

TESIS

**PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN WARALABA
TEKNOLOGI TUSS YANG DIBUAT DI HADAPAN NOTARIS**



Oleh :

Nama Mahasiswa : Rifai Imansah

No. Pokok Mhs. : 22921043

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2024

HALAMAN PENGESAHAN



PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN WARALABA TEKNOLOGI TUSS
YANG DIBUAT DI HADAPAN NOTARIS

Oleh :

Nama Mahasiswa : Rifai Imansah, S.H.

Nomor Induk Mahasiswa : 22921043

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam ujian Akhir/Tesis
Program Studi Kenotariatan Program Magister dan dinyatakan
LULUS pada hari Sabtu tanggal 08 Juni 2024

Pembimbing

Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum

Yogyakarta, 07 Juni 2024

Anggota Penguji 1

Dr. Ariyanto, S.H., C.N., M.H.

Yogyakarta, 08 Juni 2024

Anggota Penguji 2

Dr. Solichin, S.H., M.Kn

Yogyakarta, 07 Juni 2024

Mengetahui
Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister
Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia



Dr. Saifuljihad, S.H., M.H.

CURRUCULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Rifai Imansah
2. Tempat Lahir : Kuala Gading
3. Tanggal Lahir : 31 Mei 2000
4. Jenis Kelamin : Laki-laki
5. Alamat Terakhir : Candi Winangun, Sardonoharjo, Kec.Ngaglik, Kab. Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta
6. Alamat Asal : Desa Kuala Gading, Kecamatan Batang Cenaku, Kabupaten Indragiri Hulu, Provinsi Riau
7. Identitas Orang Tua/Wali
 - a. Nama Ayah : Supandi
Pekerjaan : Wiraswasta
 - b. Nama Ibu : Sugiyati, S.Pd
Pekerjaan : PNS/Guru
8. Alamat Wali : -
9. Riwayat Pendidikan
 - a. SD : SD Negeri 013 Kuala Gading Tahun 2012
 - b. SLTP : SMP Negeri 001 Batang Cenaku 2015
 - c. SLTA : SMA Excellent Nurul Ikhlas Sumatra Barat 2018
 - d. S1 : Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia 2022

Yogyakarta,

Yang bersangkutan,

(RIFAI IMANSAH S.H)

NIM.22921043

MOTTO

*Yaa ayyuhal ladziina amanuu idzaa qila lakum tafassahuu fil majaalisi fadsahu
yafshillaahu lakum waizaa qillan syuzu fansyuzuu yarfa”illahul ladzina
aamannu minkum walladzina uutul ‘ilma darojaat wallohu bima ta’maluuna
khobiiir*

Allah akan meninggikan orang-orang yang beriman dari kamu sekalian dan orang-orang yang berilmu beberapa derajat.

Disiplin diri adalah sebenar-benarnya wujud kebebasan yang hakiki

PERSEMBAHAN

Kupersembahkan dan kuhadiahkan pemikiran sederhana ini kusus kepada :

Kedua orang tua tercinta yang telah mengajarku tentang berbagai ilmu dan keiklasan

(Bapak Supandi & Ibu Sugiyati S.Pd)

Kuhadirkan pemikiran sederhana ini kepada:

Generasi Para pejuang keadilan

Almamater tercinta Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

Kata Pengantar

Assalamualaikum Wr. Wb

Puji dan Syukur penulis ucapkan kehadiran Allah SWT atas ridho-nya, penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan baik. Alhamdulillah atas pertolongan, Rahmat dan kasih sayangnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul “**PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN WARALABA TEKNOLOGI TUSS YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS**”. Tak lupa shalawat beserta salam semoga terlimpah curahkan kepada Nabi Muhammad SAW yang dengan gigihnya mengarahkan umat manusia melangkah dari zaman yang tidak beradab menuju zaman peradaban. Tesis ini didudun untuk memenuhi persyaratan akademis dalam memperoleh gelar Strata 2 (S2) Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Penulis menyadari dalam penulisan ini memiliki kekurangan dan ketidak sempurnaan, sehingga kritik dan saran yang bersifat membangun akan penulis terima untuk kemajuan proses penulisan di kemudian hari.

Penulis menyadari banyak pihak yang memberikan dukungan dan bantuan selama menyelesaikan penulisan Tesis ini. Oleh Karena itu, penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sedalam-dalamnya kepada :

1. Allah SWT, yang telah memberikan ilmu dan Kesehatan sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini dengan penuh rasa Syukur;
2. Kedua Orang tuaku tercinta Bapak Supandi dan Ibu Sugiyati, S.Pd yang selalu membuat termotivasi dan selalu memberikan kasih sayang penuh rasa

iklas, selalu mendoakanku dan selalu menasihati untuk menjadi lebih baik. Terimakasih Bapak dan mama semua yang telah engkau berikan semoga diberi kesehatan dan panjang umur agar dapat menemani langkah ku untuk mencapai cita-cita.

3. Kedua Saudara tersayang, Sapto Waluyo S.H.,M.H dan dr.Rafiul Imaniati sebagai seorang abang dan adik yang selalu memberikan semangat serta pelajaran hidup kepada penulis untuk menyelesaikan pendidikan melalui penulisan Tesis ini;
4. Bapak Prof.Dr.Budi Agus Riswandi, S.H.,M.Hum selaku dosen pembimbing serta selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan ilmu serta arahan untuk menyelesaikan penulisan Tesis.
5. Orang yang saya cintai Saudari Fajririn Musfiratu YS S.Si telah memberikan dukungan, kebaikan, perhatian dan kebijaksanaan terhadap penulis ketika dalam keadaan apapun.
6. Sahabat dan teman seperjuangan Muhammad Vikri Aditama S.H, Sambari Riyambodo S.H, Reza Andi Pangestu S.H, dan Aleng Masdani, Terimakasih banyak telah memberikan bantuan dan kerja samanya untuk menyelesaikan Pendidikan Magister Kenotariatan Ini.
7. Almamater Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Angkatan 17, terimakasih telah memberikan cerita dalam hidup saya dan motivasi untuk menempuh Pendidikan setinggi-tingginya.

Akhir Kata Penulis mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang turut berpartisipasi dalam penulisan Tesis ini, semoga tulisan ini bermanfaat bagi pembaca.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

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

Bismillahirrahmanirrahim

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : RIFAI IMANSAH, S.H.
No. Mahasiswa : 22921043

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Pascasarjana Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul:

PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN WARALABA TEKNOLOGI TUSS YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS

Karya Ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Pascasarjana Hukum UII. Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan :

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

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir 1 dan 2), saya bersedia menerima sanksi baik sanksi administratif, sanksi akademik bahkan sanksi pidana jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya di depan 'Majelis' atau 'Tim' Fakultas Pascasarjana Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Pascasarjana Hukum UII. Demikian surat pernyataan ini saya buat, dengan sebenar-benarnya dalam kondisi sehat jasmani dan rohani dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun oleh siapapun.

Dibuat di : Yogyakarta
Pada tanggal : 18 Mei 2024
Yang membuat pernyataan



RIFAI IMANSAH, S.H.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	
HALAMAN PENGESAHAN.....	II
CURRUCULUM VITAE	III
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	IV
KATA PENGANTAR.....	V
DAFTAR ISI	VIII
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	12
C. Tujuan Penelitian.....	13
D. Orisinalitas Penelitian	13
E. Kerangka Teori.....	18
F. Metode Penelitian.....	22
G. Sistematika Penulisan.....	25
BAB II PERJANJIAN PADA UMUMNYA, PERJANJIAN WARALABA, DAN AKTA NOTARIS	26
A. Perjanjian.....	26
a. Pengertian Perjanjian	26
b. Asas-Asas Hukum Perjanjian.....	28

c. Syarat-Syarat Perjanjian.....	32
d. Batalnya Perjanjian	36
B. Waralaba.....	39
a. Pengertian Waralaba.....	39
b. Bentuk Waralaba	48
c. Prospektus Waralaba	50
C. Notaris.....	54
a. Pengertian Notaris.....	54
b. Wewenang Notaris	60
c. Akta Notaris	66

**BAB III PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN WARALABA TEKNOLOGI
TUSS YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS 77**

A. Faktor penyebab pembatalan akta perjanjian waralaba teknologi tuss oleh pengadilan yang dibuat dihadapan notaris	77
B. Akibat hukum terhadap akta perjanjian waralaba teknologi tuss notaris yang dibatalan oleh pengadilan.....	93

BAB IV PENUTUP 105

A. Kesimpulan	105
B. Saran.....	106

DAFTAR PUSTAKA.....

Abstrak

Waralaba merupakan hak khusus yang dimiliki oleh perseorangan atau badan usaha terhadap sistem bisnis dengan ciri khas usaha dalam rangka memasarkan barang atau jasa yang telah terbukti berhasil dan dapat dimanfaatkan oleh pihak lain. Perjanjian waralaba dibuat dengan akta otentik akan menjamin dan memberikan kepastian hukum untuk para pihak. Akta otentik tersebut dibatalkan oleh pengadilan karena tidak memenuhi syarat sah perjanjian. Penelitian ini menggunakan Metode penelitian ini menggunakan penelitian normative dengan pendekatan Undang-undang. Akta yang dibuat dihadapan oleh notaris merupakan kehendak dari para pihak, dan telah memenuhi unsur formal suatu akta autentik yang telah ditentukan oleh Undang-undang Jabatan Notaris maka akta perjanjian tersebut tidak melanggar persyaratan formal ataupun materil akta otentik yang telah di tentukan Undang-undang Jabatan Notaris. Perjanjian waralaba yang telah disepakati oleh kedua belah pihak berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, maka pembatalan yang dilakukan oleh Pengadilan karena tidak memenuhi unsur syarat perjanjian ke empat yaitu suatu sebab yang halal tidak tepat karena telah memenuhi syarat lahiriah dan formal suatu akta otentik.

