitas dan dapat bersaing di dalam negeri dan luar negeri khususnya dalam rangka memasarkan produk dalam negeri. Pada tanggal 21 Agustus 2008 disahkanlah Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 31/M-DAG/PER/8/2008 tentang Waralaba (Permendag No. 31 Tahun 2008) yang menggantikan Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 12/M-Dag/Per/3/2006 tentang ketentuan dan Tata Cara Penerbitan Surat Tanda Pendaftaran Usaha Waralaba.

Suatu sistem bisnis yang ingin ditawarkan sebagai usaha waralaba harus memiliki kriteria usaha waralaba. Kriteria waralaba sendiri diatur Pasal 3 PP No. 42 Tahun 2007 dan Pasal 2 Permendag No. 31 Tahun 2008, yakni memiliki ciri khas khusus, terbukti sudah memberikan keuntungan, memiliki standar pelayanan barang dan jasa yang ditawarkan yang dibuat secara tertulis, mudah diajarkan dan diaplikasikan, serta HaKI yang telah terdaftar. Dengan kata lain, pemilik usaha harus memiliki kriteria usaha waralaba, untuk dapat disebut memiliki hak khusus. Pemilik usaha juga harus memenuhi kewajiban sebagai Pemberi Waralaba dan mendaftarkan usaha waralabanya ke instansi yang berwenang untuk mendapatkan Surat Tanda Pendaftaran Waralaba. Pada hakekatnya, Penerima Waralaba dalam menjalankan usahanya memakai sistem usaha yang diberikan oleh Pemberi Waralaba berdasarkan suatu perjanjian. Perjanjian antara pemberi dan penerima waralaba berisi hak dan kewajiban masing-masing pihak sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat.

Dalam Permendag No. 31 Tahun 2008 yang merupakan peraturan pelaksana dari PP No. 42 Tahun 2007 tentang Waralaba secara tegas menyatakan bahwa Pemberi Waralaba dan Penerima Waralaba mempunyai kedudukan hukum yang setara dalam suatu perjanjian waralaba.<sup>28</sup> Ketentuan ini jelas membawa suatu yang berdampak positif bagi pelaku usaha waralaba karena adanya suatu aturan yang menjamin kepastian usaha dan kepastian hukum di dalamnya. Permendag No. 31 Tahun 2008 ini juga terdapat ketentuan yang sebelumnya tidak diatur dalam aturan yang lama, yaitu mengenai keharusan Pemberi Waralaba untuk menyampaikan perjanjian waralaba kepada calon Penerima Waralaba paling lambat dua minggu sebelum penandatanganan perjanjian. Tenggang waktu selama dua minggu ini memberi kesempatan pada calon Penerima Waralaba untuk mencermati memahami, dan mengerti isi dari perjanjian waralaba yang telah dibuat dan juga penerima waralaba dapat mendiskusikan kembali isi perjanjian waralaba kepada Pemberi Waralaba sebelum tercapainya kata sepakat. Namun, tidak dijelaskan mengenai konsekuensi hukumnya atau sanksi apabila tenggang waktu yang telah ditentukan dalam Peraturan Menteri ini tidak dihiraukan oleh para pihak sehingga dapat disimpulkan bahwa "penandatanganan perjanjian yang dilakukan tanpa persiapan matang atau tanpa cukup waktu untuk mempelajari isinya secara menyeluruh,

---

<sup>28</sup> <http://franchiselawindonesia.blogspot.com> diakses pada tanggal 11 Oktober 2012

dapat menjadi pemicu perselisihan terutama yang berkaitan dengan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian.<sup>29</sup>

*Franchise* 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.<sup>30</sup> Sebagai dampak era globalisasi yang melanda di berbagai bidang, terutama dalam bidang perdagangan dan jasa, *franchise* masuk ke dalam tatanan hukum masyarakat Indonesia. Istilah *franchise* selanjutnya menjadi istilah yang akrab dengan masyarakat bisnis Indonesia dan menarik perhatian banyak pihak untuk mendalaminya. Kemudian istilah *franchise* diistilahkan sebagai waralaba. Definisi waralaba diatur dalam Pasal 1 angka 1 PP No. 42 Tahun 2007 tentang Waralaba sebagai berikut :

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.