Kata Kunci : Perjanjian, Waralaba, Akta Otent

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Waralaba merupakan 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, pengertian tersebut di jelaskan dalam Pasal 1 ayat (1) Pertauran Pemerintah Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2007 tentang Waralaba.

Waralaba pada dasarnya adalah sebuah perjanjian perihal proses pendistribusian barang dan jasa kepada konsumen. Pemberi waralaba (*franchisor*) memberikan lisensi kepada Penerima waralaba (*franchisee*) untuk melakukan pendistribusian barang dan jasa dibawah nama dan identitas Pemberi waralaba dalam wilayah tertentu. Usaha tersebut dijalankan sesuai dengan prosedur yang ditetapkan pemberi waralaba, selain menetapkan prosedur pemberi memberikan bantuan terhadap penerima waralaba. Sebagai imbalannya penerima waralaba membayar sejumlah uang berupa *initial fee* dan *royalty*.¹

Perjanjian waralaba atau perjanjian *franchise* adalah suatu perjanjian yang diadakan antara pemilik *franchise* dengan penerima *franchise* dimana pihak *franchisor* membagikan hak kepada *franchisee* untuk memproduksi atau

¹ Sri Redjeki Slamet, “Waralaba (*Franchise*) di Indonesia”, Jurnal Lex Jurnalica, Vol. 8, No.2,(2011), hlm.128

memasarkan barang dan jasa dalam waktu dan tempat tertentu yang disepakati dibawah pengawasan *franchisor*, sementara *franchisee* membayar sejumlah uang tertentu atas hak yang diperolehnya.² Unsur dalam suatu perjanjian waralaba yaitu:

- a. Adanya suatu perjanjian yang disepakati
- b. Adanya pemberian hak dari franchisor kepada franchisee untuk memproduksi dan memasarkan produk dan/jasa.
- c. Pemberian hak tersebut terbatas pada waktu dan tempat tertentu
- d. Adanya pembayaran sejumlah uang tertentu dari franchisee kepada franchisor.

Waralaba sebagai kegiatan bisnis apapun bentuknya sebagaimana kegiatan bisnis lainnya, dilaksanakan dan dirumuskan dalam suatu hubungan kontraktual yaitu berdasarkan kontrak waralaba. Hal ini diatur dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 42 tahun 2007 tentang waralaba yang menjelaskan bahwa waralaba diselenggarakan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemberi waralaba dengan penerima waralaba dengan memperhatikan hukum Indonesia. Perjanjian tertulis yang berbentuk Bahasa asing harus diterjemahkan ke dalam Bahasa Indonesia³.

Perjanjian Waralaba diselenggarakan berdasarkan perjanjian tertulis dan harus memuat klausula paling sedikit (Pasal 5 PP 42 tahun 2007):

² Juajir Sumardi, *Aspek-Aspek Hukum Franchise dan Perusahaan Transisional*, Cetakan pertama, (Bandung;PT Citra Aditiya Bakti, 1995), hlm.44

³ Kevin Kogin, *Aspek Hukum Kontrak Waralaba*, Cetakan pertama (Jakarta;PT.Tatanusa, 2014), hlm.34

- 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, pelayihan, dan pemasaran yang diberikan pemberi waralaba kepada penerima
- f. Wilayah usaha
- g. Jangka waktu perjanjian
- h. Tata cara pembayaran imbalan; kepemilikan, perubahan kepemilika, dan hak ahli waris
- i. Penyelesaian sengketa; dan
- j. Tata cara perpanjangan, pengakhiran, dan pemutusan perjanjian⁴

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 42 tahun 2007 Pasal 4 ayat 1 menjelaskan bahwa waralaba diselenggarakan berdasarkan perjanjian tertulis berdasarkan hukum Indonesia, dengan demikian perjanjian waralaba dapat dilakukan dibawah tangan atau dibuat akta notariil yang dibuat dihadapan notaris. Suatu perjanjian yang dibuat dibawah tangan khususnya waralaba akan menimbulkan resiko dan kerugian karena tidak terjaminnya hak dan kewajiban dari para pihak baik *franchisor* maupun *franchisee*, pembuatan perjanjian waralaba dengan akta otentik tentunya kan menjamin dan memberikan kepastian hukum untuk kedua belah pihak.

⁴ Siti Malikhatun Badriyah, *Aspek Hukum Perjanjian Franchise*, (Semarang;CV.Tigamedia Pratama;Cetakan pertama, 2019), hlm.46

Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan, akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta dibuat. Pejabat umum yang memiliki wewenang membuat akta autentik adalah notaris. Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris menjelaskan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya. Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh perturan perundang-undangan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik.⁵

Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata telah menjelaskan bahwa akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang. Akta Notaris dapat dikatakan otentik maka harus memenuhi syarat sebagaimana diatur di dalam pasal 38 Undang-undang Nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris yaitu:

1. Awal Akta atau kepala akta yang memuat judul akta, nomor akta, jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun, dan nama lengkap dan tempat kedudukan notaris

⁵ Denico Doly, *Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta yang Berhubungan dengan Tanah*, Jurnal Ilmiah Hukum, Vol.2, No.2 (2011), hlm.278

2. Badan Akta yang memuat identitas penghadap, kedudukan bertindak penghadap, isi akta, identitas saksi pengenal
3. Akhir atau penutup akta yang memuat tentang uraian pembacaan akta, penandatanganan akta, identitas saksi, tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta.⁶

Perjanjian waralaba yang dituangkan kedalam akta autentik memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan menjamin rasa aman bagi para pihak. Akta autentik merupakan alat bukti yang sempurna sebagaimana diatur dalam pasal 1870 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, ia memberikan diantara diantara para pihak termasuk para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak dari para pihak itu suatu bukti yang sempurna tentang apa yang diperbuat dalam akta ini, hal ini memiliki arti bahwa akta tersebut mempunyai kekuatan bukti sedemikian rupa karena dianggap melekatnya pada akta itu sendiri sehingga tidak perlu dibuktikan lagi dan bagi hakim itu merupakan bukti wajib. Dari penjelasan tersebut akta autentik dapat memberikan kepastian hukum kepada para pihak, namun bagaimana jika akta autentik yang dibuat oleh notaris dibatalkan oleh pengadilan. Hal itu tentunya tidak memberikan kepastian hukum para pihak dan tentunya merugikan bagi pembuatnya.

Seperti permasalahan yang terjadi terkait perjanjian waralaba, berdasarkan Putusan Nomor 144/Pdt/2018/PT BTN. Kasus ini terjadi antara Pamuji Harini dan Michael disebut Pembanding (Tenaga Manajemen *Franchisee*) dalam hal

⁶ Mulyoto, *Dasar-dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Cetakan Pertama, (Yogyakarta, Cakrawala), 2021, hlm.35

ini mengajukan perkara perdata tingkat banding melawan Jasin Stefanus dan Nadia Rachel Terbanding dan Yohana SH.,M.Kn (Turut Terbanding). Dengan duduk perkara bahwa Terbanding adalah pemilik bengkel provis yang melakukan jasa servis kendaraan roda empat yang beralamat Jl. W.R Supratman No.2, Rengas, Ciputat Timus, Kota Tangerang Selatan. Pada Bengkel Penggugat I juga mengerjakan servis yang disebut TUSS dan OPTIK yang dipatenkan melalui Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan Nomor Paten IDP00036477 tanggal 25 Juli 2014. TUSS (Tune Up Semi Sport) adalah pekerjaan modifikasi secara mekanikal disaluran masuk dan saluran keluar udara *cylinder head*. Tuss akan meningkatkan efesiensi pembakaran secara signifikan sehingga bahan bakar yg masuk bisa terbakar jauh sempurna.

Bahwa jasa servis kendaraan dengan Metode TUSS dan OPTIK cukup mendatangkan peospek yang baik, maka sekitar tahun 2015 Terbanding merencanakan waralaba (*franchise*) servis kendaraan dengan Metode TUSS dan OPTIK. Pemanding tertarik dengan ide terbanding mengingat hasil jasa Service TUSS dan Optik dari Penggugat I (terbanding) sudah terbukti dapat dihandalkan karena Tergugat II (pemanding) sendiri telah memakai jasa Servis Tuss dan OPTIK dari Penggugat. Sebelum penadatanganan akta tersebut pemanding dan terbanding pada oktober 2015 pemilik paten TUSS dan optic meberikan informasi terkait skema waralaba, tugas dan tanggung jawab untuk para pihak kepada pemanding, serta menjanjikan apabila waralaba terjadi maka akan diberikan skema pemasukan yang akan didapatkan perbulannya. Setelah diskusi Panjang antara penggugat I dan Tergugat I merasa saling cocok maka penggugat

I dan Tergugat I sepakat untuk mendatangi Akta Notariil “Perjanjian Kerahasian Tune Up semi sport (TUSS) dan Optimalisasi Klep (Optik)” Nomor 2 tanggal 29 Juli 2016, Notaris Kabupaten Lebak, Yohana, SH.,M.kn, para pihak dalam akta tersebut bertindak sebagai berikut:

Penggugat I bertindak sebagai Pemegang Paten Tune Up Semi Sport (TUSS) dan selaku pemilik Bengkel Provis dan memiliki produk yg disebut Optimalisasi Klep (Optik) dan Penggugat II (anak kandung penggugat I) yg bertinfak sebagai penerima Hak Paten TUSS serta hak untuk menandatangani perjanjian (Franchisor) dan selanjutnya disebut sebagai “Pihak Pertama” Tergugat I bertindak sebagai Franchisee, dan Tergugat II bertindakan sebagai Tenaga Manajemen Franchisee, selanjutnya disebut sebagai “Pihak Kedua”. Akta Notariil “Perjanjian Kerahasian Tune Up Semi Sport (TUSS) dan Optimalisasi Klep (Optik)” Nomor 2 tanggal 29 juli 2016 Notaris kabupaten Lebak, Yohana, SH.,M.Kn telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Penerima waralaba mengajukan banding terhadap putusan pengadilan sebelumnya terkait perjanjian waralaba yang dibuat dihadapan notaris, pembeding mengatakan bahwa Perjanjian tersebut tidak memenuhi ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2007 Tentang Waralaba, Perjanjian Waralaba tersebut tidak memenuhi Pasal 7 (1) yang mengatur Tentang pemberi waralaba harus memberikan prospectus penawaran waralaba kepada calon penerima waralaba pada saat melakukan penawaran, kemudian pasal 10 (1) mengatur tentang pemberi

waralaba wajib mendaftarkan prospectus penawaran waralaba sebelum membuat perjanjian waralaba dengan penerima waralaba, kemudian pasal 11 (1) mengatur tentang penerima waralaba wajib mendaftarkan perjanjian waralaba. Dari hal itu perjanjian tersebut dianggap tidak sah Dan banding yang dilakukan oleh tergugat diterima oleh Pengadilan Tinggi Banten.

Dari permasalahan tersebut dapat dilihat bahwa pihak pemegang paten TUSS tidak mendaftarkan prospectus waralaba dan penerima waralaba tidak mendaftarkan perjanjian waralaba yang dibuat dihadapan notaris. Berdasarkan pasal 1 angka 7 Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan waralaba prospectus merupakan keterangan tertulis dari pemberi waralaba yang paling sedikit menjelaskan tentang identitas, legalitas, sejarah kegiatan, struktur organisasi, laporan keuangan, jumlah tempat usaha, daftar penerima waralaba, hak dan kewajiban pemberi waralaba dan penerima waralaba, serta hak kekayaan intelektual pemberi waralaba. Selain itu, penerima waralaba juga wajib mendaftarkan waralaba, dengan demikian pendaftaran dokumen terkait waralaba pada dasarnya tidak hanya berlaku bagi pemberi waralaba, tetapi juga penerima waralaba.

Akibat tidak didaftarkan prospectus waralaba sebelum membuat perjanjian waralaba dan pendaftaran perjanjian waralaba setelah penandatanganan perjanjian menimbulkan masalah terhadap akta yang dibuat oleh notaris. Akta Akta Notariil “Perjanjian Kerahasiaan Tune Up Semi Sport (TUSS) dan Optimalisasi Klep (Optik)” Nomor 2 tanggal 2 tanggal 29 juli 2016 Notaris kabupaten Lebak, Yohana, SH.,M.Kn dibatalkan oleh pengadilan tinggi Banten

karena tidak memenuhi ketentuan pasal 5, pasal 7 (1), Pasal 11 (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2007 tentang Waralaba. Dari hal ini dapat dilihat bahwa penyebab tidak sahnya akta tersebut disebabkan oleh para pihak yang tidak mengetahui aturan tersebut.

Pembatalan akta Notaris melalui putusan pengadilan, bukan hanya disebabkan kesalahan atau kelalian Notaris dalam pembuatan akta, tetapi Pembatalan akta juga dapat disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian para pihak yang saling mengikatkan diri dalam akta tersebut, sehingga dengan adanya kesalahan atau kelalaian menyebabkan adanya gugatan dari salah satu pihak. Dalam pembuatan akta, Notaris harus meneliti semua fakta yang relevan dalam pertimbangannya berdasarkan undang-undang dan kode etik notaris. Notaris juga harus memeriksa semua kelengkapan dan keabsahaan alat bukti atau dokumen yang diperlihatkan kepada Notaris, serta mendengarkan keterangan atau pernyataan para penghadap sebagai dasar pertimbangan untuk dituangkan di dalam akta. Setelah itu, dilakukan pembacaan akta kepada pihak penghadap bertujuan agar para pihak yang menandatangani dan menyaksikan lahirnya akta benar-benar sepenuhnya sadar akan hal -hal yang diperjanjikan dinyatakan serta mengetahui akibat-akibat hukumnya.⁷

Akta notaris yang dinyatakan tidak sah oleh pengadilan terdapat kejanggalan, pertimbangan hakim terhadap akta notaris tersebut karena tidak memenuhi ketentuan ketentuan Pasal 5, pasal 7 (1), Pasal 11 (1) Peraturan

⁷ Freddy Haris & Leny Helena, *Notaris Indonesia* (Jakarta: Lintas Cetak Publishing, 2017), hlm 77.

Pemerintah Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2007 tentang Waralaba. Namun, peraturan tersebut juga sudah mengatur sanksi apabila para pihak melanggar pasal 8, 10, dan 11. Sanksi tersebut dijelaskan dalam pasal 16 yaitu Menteri, Gubernur, Bupati/walikota sesuai kewenangannya masing-masing dapat mengenakan sanksi administratif bagi pemberi waralaba dan penerima waralaba yang melanggar ketentuan dalam pasal 8, 10, dan 11. Sanksi dapat berupa peringatan tertulis, denda; dan/atau pencabutan surat tanda pendaftaran waralaba. Peraturan tersebut tidak menjelaskan sanksi tidak sahnya perjanjian waralaba apabila tidak memenuhi unsur yang dijadikan pertimbangan.

Perjanjian waralaba dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi unsur-unsur yang telah ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2007 tentang waralaba. Pasal 4 menjelaskan bahwa waralaba dapat tersselenggara berdasarkan perjanjian tertulis antara pemberi dan penerima waralaba berdasarkan hukum Indonesia. Hukum Indonesia yang mengatur sahnya perjanjian yaitu Pasal 1320 KUH Perdata yaitu adanya Kesepakatan, Cakap, Mengenai Hal tertentu, suatu yang tidak dilarang. Syarat tersebut tentunya sudah terjadi sebelum pembuatan akta perjanjian waralaba di hadapan notrais. Kemudian pasal 5 menjelaskan perjanjian waralaba harus memuat klausula seperti nama dan alamat para pihak, jenis hak kekayaan intelektual, kegiatan usaha, serta hak dan kewajiban semua pihak, wilayah usaha, jangka waktu, tata cara pembayaran, kepemilikan dan ahli waris, penyelesaian sengketa, tata cara

perpanjangan, dan pemutusan perjanjian. Dalam putusan tersebut akta yang dibuat sudah memenuhi unsur-unsur yang telah ditetapkan oleh pasal 5.⁸

Penjelasan permasalahan sebelumnya akta notaris dinyatakan tidak sah atau dibatalkan yang disebabkan karena tidak adanya pendaftaran prospectus waralaba dan perjanjian waralaba, Notaris sebagai pembuat akta bertindak tidak hati-hati dalam pembuatan akta karena tidak meneliti sebuah fakta-fakta untuk dituangkan kedalam akta. Asas kehati-hatian merupakan suatu asas yang menyatakan notaris dalam menjalankan fungsi dan jabatannya wajib berhati-hati dalam melindungi kepentingan masyarakat yang dipercayakan padanya. Penerapan asas-asas kehati-hatian ini diharapkan kepercayaan masyarakat terhadap notaris tetap tinggi sehingga masyarakat bersedia dan tidak ragu-ragu menggunakan jasa notaris⁹.

Setiap orang bebas untuk melakukan perjanjian dengan siapapun, bahkan mereka bebas untuk menentukan bentuk isi dan syarat-syarat dalam perjanjian. Namun banyak masyarakat awam yang tidak mengerti jika suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab undang-undang Hukum Perdata. Dalam kasus ini ada salah satu pihak dalam perjanjian yang merasa dirugikan. Untuk itu peran notaris sangat diperlukan dalam membuat akta perjanjian Notariil, agar para pihak terpenuhi dan tercapai

⁸ Zhanniza Elrian Angelita & I Made Tjatrayasa “ *Syarat-syarat pembentukan perjanjian waralaba berdasarkan peraturan pemerintah nomor 42 tahun 2007 tentang waralaba*”, diakses melalui <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/download/11903/8214/>

⁹ Dea Derika, “Fungsi Notaris dalam pemeriksaan identitas penghadap terhadap autentisitas akta dihubungkan dengan asas kehati-hatian”, *Siar Hukum Jurnal Ilmu hukum*, Vol.18 No.2,(2020), hlm.176

tujuannya agar tidak terjadinya kerugian pada para pihak di kemudian hari. Selama perjanjian masih berlaku para pihak harus tunduk terhadap pasal-pasal dalam perjanjian yang telah disepakati sampai berakhirnya perjanjian tersebut.¹⁰

Selain asas kehati-hatian, Notaris juga wajib melakukan penyuluhan hukum yang berkaitan tentang pembuatan akta. Hal ini diatur dalam pasal 15 ayat ayat 2 huruf e. penyuluhan hukum yang dilaksanakan notaris adalah beberapa fungsi dalam cara untuk membangun hukum nasional dari penyuluhan peraturan perundang-undangan yang ada dalam menaikan akan taat pelaksanaan hukum warga negara untuk mendapatkan keadilan dalam melakukan hak serta kewajibannya untuk menerbitkan akta otentik. Notaris dapat menerapkan melalui pemberian pengetahuan yang relevan mengenai peraturan perundang-undangan yang sesuai terhadap akta yang dibutuhkan bagi para pihak.¹¹ Dalam kasus notaris tidak memberikan penyuluhan hukum terhadap para pihak terkait prospectus waralaba dan pendaftaran perjanjian waralaba.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan permasalahan-permasalahan yang telah dijelaskan di latar belakang maka rumusan masalah yang dikaji dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

¹⁰ Sumni & Amin Purnawan, *Peran Notaris dalam Membuat akta perjanjian Notariil*, Jurnal AKta, Vol.4, No.4, (2017), hlm. 563

¹¹ Ranggapandu Cindraputera & Mohamad Fajri mekka Putra “Kewenangan Notaris dalam persoalan penyuluhan hukum dan mediasi”, Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan, Vol.6, No.3 (2022), hlm. 10190

1. Apa faktor penyebab pembatalan akta perjanjian waralaba teknologi tuss oleh pengadilan yang dibuat dihadapan notaris?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap akta notaris perjanjian waralaba teknologi tuss yang dibatalkan oleh pengadilan?