Waralaba berasal dari kata “wara” (lebih atau istimewa) dan “laba” (untung) sehingga waralaba berarti usaha yang memberikan laba lebih

---

<sup>29</sup> *Ibid*

<sup>30</sup> Adrian Sutendi, 2008, *Hukum Waralaba*, Bogor, Ghalia Indonesia, hlm. 6.

atau istimewa.<sup>31</sup> Suharnoko mengemukakan bahwa waralaba pada dasarnya adalah “sebuah perjanjian mengenai metode pendistribusian barang dan jasa kepada konsumen”. Pemberi waralaba dalam jangka waktu tertentu memberikan lisensi kepada Penerima Waralaba untuk melakukan usaha pendistribusian barang dan jasa di bawah nama dan identitas Pemberi Waralaba dalam wilayah tertentu.<sup>32</sup> Salim HS memberikan definisi waralaba yaitu suatu kontrak yang dibuat antara *franchisor* dan *franchisee*, dengan ketentuan pihak *franchisor* memberikan lisensi kepada *franchisee* untuk menggunakan merek barang atau jasa dalam jangka waktu tertentu dan pembayaran sejumlah royalti tertentu kepada *franchisor*.<sup>33</sup>

## 2. Pengertian Perjanjian Waralaba

Pengertian perjanjian Pasal 1313 menyebutkan suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Menurut Rutten dalam Buku Purwahid Patrik perjanjian adalah perbuatan hukum yang terjadi sesuai dengan formalitas-formalitas dari peraturan hukum yang ada, tergantung dari persesuaian pernyataan kehendak dua atau lebih orang-orang yang ditujukan untuk timbulnya akibat hukum demi kepentingan salah satu pihak atas beban pihak lain atau demi

---

<sup>31</sup> *Ibid*, hlm. 7.

<sup>32</sup> Suharnoko, 2004, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Kencana, hlm,83.

<sup>33</sup> Salim HS, *Op.Cit*, h1m,63.



kepentingan dan atas beban masing-masing pihak secara timbal balik.<sup>34</sup>  
Menurut Rutten dalam Buku Patrik Purwahid, asas-asas hukum perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1338 KUHPerdata, ada 3 asas yaitu

.35

- a. Asas konsensualisme, bahwa perjanjian yang dibuat pada umumnya bukan secara formil tetapi konsensual, artinya perjanjian itu dibuat karena persesuaian kehendak atau konsensual;
- b. Asas kekuatan mengikat dari perjanjian, bahwa para pihak harus memenuhi apa yang telah diperjanjikan, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1338 KUHPerdata bahwa perjanjian berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak;
- c. Asas kebebasan berkontrak, bahwa orang bebas membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas menentukan isi, berlakunya dan syarat-syarat perjanjian, dengan bentuk tertentu atau tidak dan bebas memilih undang-undang mana yang akan digunakan dalam perjanjian itu.

Pasal 1338 KUHPerdata menyebutkan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Perjanjian harus dilaksanakan

---

<sup>34</sup> Patrik Purwahid, 1994, *Dasar-dasar Hukum Perikatan*, Bandung, Mandar Maju, hlm. 46.

<sup>35</sup> *Ibid*, hlm, 46.

dengan itikad baik. Syarat sah perjanjian sehingga berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu:

- a. Sepakat mereka mengikatkan diri;
- b. Cakap untuk membuat perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab atau causa yang halal;<sup>36</sup>

Dalam Pasal 1319 KUH Perdata yang menyatakan “semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab lalu”. Dari isi pasal tersebut, disebutkan adanya perjanjian yang mempunyai nama khusus (*nominaat*) dan perjanjian yang tidak dikenal dengan nama khusus (*innominaat*). Perjanjian *nominaat* adalah suatu perjanjian yang dikenal dalam KUH Perdata seperti jual beli, sewa menyewa, pinjam pakai, tukar menukar. Sedangkan, Perjanjian *innominaat* ialah perjanjian yang tidak terdapat di dalam KUH Perdata namun berkembang di tengah masyarakat, seperti *leasing*, kontrak karya, *joint venture*, beli sewa, waralaba dan lain-lain. Perjanjian *innominaat* ini berlaku terhadap peraturan yang bersifat khusus, yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengaturnya dan apabila dalam undang-undang khusus tidak diatur maka kita mengacu kepada KUH Perdata sebagai peraturan yang

---

<sup>36</sup> Subekti, *Op.cit*, hlm,17.

bersifat umum. Waralaba sebagai suatu perjanjian *innominaat* diatur dalam PP No. 42 Tahun 2007 tentang Waralaba. Walaupun perjanjian waralaba tidak diatur secara khusus di dalam KUH Perdata, tetapi harus tetap tunduk pada ketentuan-ketentuan umum yang terdapat dalam KUH Perdata.

Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 1997 tentang waralaba (yang diganti menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 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.

Pengertian perjanjian waralaba menurut Pasal 4 ayat (1) PP nomor 42 tahun 2007 yaitu waralaba diselenggarakan berdasarkan perjanjian tertulis antara Pemberi Waralaba dengan Penerima Waralaba dengan memperhatikan hukum Indonesia. Perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih, dari ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa pihak dalam perjanjian adalah 2 (dua) pihak atau lebih yang mengikatkan diri dalam perjanjian.

Perjanjian waralaba ini bersifat khusus dan spesifik sebagaimana dituangkan dalam Pasal 5 PP nomor 42 tahun 2007 yang minimal dalam perjanjian tersebut harus mencantumkan antara lain:

- 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.

Perjanjian waralaba dapat diterima di dalam hukum karena di dalam KUH Perdata terdapat suatu asas kebebasan berkontrak yang terdapat dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian tersebut juga harus memperhatikan Pasal 1320 KUH Perdata yang berisi mengenai syarat sahnya suatu perjanjian. Singkatnya, hukum perjanjian yang memakai sistem terbuka yang mengandung asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Perjanjian waralaba merupakan perjanjian yang dibuat dalam bentuk perjanjian baku, yang dibuat pemberi waralaba yang diberlakukan untuk seluruh calon penerima waralaba-nya. Menurut Salim H.S dalam bukunya perjanjian baku merupakan perjanjian yang telah ditentukan dan telah dituangkan dalam bentuk formulir. Perjanjian ini telah ditentukan secara sepihak oleh salah satu pihak, terutama pihak ekonomi kuat terhadap ekonomi lemah.<sup>37</sup> Dalam buku Salim. H.S. menyebutkan bahwa syarat-syarat baku adalah syarat-syarat konsep tertulis yang dimuat dalam beberapa perjanjian yang masih akan dibuat, yang jumlahnya tidak tentu, tanpa membicarakan isinya lebih dahulu, intinya bahwa isi perjanjian tanpa dibicarakan dengan pihak lain, sedangkan pihak lain hanya dapat memilih menerima atau menolak perjanjian tersebut tanpa menentukan isinya.<sup>38</sup> Menurut Mariam Badruzaman dalam bukunya Aneka Hukum Bisnis menyebutkan perjanjian baku adalah perjanjian yang di dalamnya dibakukan syarat eksonerasi dan dituangkan dalam bentuk formulir.<sup>39</sup> Ciri-ciri perjanjian baku menurut Mariam Badruzaman, yaitu :<sup>40</sup>

- a. Isinya ditetapkan secara sepihak oleh pihak yang posisi ekonominya yang kuat;

---

<sup>37</sup> *Ibid*, hlm. 50.

<sup>38</sup> *Ibid*. hlm. 55.

<sup>39</sup> Mariam Darus Badruzaman, 2005, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung, Alumni, hlm.

47.

<sup>40</sup> *Ibid*., hlm. 48.