C. Tujuan Penelitian

Dari rumusan masalah tujuan yang ingin dicapai dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisa faktor penyebab batalnya akta perjanjian waralaba tuss dan optik yang dibuat dihadapan notaris.
2. Untuk menganalisa akibat hukum terhadap akta notaris perjanjian waralaba teknologi tuss yang dibatalkan oleh pengadilan.

D. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan hasil pencarian *online* yang telah dilakukan penulis ditemukan tulisan yang menurut penulis terdapat kemiripan yaitu:

NO	Nama, tahun, Judul, asal instansi	Fokus Penelitian	Perbedaan
1	Dwi Atmoko, (2019), Jurnal Krtha Bhayangkara, Vol. 13 No.1, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, Pelaksanaan	Mekanisme dan proses pelaksanaan perjanjian waralaba dari kerugian yang tidak diinginkan karena belum lengkapnya perangkat	Judul Pembatalan Akta Perjanjian Waralab Teknologi Tuss yang dibuat dihadapan Notaris

	Perjanjian Serta Perlindungan Hukum Praktek Bisnis Waralaba Di Indonesia	hukum yang melindungi kepentingan para pihak.	
2	Laraswati Usman, Jurnal Lex Privatum Vol.VI/No.8/okt/2018, Fakultas Hukum Universitas Samratulangi, Pelaksanaan Perjanjian Waralaba Menurut Buku III KUHPerdata dan Akibat Hukumnya	Terkait pelaksanaan perjanjian waralaba di Indonesia dan akibat hukum bagi para pihak jika melakukan wanprestasi	Membahas Terkait faktor penyebab pembatalan akta perjanjian waralaba
3	Nurin Dewi Arfiah , Tesis, 2008, Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Pelaksanaan Perjanjian Bisnis Waralaba Serta Perlindungan Hukumnya bagi para pihak (Studi di Apotek K-24 Semarang)	Mengetahui proses pelaksanaan perjanjian bisnis waralaba serta perlindungan hukumnya bagi para pihak di Apotek K-24 Semarang serta untuk mengetahui proses penyelesaian jika terjadi	Untuk mengetahui Apa faktor penyebab pembatalan akta perjanjian waralaba

		sengketa antara kedua belah pihak.	
4	Eliani Safitri, 2018, Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, Peran Notaris dalam Pembuatan Akta Perjanjian Waralaba Terhadap Pelaku Usaha Guna Menjamin Perlindungan Hukum	Peran notaris dalam pembuatan akta perjanjian waralaba untuk mencegah terjadinya wanprestasi dari salah satu pihak dan juga menjamin perlindungan hukum dari pembuatan akta perjanjian	Membahas Terkait faktor penyebab pembatalan akta perjanjian waralaba
5	Tioma Nushinta Margareth Sitorus, 2019, Implikasi Hukum Atas Pembatalan Akta Notariil Perjanjian waralaba	pada peran dan tanggung jawab notaris terhadap akta perjanjian waralaba yang dibuatnya dan implikasi hukum atas pembatalan akta melalui pengadilan.	akibat hukum terhadap akta yang dibatalkan oleh pengadilan terhadap para pihak yang membuat perjanjian waralaba.

6	<p>Syaifuddin Zuhri, (2006), Tesis Pembatalan Akta Perjanjian Kerjasama atas dasar unsur penipuan</p>	<p>Penelitian ini memfokuskan bagaimana prosedur pembatalan akta perjanjian dan akibat hukum dari pembatalan akta</p>	<p>Perbedaan dari penelitian yaitu penelitian ini fokus pada faktor-faktor penyebab dari batalnya akta perjanjian waralaba</p>
7	<p>Gery R. Weydekamp, (2103), Jurnal Lex Privatum, Pembatalan perjanjian sepihak sebagai suatu perbuatan melawan hukum</p>	<p>Fokus penelitian ini yaitu pembatalan perjanjian secara umum yang dilakukan oleh satu pihak dan akibatakibat hukumnya jika membatalkan perjanjian secara sepihak.</p>	<p>Perbedaan terlihat pada perjanjian yang dikaji, pada penelitian ini yaitu perjanjin waralaba dan akibat pembatalan perjanjian waralaba oleh pengadilan.</p>
8	<p>I Gusti Ngurah Md Rama Andika, Ni Luh Made Mahendrawati, Ida Ayu Putu Widiati, (2021), Jurnal Preferensi Hukum, Vol. 2, No. 3</p>	<p>Penelitian ini memfokuskan pada perjanjian boleh diputus secara sepihak oleh pemberi waralaba dandan perlindungan hukum franchisee terhadap dalam pemutusan perjanjian</p>	<p>Perbedaan terlihat pada perjanjian yang dikaji, pada penelitian ini yaitu perjanjin waralaba dan akibat pembatalan</p>

		franchisee secara sepihak oleh franchisor.	perjanjian waralaba oleh pengadilan.
9	Lardi, (2016), Tesis Perjanjian baku waralaba berdasarkan penyalahgunaan keadaan	Penelitian ini menganalisis klausul baku perjanjian waralaba dan pembatalan perjanjian waralaba berdasarkan penyalahgunaan keadaan.	Perbedaannya terletak pada penelitian ini yaitu penelitian ini membahas faktor yang menjadi penyebab batalnya perjanjian waralaba di pengadilan
10.	Lannemey, (2015), Jurnal Lex Privatum, Vol.III, No.1, Akibat Hukum Pemutusan Perjanjian Franchisee secara Sepihak oleh Franchisor sebelum berakhirnya kontrak.	Fokus Penelitian ini yaitu pelaksanaan perjanjian franchisee antara franchisor dan franchisee kemudian akibat hukum pemutusan perjanjian franchisee secara sepihak oleh franchisor sebelum berakhirnya kontrak	Untuk mengetahui Apa faktor penyebab pembatalan akta perjanjian waralaba

E. Kerangka Teori

Kerangka teori merupakan suatu gambaran yang berisi penjelasan objek penelitian sebagai landasan berfikir yang digunakan untuk mengkaji permasalahan. Adapun penelitian ini akan memuat beberapa teori sebagai berikut:

a. Teori Keadilan

Ada dua prinsip tentang keadilan, yaitu adil jika kepada yang sama diberikan yang sama, dan kepada yang tidak sama diberikan diberikan yang tidak sama. Menurut Aristoteles ada dua macam keadilan berbasis kesamaan yakni keadilan Komutatis dan distributive. Keadilan Komutatis yaitu keadilan yang memberikan pada setiap orang sama banyaknya dengan tanpa mengingat jasa-jasa perseroangan. Sedangkan keadilan distributive di definisikan sebagai keadilan yang memberikan kepada setiap orang jatah menurut jasanya (pembagian menurut haknya masing-masing). Keadilan ini tidak menuntut agar tiap-tiap orang mendapat bagian yang sama banyaknya, tetapi intinya pada kesebandingan bukan persamaan.¹²

Keadilan merupakan Konsepsi yang abstrak, namun di dalam konsep keadilan terkandung makna perlindungan hak, persamaan derajat dan kedudukan dihadapan hukum, serta asas proporsionalitas antara kepentingan individu dan kepentingan sosial. Sifat abstrak dari keadilan ialah keadilan tidak selalu dapat dilahirkan dari rasionalitas tetapi juga ditentukan oleh atmosfer

¹² Lis Setiyowati dan Budi Ispriyarso, *Asas Keadilan dalam Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2018 tentang Penggunaan Tenaga Kerja Asing*, Jurnal Ilmu hukum, Vol.3, No1 (2018) hlm.67

sosial yang dipengaruhi oleh tata nilai dan norma lain dalam masyarakat. Oleh karena itu keadilan juga memiliki sifat dinamis yang terkadang tidak dapat diwadahi dalam hukum positif.¹³

b. Teori Kebebasan Berkontrak

Perikatan adalah hubungan hukum yang oleh hukum itu sendiri diatur dan disahkan cara penghubungannya. Oleh karena itu perjanjian yang mengandung hubungan hukum antara perseorangan adalah hal-hal yang terletak dan berada dalam lingkungan hukum. Hubungan hukum dalam perjanjian bukan merupakan suatu hukum yang timbul dengan sendirinya, akan tetapi hubungan tercipta karena adanya Tindakan hukum. Tindakan / perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak -pihaklah yang menimbulkan hubungan hukum perjanjian, sehingga terhadap satu pihak diberi hak oleh pihak lain untuk prestasi, sedangkan pihak yang lain menyediakan diri dibebani dengan kewajiban untuk menunaikan prestasi.¹⁴

Setiap aturan hukum yang dirumuskan oleh pembuat Undang-undang di derivasi dari asas-asas hukum sebagai latar belakangnya, sehingga tujuan ideal dibentuknya aturan hukum tersebut dapat dijelaskan mengacu kepada asas hukum yang melatarbelakanginya tersebut. Salah satu asas hukum yang dianut dalam hukum perjanjian ialah asas kebebasan berkontrak, yang berarti setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian yang memuat syarat-syarat perjanjian macam apapun, sepanjang perjanjian itu dibuat secara sah dan

¹³ Nailul Amany, *Perubahan Pengaturan Perjanjian Kerja Harian di Indonesia ditinjau dari Teori Keadilan*, Jurnal Refleksi Hukum, Vol 7, No.2, (2023), hlm.271

¹⁴ M.Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni), 1986, hlm.7

beritikan baik, serta tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Kebebasan ini adalah perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak dan hak asasi manusia.¹⁵

Dengan asas kebebasan berkontrak orang dapat menciptakan jenis kontrak baru yang sebelumnya tidak dikenal di dalam perjanjian Bernama dan isinya menyimpang dari kontrak Bernama yang diatur oleh undang-undang yaitu Buku III KUHPerduta. Kontrak tersebut dikenal sebagai kontrak tidak Bernama. Peluang untuk munculnya kontrak-kontrak baru juga tidak terlepas dalam kaitannya dengan sistem terbuka yang dianut dalam Buku III KUHPerduta sebagai hukum pelengkap yang boleh dikesampingkan oleh para pihak yang membuat kontrak.¹⁶

c. Teori Kepastian Hukum

Kepastian Hukum memiliki dua makna yaitu aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang bersifat umum yang membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh dilakukan dan yang tidak boleh dilakukan. Kedua yaitu keamanan hukum bagi individu dari kesewenang-wenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang dibebankan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa Pasal yang ada dalam Undang-undang melainkan konsistensi antara putusan hakim yang

¹⁵ Dedi Harianto, *Asas Kebebasan Berkontrak : Problematika Penerapannya dalam kontrak Baku Antara Konsumen dengan pelaku usaha*, Jurnal Hukum Samudra keadilan, Vol.2 No.2, 2016, hlm.149

¹⁶ *ibid*

satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.¹⁷

Kepastian Hukum merupakan wujud asas legalitas yang dimaknai dari dua sisi:

1. Warga Negara Sebagai Kelanjutan dari prinsip pembatasan kekuasaan Negara terhadap perseorangan ialah pelanggaran terhadap hak-hak individual itu hanya dapat dilakukan apabila diperbolehkan dan berdasarkan peraturan-peraturan hukum
2. Negara ialah tiap tindakan Negara harus berdasarkan hukum. Peraturan perundang-undangan yang diadakan terlebih dahulu merupakan batas kekuasaan bertindak Negara.¹⁸

Tujuan utama hukum adalah kepastian hukum, keadilan masyarakat, dan memberi manfaat bagi Masyarakat itu sendiri. Ada empat hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:

1. Hukum positif yaitu bahwa telah ada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang suatu hal tertentu;
2. Hukum tersebut harus berdasarkan fakta, bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan seseorang
3. Hukum itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan dan;

¹⁷ Petter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana Pranada Media Group, 2008), hlm.158

¹⁸ Sudargo Gautama, *Pengertian Tentang Negara hukum*, (Yogyakarta: Liberty,1973), hlm.9

4. Hukum positif tidak boleh sering diubah-ubah.¹⁹

F. Metode Penelitian

Metode Penelitian adalah sebuah media untuk pengembangan ilmu pengetahuan dan untuk mempelajari prosedur bekerja mencari kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten.

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang akan dilakukan adalah penelitian hukum normatif yang meneliti aturan hukum sebagai suatu sistem yang terkait dengan peristiwa hukum. Metode penelitian hukum berusaha menemukan aturan atau norma serta teori hukum untuk menjawab isu hukum yang tercantum dalam rumusan masalah. Penelitian normatif dilakukan dengan meneliti bahan hukum primer terkait bentuk akta perjanjian waralaba. Bahan Primer yang akan dianalisis adalah aturan-aturan mengenai perjanjian waralaba dan peraturan jabatan notaris.

2. Fokus Penelitian

Fokus penelitian ini ialah menggambarkan masalah-masalah hukum yang terjadi mengenai faktor-faktor penyebab akta waralaba yang dibuat notaris dinyatakan tidak sah serta akibat hukum terhadap akta waralaba yang dibuat notaris yang dinyatakan tidak sah oleh pengadilan. Obyek dalam penelitian ini ialah akta notaris perjanjian waralaba T USS.

3. Bahan Hukum

¹⁹ Dominikus Rato, Filsafat Hukum, Suatu Pengantar Mencari, Menemukan, dan Memahami Hukum, (Surabaya; Laksabang Justitia, 2014), hlm.37

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer, sekunder, dan tersier:

a. Bahan primer

Sumber hukum yang digunakan adalah aturan-aturan yang berkaitan dengan perjanjian waralaba, penyelenggaraan waralaba, peraturan jabatan notaris, ketentuan KUH Perdata yaitu

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
2. Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
3. Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2007 tentang waralaba
4. Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan waralaba
5. Akta perjanjian waralaba Nomor 2 tanggal 29 juli 2016
6. Putusan Nomor 144/Pdt/2018/PT BTN

b. Bahan Hukum Sekunder, yang terdiri dari:

1. Buku-buku atau literatur yang berisi pendapat para ahli hukum terkait dengan fokus penelitian
2. Jurnal Hukum, Artikel dan hasil penelitian yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas.

c. Bahan Hukum tersier, yaitu bahan hukum yang diperoleh dari kamus, dan lain sebagainya

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang dilakukan dalam penelitian yaitu pendekatan Undang-undang dan pendekatan kasus. Pendekatan Undang-Undang merupakan pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undang yang berkaitan dengan permasalahan isu hukum yang sedang dihadapi. Dalam penelitian ini melakukan pendekatan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2007 tentang waralaba. Pendekatan Kasus pada penelitian Normatif memiliki tujuan untuk mempelajari penerapan terkait norma atau kaidah-kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum. Pendekatan ini digunakan terkait kasus yang sudah mendapatkan putusan

4. Metode Pengumpulan data

Metode pengumpulan data yang digunakan pada penelitian ini yaitu studi Pustaka dengan menelaah dan mengkaji dari bahan hukum yang ada terkait dengan penelitian ini. Studi kepustakaan adalah Teknik pengumpulan data dengan mengadakan studi penelaahan terhadap buku-buku, literatur-literatur, catatan-catatan, dan laporan yang ada hubungannya dengan masalah yang dipecahkan

5. Analisis data

Analisis data penelitian ini adalah dengan dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu mengumpulkan dan menyeleksi bahan hukum sesuai dengan

permasalahan yang diteliti, kemudian di deskripsikan dan menghasilkan gambaran yang sesuai dengan keadaan sebenarnya.

G. Sistematika Penulisan

Penelitian ini terdiri dari 4 (empat) bab penulisan yang tersusun secara sistematis dengan uraian sebagai berikut:

BAB I : Pendahuluan, yang terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, sistematika penulisan.

BAB II : Tinjauan Pustaka, membahas penjelasan kerangka teori meliputi perjanjian, waralaba, notaris, dan akta notaris

BAB III : Pembahasan, membahas tentang hasil penelitian yang akan disampaikan serta hasil penelitian dengan menggunakan teori-teori yang dijelaskan dalam BAB II.

BAB IV : Penutup, yang berisi Kesimpulan dan saran dari hasil analisis yang telah dilakukan pada bab sebelumnya serta saran yang berhubungan dengan penelitian ini.