- b. Masyarakat (debitur) sama sekali tidak ikut bersama menentukan isi perjanjian;
- c. Terdorong oleh kebutuhannya debitur, terpaksa menerima perjanjian;
- d. Bentuknya tertulis;

Pemberlakuan perjanjian baku adalah suatu kebutuhan yang tidak bisa dihindari karena adanya kebutuhan dalam masyarakat. Janus Sidabalok menyebutkan perjanjian baku adalah suatu kenyataan yang memang lahir dari kebutuhan masyarakat, namun demikian, dirasakan perlu untuk mengaturnya sehingga tidak disalahgunakan dan menimbulkan kerugian bagi pihak lain, maka diperlukan perlindungan hukum para pihak mengenai penggunaan perjanjian baku dan perlindungan hukum para pihak mengenai penyelesaian sengketa perjanjian waralaba.<sup>41</sup> Perjanjian waralaba yang dibuat dalam bentuk perjanjian baku, yang dibuat oleh pemberi waralaba dan diberlakukan terhadap semua calon penerima waralaba tanpa terkecuali. Oleh karena itu calon penerima waralaba hanya dapat memilih menerima atau menolak perjanjian tersebut tanpa ikut menentukan isinya.

### 3. Bentuk Perjanjian Waralaba

---

<sup>41</sup> Janus Sidabalok, 2006, *Hukum Perlindungan Konsumen Di Indonesia*, Bandung, Citra Aditya, hlm. 76.

### 3. Bentuk Perjanjian Waralaba

Bentuk perjanjian/kontrak dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu tertulis dan lisan.<sup>42</sup> Perjanjian tertulis adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan, sedangkan perjanjian lisan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan.

Sehubungan dengan bentuk perjanjian waralaba, Pasal 4 ayat (1) PP nomor 24 tahun 2007 tentang Waralaba, menentukan bahwa waralaba diselenggarakan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemberi waralaba dengan penerima waralaba dengan memperhatikan hukum Indonesia. Berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (1) PP Waralaba ini jelas dimengerti bahwa apabila pemberi dan penerima waralaba telah sepakat maka perjanjian waralaba harus dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis. Salim HS<sup>43</sup> menyebutkan ada tiga bentuk perjanjian tertulis, yaitu:

- a. Perjanjian di bawah tangan ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja;
- b. Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak;
- c. Perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notariel;

---

<sup>42</sup> Salim HS, *Op.Cit.* hlm. 32.

<sup>43</sup> *Ibid.* hlm. 33-34.

#### 4. Unsur-Unsur Waralaba

Perjanjian *franchise* adalah suatu perjanjian yang diadakan antara pemilik pemilik waralaba dengan penerima waralaba di mana pihak pemberi waralaba memberikan hak kepada pihak penerima waralaba untuk memproduksi atau memasarkan barang (produk) dan/atau jasa (pelayanan) dalam waktu dan tempat yang disepakati di bawah pengawasan pemilik waralaba, sementara penerima waralaba membayar sejumlah uang tertentu atas hak yang diperolehnya.<sup>44</sup> Dengan memperhatikan pengertian perjanjian waralaba sebagaimana dikemukakan di atas, maka unsur-unsur yang dapat disimpulkan adalah:

##### a. Adanya suatu perjanjian yang disepakati

Waralaba sebagai suatu sistem bisnis dilakukan dengan adanya perjanjian antara para pihak. Perjanjian waralaba ini dibuat oleh para pihak, yaitu pihak Pemberi Waralaba dan pihak Penerima Waralaba yang keduanya berkualitas sebagai subyek hukum, baik sebagai badan hukum maupun hanya sebagai perorangan. Pihak Pemberi Waralaba sebagai pihak yang memberikan hak waralaba sementara pihak Penerima Waralaba merupakan pihak yang diberikan/menerima hak waralaba tersebut. Kesepakatan ini menjelaskan secara rinci mengenai segala hak, kewajiban dan tugas dari Pemberi Waralaba dan Penerima Waralaba. Demi menjamin

---

<sup>44</sup>Juajir Sumardi, 1995, *Aspek-aspek Hukum Franchise dan Perusahaan Transnasional*. Bandung, Citra Aditya Bakti, hal. 44.



kepastian hukum, sebaiknya perjanjian waralaba dibuat dihadapan pejabat yang berwenang (Notaris).

b. Adanya pemberian hak dari pemberi waralaba kepada penerima waralaba untuk memproduksi dan memasarkan produk dan/atau jasa. Dalam hal ini Penerima Waralaba berhak menggunakan nama, cap dagang dan logo milik Pemberi Waralaba yang sudah lebih dahulu dikenal dalam dunia perdagangan.

c. Pemberian hak tersebut terbatas pada waktu dan tempat tertentu.