BAB II

PERJANJIAN PADA UMUMNYA, PERJANJIAN WARALABA, DAN AKTA NOTARIS

A. Perjanjian

a. Pengertian Perjanjian

Perjanjian merupakan peristilahan terjemahan dari kata *overeenkomst* (Belanda) atau *contract* (Inggris). Kontrak pada dasarnya dibuat berdasarkan kebebasan berkontrak. Prinsip-prinsip kebebasan untuk membuat kontrak atau perjanjian, dalam hukum perdata pada dasarnya setiap orang diberi kebebasan untuk membuat perjanjian baik dari segi bentuk maupun muatan. Kebebasan berkontrak dapat disimpulkan dari ketentuan pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang menyebutkan, bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.²⁰

Menurut ketentuan pasal 1321 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih, dari hal tersebut muncul suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perikatan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

²⁰ Herry Susanto, Peranan Notaris dalam menciptakan keputusan dalam berkontrak, Yogyakarta; FH UII Press, 2010, ctk. 1. Hlm. 1

Dengan demikian hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan.²¹

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa inilah timbul suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perikatan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.²²

Perjanjian atau verbintenenis mengandung pengertian suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi. Dari pengertian ini adanya beberapa unsur yang memberi wujud pengertian perjanjian, antara lain: hubungan hukum yang menyangkut hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi.²³

Dalam KUH Perdata tidak menggunakan kata perjanjian melainkan persetujuan. Dalam pasal 1313 KUHPPerdata mengatakan bahwa suatu persetujuan adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Hukum perjanjian menganut

²¹ I Ketut widia dan I Nyoman putu budiaertha, *Cacat Kehendak Sebagai Dasar Batalnya Perjanjian*, Jurnal Kertha Wichaksana, Vol.16, No.1, (2022), hlm.3

²² Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa: Jakarta, ctk. 16. Hlm. 1, 1996

²³ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung; PT Alumni, Ctk.II,1986, hlm.6

sistem terbuka atau sering disebut asas kebebasan berkontrak. Walaupun begitu bukan berarti bahwa setiap orang itu bebas membuat perjanjian tanpa ada batas-batasnya sama sekali. Adapun yang menjadi batasannya adalah sebagaimana dalam pasal 1337 KUHPerdara, yaitu bahwa suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban.²⁴

b. Asas-Asas Hukum Perjanjian

Sejumlah prinsip atau asas hukum merupakan dasar bagi hukum perjanjian. Asas-asas hukum memberikan sebuah gambaran mengenai latar belakang cara berpikir yang menjadi dasar hukum perjanjian. Satu dan lain karena karena sifat fundamental hal-hal tersebut, maka prinsip-prinsip utama dikatakan sebagai prinsip-prinsip dasar. Asas hukum merupakan landasan yang paling luas bagi lahirnya suatu peraturan hukum. Hal ini berarti bahwa peraturan-peraturan hukum pada akhirnya dapat dikembalikan kepada asas-asas tersebut. Asas berfungsi sebagai pedoman atau arahan orientasi berdasarkan mana hukum dapat dijalankan.²⁵

Ada 7 jenis asas-asas hukum perjanjian yang merupakan asas-asas umum yang harus di perhatikan setiap yang terlibat di dalamnya

1. Asas sistem terbukanya hukum perjanjian

Hukum perjanjian yang mengatur tentang “*Obligatio axcontractu*”

(Perikatan yang lahir dari perjanjian). Hukum perjanjian menganut asas

²⁴ A Qirom Syamsudin Meliala, Pokok-poko Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya, Yogyakarta, Liberty. 1985, ctk. Pertama. Hlm.9

²⁵ Niru Anita Sinaga, *Peranan Asas-asas hukum perjanjian dalam mewujudkan tujuan perjanjian*, Jurnal Binamulia Hukum, Vol, No.2, (2018), hlm.115

sistem terbuka, artinya bahwa ketentuan-ketentuan hukum perjanjian yang termuat dalam buku III B.W adalah kaidah-kaidah pelengkap. jadi bisa dikatakan hukum perjanjian memberikan kebebasan kebebasan yang sebesar-besarnya kepada subyek hukum untuk melakukan perjanjian.

2. Asas Konsensualitas

Asas konsensualitas ini berarti bahwa pada asas suatu perjanjian timbul sejak detik tercapainya konsensus atau kesepakatan antara kedua pihak yang melakukan perjanjian mengenai hal-hal pokok dari apa yang menjadi objek perjanjian. Asas ini terdapat dalam pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang isinya mengatur sah nya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. Suatu hal yang tertentu;
4. Suatu sebab yang halal

Tidak semua perjanjian tunduk dengan asas ini, karena terhadapnya ada pengecualian yakni terhadap perjanjian formal serta perjanjian rill.²⁶

3. Asas Personalitas

Asas ini bisa diterjemahkan sebagai asas kepribadian yang berarti bahwa pada umumnya tidak seorangpun dapat mengadakan perjanjian kecuali untuk dirinya sendiri. Terhadap asas kepribadian ini ada pengecualian

²⁶ I Ketut Oka Setiawan, Hukum Perikatan, Cetakan Pertama, (Jakarta : Sinar Grafika), 2016, hlm.47

yaitu apa yang disebut sebagai “*derben-bending*” atau perjanjian untuk pihak ketiga. Dalam hal ini seorang membuat suatu perjanjian dimana dalam perjanjian itu ia memperjanjkan hak-hak bagi orang lain, tanpa kuasa dari orang yang diperjanjkan. Hal ini diatur dalam pasal 1317 B.W yang berbunyi “lagi pun diperbolehkan juga untuk meminta ditetapkannya suatu janji guna kepentingan seorang pihak ketiga, jika suatu penetapan janji yang dibuat oleh seorang untuk dirinya sendiri, atau suatu pemberian yang dilakukannya kepada seorang lain, memuat suatu janji yang seperti itu.

4. Asas Itikad Baik

Semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikan baik. Pengertian itiqad baik mempunyai dua arti yaitu atrti yang *obyektif* bahwa perjanjian yang dibuat itu mesti dilaksanakan dengan mengindahkan norma kepatutan dan kesusilaan. Konsekuensinya disini, hakim boleh melakukan itervensi terhadap isi perjanjian yang dibuat para pihak yang bersangkutan. Arti yang subyektif yaitu pengertian itikad baik yang terletak dalam sikap batin seseorang.

5. Asas Pacta Sunt Sevanda

Asas ini tercantum dalam pasal 1338 ayat 1 BW yang isinya semua perjanjian yang dibuat secara sah adalah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Asas ini sangat erat kaitannya dengan asas sistem terbukanya hukum perjanjian, karena mempunyai arti bahwa semua perjanjian yang dibuat oleh para pihak, asal saja memenuhi syarat-syarat

sahnya perjanjian yang diatur oleh pasal 1320, sekalipun menyimpang dari ketentuan-ketentuan hukum perjanjian dalam buku III B.W tetap mengikat sebagai undang-undang bagi pembuatnya. Sebagai konsekwensi dari asas *pacta sunt servanda* ini adalah hakim maupun pihak ketiga dilarang mencampuri isi dari perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak dalam perjanjian yang bersangkutan. Tujuannya tentu saja “demi kepastian hukum”.

Asas ini memiliki pengecualian yaitu dalam hal jika para pihak yang melakukan perjanjian itu dalam keadaan tidak seimbang kedudukannya. Keadaan tidak seimbang artinya keadaan tidak benar benar dalam “*handelingsbekwaam*” atau “*hendelingsbevoegd*”. Jika salah satu pihak atau kedua pihak berada dalam keadaan “*onvekwaam*” dapat dimintakan pembatalan perjanjian, sedangkan yang “*bekwaam*” tidak dapat mengajukan pembatalan itu.

Dari asas “*Pacta Sunt Servanda*” ini adanya kebebasan berkontrak. Dengan demikian semua orang dapat membuat perjanjian, apapun nama perjanjian itu. Kebebasan berkontrak dari para pihak untuk membuat perjanjian itu adalah meliputi:

1. Perjanjian -perjanjian yang telah diatur oleh Undang-undang;
2. Perjanjian-perjanjian baru atau campuran yang belum diatur oleh undang-undang

Dari asas kebebasan berkontrak juga dapat dilihat unsur-unsur yang terkandung didalamnya meliputi:

- a. Kebebasan untuk mengadakan perjanjian;
- b. Kebebasan untuk tidak mengadakan perjanjian;
- c. Kebebasan untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- d. Kebebasan untuk menentukan sendiri isi maupun syarat-syarat perjanjiannya.

6. Asas Force Majeur

Asas ini dikenal juga sebagai asas “*overmacht*” atau asas “keadaan memaksa”. Dengan asas ini debitur dibebaskan dari kewajiban untuk membayar ganti rugi akibat tidak terlaksanakannya perjanjian karena sesuatu sebab yang memaksa. Keadaan memaksa ini adalah sesuatu keadaan dimana debitur memang tidak dapat berbuat apa-apa terhadap keadaan atau peristiwa yang timbul di luar dugaan. Dengan asas ini, jika dikaitkan dengan hukum pembuktian perdata, maka beban pembuktian jatuh pada debitur untuk membuktikan benar adanya” keadaan memaksa”itu.

7. Asas Exceptio Non Adimpleti Contractus

Asas ini merupakan suatu pembelaan bagi debitur untuk dibebaskan dari kewajiban membayar ganti-rugi akibat tidak dipenuhinya perjanjian, dengan alasan kreditur lalai.²⁷

c. Syarat-Syarat Perjanjian

²⁷ Djohari Santoso & Achmad, Hukum Perjanjian Indonesia Yogyakarta: Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 1989, hlm. 41

Dalam pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum perdata memberikan patokan umum tentang bagaimana suatu perjanjian lahir. Di pasal tersebut menentukan perbuatan apa yang harus dilakukan oleh para pihak agar bisa secara sah melahirkan hak-hak dan kewajiban. Pasal 1320 KUH Perdata menyatakan sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat. Keempat syarat untuk sahnya yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; sepakat merupakan pertemuan antara dua kehendak, dimana kehendak pihak yang satu saling mengisi dengan apa yang dikehendaki pihak lain. Jadi kesesuaian kehendak saja antara dua pihak belum menimbulkan suatu perikatan, kehendak tersebut harus saling bertemu dan harus dinyatakan²⁸. Seseorang dikatakan memberikan persetujuan atau kesepakatan apabila ia mengkehendaki apa yang disepakati. Pengertian sepakat sebagai persyaratan kehendak yang disetujui antar para pihak-pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*offerte*) kemudian pernyataan yang menerima penawaran dinamakan akseptasi (*acceptatie*). Suatu perjanjian dapat mengandung cacat hukum atau kata sepakat dianggap tidak ada jika terjadi hal-hal yang disebut yaitu *pertama*, paksaan setiap tindakan yang tidak adil atau ancaman yang menghalangi kebebasan kehendak termasuk kedalam tindakan pemaksaan. *Kedua*, Penipuan merupakan tindakan tipu muslihat dan diatur dalam 1328 KUHPerdata yang menyatakan penipuan merupakan alasan pembatalan

²⁸ J.Satrio, Hukum Perjanjian, Bandung; PT Citra Aditya Bakti, ctk. 1,1992, hlm. 125

perjanjian. *Ketiga*, kesesatan atau kekeliruan, ada 2 macam kekeliruan yaitu *error in person* kekeliruan pada orangnya dan *eror in substantia* kekeliruan yang berkaitan dengan karakteristik suatu benda. *Keempat*, penyalahgunaan keadaan hal ini terjadi manakala seseorang dalam perjanjian dipengaruhi oleh suatu hal yang menghalanginya untuk melakukan penilaian yang bebas.²⁹

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; Cakap artinya ialah mereka yang telah berumur 21 tahun atau belum berumur 21 tahun tetapi telah pernah kawin. Tidak termasuk orang-orang sakit ingatan atau bersifat pemborors yang karena itu oleh pengadilan diputuskan berada dibawah pengampunan dan seorang Perempuan yang masih bersuami.³⁰
3. Suatu hal tertentu; sedikit-sedikitnya macam atau jenis benda dalam perjanjian itu sudah ditentukan. Suatu perjanjian harus mempunyai pokok (objek) suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya, sedangkan mengenai jumlahnya dapat tidak ditentukan pada waktu dibuat perjanjian asalkan dapat dihitung atau ditentukan jumlahnya (pasal 1333 KUHPerduta). Sedangkan menurut pasal 1320 KUHPerduta agar suatu perjanjian itu sah maka perjanjian itu antara lain harus memuat suatu hal tertentu atau dengan kata lain isinya harus tertentu. Bila dilihat dari Bahasa belandanya maka terjemahan barang dalam pasal 1333 KUHPerduta berasal dari kata *zaak* yang menurut kamus umum belanda-

²⁹ Ratna Gumanti, *Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHPerduta)*, Jurnal Pelangi Ilmu, Vol.05, No.1, (2012).

³⁰ A Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, ctk. Pertama, (Yogyakarta, Liberty. 1985), hlm10

Indonesia dapat diartikan sebagai benda (barang), usaha (perusahaan), sengketa/perkara, pokok persoalan, sesuatu yang harus diuruskan, tidak penting. Jika dihubungkan dengan pasal 1320 KUHPerduta yang menyatakan salah satu syarat sahnya perjanjian adalah hal tertentu dan kata hal ini berasal dari Bahasa Belanda *onderwerp* yang dapat juga diartikan pokok uraian maka *zaak* lebih tepat bila diterjemahkan sebagai pokok persoalan³¹

4. Suatu sebab yang halal. Syarat ini merupakan tujuan dari perjanjian itu sendiri. Sebab yang tidak halal adalah berlawanan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Tiap-tiap perjanjian yang dibuat adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat ini. Apabila salah satu syarat atau lebih syarat itu tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut tidak sah sehingga akibat-akibat hukumnya pun sebagaimana dimaksudkan tidak terjadi pula. Sebab yang halal diatur dalam pasal 1335 hingga pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

KUHPerduta tidak memberikan pengertian dari sebab yang dimaksud dalam pasal 1320 KUHPerduta. Hanya saja dalam pasal 1335 KUHPerduta menjelaskan bahwa yang disebut dengan sebab yang halal adalah bukan tanpa sebab, bukan sebab yang palsu, bukan sebab yang terlarang. Selanjutnya dalam pasal 1336 KUHPerduta menyatakan jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi ada sebab yang tidak terlarang atau jika ada

³¹ Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, cetakan pertama, (Jakarta : Pustaka sinar harapan), 1992. hlm.85

sebab lain daripada yang yang dinyatakan itu, perjanjian itu adalah sah. Dapat dilihat. bahwa pada dasarnya undang-undang tidak pernah mempersoalkan apakah yang menjadi alasan atau dasar dibentuknya perjanjian tertentu, yang ada di antara para pihak.³²

Dari ke empat syarat diatas, dapat dibagi ke dalam dua kelompok yaitu:

1. Syarat subyektif, yaitu suatu syarat yang menyangkut pada subyek-subyek perjanjian itu atau dengan perkataan lain, syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh mereka yang membuat perjanjian dimana hal ini meliputi kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan pihak yang membuat perjanjian
2. Syarat obyektif, adalah syarat yang menyangkut pada obyek perjanjian itu, meliputi suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal³³.

d. Batalnya perjanjian

Sebuah perjanjian telah diatur dan dicatat dalam Kitab Undang-undang Hukum perdata artinya perjanjian bisa dibawa ke ranah pengadilan bila salah satu pihak ada yang mengakhiri. Apabila satu diantara empat syarat sah perjanjian yang telah disebutkan sebelumnya tidak terpenuhi maka perjanjian bisa dibatalkan. Apabila yang tidak terpenuhi adalah syarat sepakat dan kecakapan maka proses pembatalannya harus dilakukan melalui pengadilan. Sementara apabila yang tidak terpenuhi adalah syarat suatu hal tertentu dan sebab yang halal, maka perjanjian dianggap batal dan tidak pernah ada. bila

³² Karitini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang lahir dari perjanjian*, Cetakan Pertama, (Jakarta : PT RajaGrafindo), 2003, hlm. 161

³³ A Qirom Syamsudin Meliala, *op. cit.*, hlm.12

salah satu pihak mengingkari perjanjian dan syarat sah perjanjian, pihak satunya bisa menuntut keadilan ke pengadilan dan pihak yang mengingkari berpotensi menerima sanksi denda, atau sanksi yang disepakati keduanya.³⁴ Akibat hukum tidak terpenuhinya salah satu atau lebih dari syarat-syarat sah nya perjanjian bervariasi mengikuti syarat mana yang dilanggar. Akibat hukumnya adalah sebagai berikut:

1. Batal demi hukum (*Nietig, Null and void*), penyebab batal demi hukum apabila hal dilanggarnya adalah syarat objektif dalam pasal 1320 KUHPerdara. Syarat objektifnya adalah perihal tertentu dan kausa yang legal. Batal demi hukum perjanjian dianggap tidak pernah lahir dan tidak pernah terjadi perjanjian maupun perikatan, maka tertutup kemungkinan untuk menuntut pemenuhan prestasi oleh salah satu pihak peradilan karena tidak ada dasar hukumnya. Akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut, dalam praktek batal demi hukum didasarkan pada putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.³⁵
2. Dapat dibatalkan (*Vernietigbaar, voidable*), terjadi apabila tidak terpenuhinya syarat subjektif dalam pasal 1320 KUHPerdara. Syarat subjektif tersebut adalah kesepakatan kehendak dan kecakapan berbuat. Tidak dipenuhinya persyaratan subyektif menyebabkan perjanjian

³⁴ Dewi Oktoviana Ustien dan Umar Mahrum, *perspektif Hukum Terhadap Suatu Perjanjian*, Jurnal Delarev, Vol.1, No.2, (2022).hlm.90

³⁵ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya Bhakti), 2007, hlm.388

dapat dibatalkan yang dapat diajukan oleh para pihak yang tidak cakap, atau pihak yang merasa tidak bebas dalam membuat kesepakatan. Dalam hal ini perjanjian yang dibuat tetap mengikat, selama tidak dibatalkan oleh hakim atas permintaan salah satu pihak yang berhak meminta pembatalan perjanjian. Perbuatan hukum yang dilakukan tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya pembatalan dan dimana pembatalan atau pengesahan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan.³⁶

3. Kontrak tidak dapat dilaksanakan (*unenforceable*), kontrak yang tidak dapat dilaksanakan adalah kontrak yang tidak begitu saja batal, tetapi tidak dapat dilaksanakan. Namun, kontrak tersebut masih mempunyai status hukum tertentu. Bedanya dengan kontrak yang tidak dapat dilaksanakan masih mungkin dikonversi menjadi yang sah. Sedangkan bedanya dengan kontrak yang dapat dibatalkan adalah bahwa dalam kontrak yang dapat dibatalkan, kontrak tersebut sudah sah, mengikat dan dapat dilaksanakan sampai dengan dibatalkan kontrak tersebut sementara perjanjian yang tidak dapat dilaksanakan belum mempunyai kekuatan hukum sebelum dikonversi menjadi kontrak yang sah.³⁷
4. Dijatuhi sanksi administrasi kepada para pihak atau salah satu pihak yang terkait suatu kontrak memerlukan izin atau pelaporan terhadap instansi tertentu, seperti pendaftaran perjanjian waralaba kepada

³⁶ *Ibid*

³⁷ Siti Nur Azizah Ma'ruf amin, *Hukum Perjanjian*, ((Yogyakarta; Deepublish Digital, 2023), hlm. 22

kementrian perdagangan. Jika salah satu atau kedua pihak tidak melaksanakan kewajibannya, maka perjanjian dapat dibatalkan. Pembatalan dapat dilakukan oleh pihak-pihak dalam hal ada kesepakatan dalam perjanjian. Namun demikian, jika tidak diperjanjikan dan salah satu tidak setuju, pembatalan tersebut dapat dilakukan melalui putusan pengadilan³⁸