Dalam hal ini Pemberi Waralaba memberi hak kepada penerima waralaba untuk menggunakan nama, merek dagang dan logo dari usahanya kepada Penerima Waralaba terbatas pada tempat dan waktu yang telah diperjanjikan dalam perjanjian yang telah mereka buat bersama.

d. Adanya pembayaran sejumlah uang tertentu dari penerima waralaba kepada pemberi waralaba. Pembayaran-pembayaran ini antara lain :

1) Pembayaran awal yang dilakukan setelah adanya kesepakatan atas isi perjanjian.

Pembayaran ini dipergunakan untuk pemilihan lokasi dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan sampai mulai beroperasinya bidang usaha tersebut.

2) Pembayaran selama berlangsungnya waralaba.

Pembayaran ini meliputi *royalty*, pembagian kelebihan harga yang telah ditetapkan oleh Pemberi Waralaba sebagai harga

standar, biaya promosi, biaya jasa yang dalam hal ini adalah jasa administrasi dan bantuan pembukuan.

- 3) Pembayaran atas pengoperan hak Penerima Waralaba kepada pihak ketiga.

Maksud dari pembayaran ini adalah bahwa Penerima Waralaba berhak mengalihkan hak pemegang waralabanya kepada calon Penerima Waralaba yang lain atas seizin Pemberi Waralaba, dalam hal ini Pemberi Waralaba mendapatkan bagian tertentu dari Pemberi Waralaba.

- 4) Penyediaan Bahan Baku

Pemberi Waralaba berhak memasok bahan baku yang bermutu sesuai dengan kualitas standar.

## 5. Bentuk-Bentuk Waralaba

Menurut Juajir Sumardi, bentuk-bentuk waralaba terbagi dua, yaitu:<sup>45</sup>

### a. Waralaba sebagai Format Bisnis

Waralaba sebagai format bisnis maksudnya adalah seorang Penerima Waralaba memperoleh hak untuk memasarkan dan menjual produk atau pelayanan dalam suatu wilayah atau lokasi yang spesifik dengan menggunakan standar operasional dan pemasaran yang dari Pemberi Waralaba. Martin Mandelsohn memberi pengertian mengenai *franchise* format bisnis yaitu:

---

<sup>45</sup> *Ibid*, hlm,22.

pemberian sebuah lisensi oleh seseorang (*franchisor*) kepada pihak lain (*franchisee*), lisensi tersebut memberi hak kepada franchisee untuk berusaha dengan menggunakan merek dagang/nama dagang *franchisor*, dan untuk menggunakan merek dagang/nama dagang *franchisor*, dan untuk menggunakan keseluruhan paket, yang terdiri dari seluruh elemen yang diperlukan untuk membuat seorang yang sebelumnya belum terlatih dalam bisnis dan untuk menjalankannya dengan bantuan yang terus menerus atas dasar-dasar yang telah ditentukan sebelumnya. Dalam bentuk ini terdapat tiga jenis format bisnis Waralaba, yaitu :

1) Waralaba Pekerjaan

Dalam bentuk ini Penerima Waralaba yang menjalankan usaha waralaba pekerjaan sebenarnya membeli dukungan untuk usahanya sendiri. Misalnya, bisnis penjualan jasa penyetulan mobil dengan merek waralaba tertentu. Bentuk waralaba ini cenderung paling murah, umumnya membutuhkan modal yang kecil karena tidak menggunakan tempat dan perlengkapan yang berlebihan.

2) Waralaba Usaha

Waralaba usaha merupakan bidang waralaba yang berkembang pesat, bentuknya berupa toko eceran yang menyediakan barang atau jasa, atau restoran *fast food*. Misalnya *Kentucky Fried*

*Chicken*. Biaya yang dibutuhkan lebih besar dari waralaba pekerjaan karena dibutuhkan tempat usaha dan peralatan khusus.

### 3) Waralaba Investasi

Ciri utama yang membedakan jenis waralaba ini dari waralaba pekerjaan dan waralaba usaha adalah besarnya usaha, khususnya besarnya investasi yang dibutuhkan. Waralaba investasi adalah perusahaan yang sudah mapan, dan investasi awal yang dibutuhkan cukup besar. Misalnya, usaha hotel, maka dipilih cara kegiatan waralaba yang memungkinkan mereka memperoleh bimbingan dan dukungan.

#### b. Waralaba Distribusi Produk

Dalam bentuk Waralaba Distribusi Produk seorang Penerima Waralaba memperoleh lisensi eksklusif untuk memasarkan produk dari suatu perusahaan tunggal dalam lokasi yang spesifik. Dalam bentuk ini, Pemberi Waralaba dapat juga memberikan waralaba wilayah, dimana Penerima Waralaba wilayah atau sub-pemilik waralaba membeli hak untuk mengoperasikan atau menjual waralaba di wilayah geografis tertentu. Sub-pemilik waralaba itu bertanggungjawab atas beberapa atau seluruh pemasaran waralaba, melatih dan membantu Pemberi Waralaba baru, dan melakukan pengendalian mutu, dukungan operasi, serta program penagihan royalti.

Waralaba Wilayah memberi kesempatan kepada pemegang waralaba induk untuk mengembangkan rantai lebih cepat daripada biasa. Keahlian manajemen dan risiko finansialnya dibagi bersama oleh pemegang waralaba induk dan sub-pemegangnya. Pemegang indukpun menarik manfaat dari penambahan dalam royalti dan penjualan produk.

Hampir setiap pengaturan sub-*franchise* adalah unik dalam komitmen yang dibuat oleh setiap pihak. Namun, ciri bersama dari persetujuan yang dibuat adalah pembagian bersama dari penghasilan waralaba. Biaya waralaba, royalti, sumbangan pengiklanan, dan biaya transfer waralaba dibayar oleh pemegang *franchise* (*franchisee*) tunggal kepada sub-pemegang *franchise*, dan sebagian dari itu dibayarkan kepada pemegang *franchise* induk (*franchisee* induk).<sup>46</sup>

#### 6. Hak Dan Kewajiban Dalam Perjanjian Waralaba

Menurut Pasal 1 Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor : 12/M-DAG/PER/3/2006 disebutkan Penerima Waralaba diberikan hak untuk menjalankan usaha dengan memanfaatkan dan/atau menggunakan hak kekayaan intelektual atau

---

<sup>46</sup> Douglas J. Queen, 1991, *Pedoman Membeli dan Menjalankan Franchise*, Jakarta, PT.Elex Media Komputindo, hlm,7.

penemuan atau ciri khas usaha yang dimiliki Pemberi Waralaba dengan suatu imbalan berdasarkan persyaratan yang ditetapkan oleh Pemberi Waralaba dengan sejumlah kewajiban menyediakan dukungan konsultasi operasional yang berkesinambungan oleh Pemberi Waralaba kepada Penerima Waralaba

Perjanjian waralaba merupakan landasan hukum yang berlaku sebagai undang-undang dalam mengoperasionalkan hubungan yang telah disepakati oleh Pemberi Waralaba dan Penerima Waralaba, serta merupakan landasan untuk menjaga kepentingan Pemberi Waralaba maupun Penerima Waralaba.<sup>47</sup> Dengan demikian, sangat penting mengatur isi perjanjian yang mengatur kepentingan kedua belah pihak agar tercipta keseimbangan hak dan kewajiban.

#### 7. Wanprestasi Dalam Waralaba

Suatu perjanjian adakalanya tidak dapat terlaksana dengan baik karena terdapat pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan atau terdapat penyimpangan dalam pemenuhan prestasi. Hal inilah yang kemudian dinamakan wanprestasi.

Wanprestasi dapat terjadi karena disebabkan oleh dua alasan, yang pertama yakni karena kesalahan debitur, dapat berupa kesengajaan

---

<sup>47</sup> Peni Rinda Listyawati, 2006, *Perjanjian Franchise sebagai Perjanjian Innomeneat dalam Pandangan Hukum Perdata*, Jurnal Hukum Vol. XVII No.2, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, hlm,188.

atau kelalaian, yang kedua adalah keadaan memaksa (*overmacht*). Dalam hal keadaan memaksa kesalahan bukan terdapat dalam diri debitur, akan tetapi dikarenakan adanya hal di luar kemampuan dari debitur.

Menurut Subekti, seorang debitur dikatakan wanprestasi atau lalai, apabila :<sup>48</sup>

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya;
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

Dapat disimpulkan bahwa wanprestasi dalam perjanjian waralaba ini terjadi jika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana tertera dalam perjanjian waralaba.

## 8. Berakhirnya Perjanjian Waralaba

Merujuk pada Pasal 5 huruf (k) PP nomor 42 tahun 2007, maka jelas diatur bahwa tata cara pengakhiran dari suatu perjanjian waralaba haruslah dituangkan di dalam suatu klausula perjanjian waralaba.

---

<sup>48</sup> Subekti, *Op.Cit.*, hlm. 45.

Sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya, perjanjian atau persetujuan merupakan sumber dari perikatan, di samping undang-undang. Berakhirnya perjanjian atau persetujuan juga akan mengakhiri perikatannya itu sendiri. Berdasarkan Pasal 1381 KUHPerdata, menyebutkan sepuluh cara hapusnya suatu perikatan :

- a. Karena pembayaran;
- b. Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
- c. Karena pembaharuan utang;
- d. Karena perjumpaan utang atau kompensasi;
- e. Karena pencampuran utang;
- f. Karena pembebasan utangnya;
- g. Karena musnahnya barang yang terutang;
- h. Karena kebatalan atau pembatalan;
- i. Karena berlakunya suatu syarat batal, yang diatur dalam bab ke satu buku ini;
- j. Karena lewatnya waktu, hal mana akan diatur dalam suatu bab tersendiri.

Menurut Subekti, sepuluh cara di atas belum lengkap, karena masih ada cara-cara yang belum disebutkan, misalnya berakhirnya suatu ketetapan waktu dalam suatu perjanjian atau meninggalnya salah satu pihak dalam beberapa macam perjanjian, seperti meninggalnya seorang persero dalam suatu perjanjian firma dan pada umumnya dalam



perjanjian-perjanjian dimana prestasi hanya dapat dilaksanakan oleh si debitur sendiri dan tidak oleh seorang lain.<sup>49</sup>

### C. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum

Perlindungan menurut Undang-undang Nomor 23 Tahun 2004 tentang Penghapusan Kekerasan Dalam Rumah Tangga adalah segala upaya yang ditujukan untuk memberikan rasa aman kepada korban yang dilakukan oleh pihak keluarga, advokat, lembaga sosial, kepolisian, kejaksaan, pengadilan, atau pihak lainnya baik sementara maupun berdasarkan penetapan pengadilan. Sedangkan perlindungan yang tertuang dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah No.2 Tahun 2002 adalah suatu bentuk pelayanan yang wajib dilaksanakan oleh aparat penegak hukum atau aparat keamanan untuk memberikan rasa aman baik fisik maupun mental, kepada korban dan saksi, dari ancaman, gangguan, teror, dan kekerasan dari pihak manapun, yang diberikan pada tahap penyelidikan, penyidikan, penuntutan, dan atau pemeriksaan di sidang pengadilan.

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum., yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.<sup>50</sup>

---

<sup>49</sup> Subekti *Op.Cit* hlm. 64.

<sup>50</sup> <http://www.artikata.com/artiperlindunganhukum.html>, diakses pada tanggal 4 April 2013

Selain itu, terdapat juga perlindungan hukum yang diberikan kepada hak atas kekayaan intelektual (HaKI). Pengaturan mengenai hak atas kekayaan intelektual meliputi, hak cipta dan hak atas kekayaan industri. Pengaturan mengenai hak atas kekayaan intelektual tersebut telah dituangkan dalam sejumlah peraturan perundang-undangan, seperti Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2002 tentang Hak Cipta, Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2001 tentang Merek, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2001 tentang Paten, Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2000 tentang Perlindungan Varietas Tanaman, dan lain sebagainya.

Tersangka sebagai pihak yang telah melakukan perbuatan hukum juga memiliki hak atas perlindungan hukum. Perlindungan hukum terhadap tersangka diberikan berkaitan dengan hak-hak tersangka yang harus dipenuhi agar sesuai dengan prosedur pemeriksaan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.