B. Waralaba

a. Pengertian

Waralaba merupakan padanan kata dalam Bahasa Indonesia Untuk istilah *franchise* yang dipopulerkan di Amerika Serikat. Dalam Bahasa Indonesia, istilah waralaba tersusun dari dua suku kata yaitu wara lebih dan laba yang memiliki arti untung. Secara istilah waralaba memiliki arti lebih untung. Konsep ini dikenal dengan hak khusus untuk menjual makanan dan minuman di Jerman pada tahun 1840. Dalam bahas Inggris kata *franchise* diterjemahkan dalam arti hak istimewa atau hak khusus. Sementara di Amerika kata *franchise* diartikan sebagai suatu bentuk konsensi yang dilakukan oleh pihak-pihak yang terlibat³⁹

Waralaba (*franchise*) berasal dari bahasa Perancis yaitu *franchir* yang mempunyai arti memberi kebebasan kepada para pihak. PH.Collin dalam *Law Dictionary* memberikan definisi *franchise* sebagai *lincense to trade using and paying a royalty for it* dan *franchising* sebagai *act of selling a license to trade*

³⁸ R.M Panggabean, *Keabsahan Perjanjian Dengan Klausul Baku*, Jurnal Hukum Vol.17, No.4, (2010), hlm.663

³⁹ Moh. Erfan arif, et. al, *Bisnis Waralaba*, cetakan pertama, (Malang:UB Press, 2021), hlm.25

as a franchisee. Definisi tersebut menekankan pada pentingnya peran nama dagang dalam pemberian waralaba dengan imbalan royalti⁴⁰ dengan pemberian royalty berarti ada pemberian lisensi yang merupakan, suatu bentuk hak untuk melakukan satu atau serangkaian tindakan atau perbuatan yang diberikan oleh mereka yang berwenang dalam bentuk izin.

Waralaba berarti hak untuk menjalankan usaha atau bisnis di daerah yang telah ditentukan. Secara historis waralaba didefinisikan sebagai penjualan khusus suatu produk di suatu daerah tertentu di mana produsen memberikan Latihan kepada perwakilan penjualan dan menyediakan produk informasi dan iklan, sementara ia mengontrol perwakilan yang menjual produk di daerah yang telah ditentukan.⁴¹

Beragam pengertian waralaba di Indonesia, dapat dirumuskan sebagai suatu bentuk sinergi usaha yang ditawarkan oleh suatu Perusahaan yang telah unggul dalam kinerja karena sumber daya berbagai ilmu pengetahuan dan orientasi kewirausahaan yang cukup tinggi dengan tata kelola yang baik dan dapat dimanfaatkan oleh pihak lain dengan melakukan hubungan kontraktual untuk menjalankan bisnis dibawah format bisnisnya dengan imbalan yang telah disepakati.⁴²

Sebagai dampak era globalisasi yang melanda berbagai bidang terutama dalam perdagangan dan jasa, *franchisee* masuk kedalam tatanan hukum

⁴⁰ Sri Redjeki Slamet, Sri Redjeki Slamet, “*Waralaba (Franchise) di Indonesia*”, Jurnal Lex Jurnalica, Vol. 8, No.2,(2011).

⁴¹ Tim Lindsey & dkk, Hak Kekayaan Intelektual, Cetakan Kelima, (Bandung: PT. Alumni), 2019, hlm. 339

⁴² Bambang N Rahmadi, *Apsek Hukum dan Bisnis*, (Bandung: PT Nusantara Sakti), 2007, hlm.7

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 yang diperkenalkan oleh Lembaga Pendidikan dan Pengembangan Manajemen (LPPM).⁴³

Pada awalnya waralaba diatur dalam peraturan pemerintah nomor 16 tahun 1997 yang kemudian digantikan peraturan Pemerintah Nomor 42 tahun 2007 tentang Waralaba (selanjutnya di singkat PP No. 42/2007). Ada perubahan definisi dan pengertian dengan peraturan sebelumnya, perubahan ini cukup mendasar yang mengartikan waralaba sebagai berikut:

Peraturan Pemerintah nomor 16 tahun 1997 menyebutkan waralaba adalah perikatan dimana salah satu pihak diberikan hak untuk memanfaatkan hak atas kekayaan intelektual atau penemuan atau ciri khas usaha yang dimiliki pihak lain dengan suatu imbalan berdasarkan persyaratan yang ditetapkan pihak lain tersebut, dalam rangka penyediaan dan atau penjualan barang dan atau jasa. Sedangkan Pemerintah Nomor 42 tahun 2007 tentang Waralaba, 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.

⁴³ Agus Pandoman, *Pokok-pokok hukum perikatan BW dan Syariah*, cetakan pertama, (Yogyakarta, Putra Surya Santosa, 2021, hlm.420

Kedua pengertian atau definisi tersebut memiliki perbedaan yaitu PP no 42 tahun 2007 waralaba adalah hak khusus dan sistem bisnis, bukan hak kekayaan intelektual seperti disebutkan PP no 16 tahun 1997. Walaupun pada pasal 3 disebutkan bahwa salah satu kriteria waralaba adalah hak kekayaan intelektual yang telah terdaftar. Awalnya Hak Kekayaan Intelektual tidak dicantumkan dalam draf PP yang baru, tetapi atas usul Perhimpunan Waralaba dan Lisensi Indonesia (WALI), Hak Kekayaan dimasukkan dalam PP yang kemudian disetujui sebagai kriteria. Hal ini disebabkan karena penggunaan atau peminjaman waralaba sebagai suatu sistem bisnis atau sistem pemasaran oleh pihak lain tidak dapat dipisahkan dengan HKI, khususnya dalam hal merk.⁴⁴

Dari beberapa pengertian yang telah dijelaskan diatas, terlihat bahwa sistem bisnis waralaba atau franchise melibatkan dua pihak. Pertama *franchisor*, yaitu wirausaha atau pemilik produk, jasa, atau sistem operasi yang khas dengan merk tertentu, yang biasanya telah dipatenkan. Kedua *franchisee*, yaitu perorangan dan atau pengusaha lain yang dipilih oleh *franchisor* atau yang disetujui permohonannya untuk menjadi *franchisee* oleh pihak *franchisor* untuk menjalankan usaha dengan menggunakan nama dagang, merk, atau sistem usaha miliknya itu, dengan syarat memberi imbalan kepada franchisor berupa uang dalam jumlah tertentu pada awal

⁴⁴ Amir Karamoy, *Waralaba*, (Jakarta, PT Gramedia Pustaka Utama, 2011), hlm.4

Kerjasama dijalin dan atau pada selang waktu tertentu selama jangka waktu kerja sama.⁴⁵

Waralaba atau *Franchise* adalah sebuah Metode pendistribusian barang dan jasa kepada Masyarakat konsumen, yang dijual kepada pihak lain yang berminat. Pemilik dari Metode yang dijual ini disebut “*franchisor*”, sedang pembeli hak untuk menggunakan Metode itu disebut “*franchisee*”. Roosenoo Harjowidigdo mengemukakan mengenai franchise atau waralaba yaitu Kerjasama di bidang perdagangan atau jasa dengan bentuk franchise ini dipandang sebagai salah satu cara untuk mengembangkan sistem usaha dilain tempat. *Franchisor* secara ekonomi sangat untung karena ia mendapat management fee dari franchisee, barang produknya bisa tesebar ke tempat lain dimana franchisee mengusahakan franchiseenya, dan bagi konsumen yang memerlukan barang hasil produksi franchisee cepat didapat serta dalam keadaan”fresh” dan belum atau tidak rusak.⁴⁶

Perjanjian waralaba merupakan perbuatan hukum antara pemberi waralaba dan penerima waralaba yang menimbulkan kewajiban dan hak timbal balik antara kedua pihak. Kewajiban pemberi waralaba adalah memberikan hak kepada penerima waralaba, sedangkan penerima waralaba adalah mendistribusikan barang dan jasa dalam lingkup area geografis dan periode waktu tertentu dengan menggunakan merek, logo dan sistem operasi

⁴⁵ Juajir Sumardi, *Hukum Perusahaan Transisional dan Franchise*, cetakan pertama (Arus Timur, 2012). hlm. 100

⁴⁶ Juajir Sumardi, *Aspek-Aspek Hukum Franchise dan Perusahaan transnasional*, cetakan pertama, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1965), Hlm 17

yang dimiliki dan dikembangkan oleh pemberi waralaba. pemberi hak itu dituangkan dalam bentuk perjanjian waralaba.⁴⁷

Penerima waralaba sebelum melakukan kegiatan waralaba memerlukan suatu perjanjian waralaba dengan pemberi waralaba. Perjanjian dibuat secara tertulis dalam Bahasa Indonesia. Apabila pemberi waralaba berasal dari luar negeri, perjanjian waralaba wajib diterjemahkan dalam Bahasa Indonesia. Ketentuan ini dimaksudkan untuk melindungi penerima waralaba. Sebagai mana perjanjian pada umumnya, perjanjian waralaba juga berdasarkan ketentuan yang terdapat di dalam kitab undang-undang hukum perdata (KUH Perdata) bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.⁴⁸

Perjanjian waralaba merupakan perjanjian khusus yang tidak ditemukan dalam BW namun diterima dalam hukum berdasarkan asas kebebasan berkontrak sebagaimana yang diatur dalam pasal 1338 BW. Hukum perjanjian di Indonesia menganut sistem terbuka yang berarti bahwa setiap orang bebas untuk membuat segala macam perjanjian dan dengan siapapun mengadakan perjanjian.⁴⁹ Oleh karena itu, agar perjanjian menajadi sah, maka perjanjian waralaba harus memnuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur pada pasal 1320 KUHPerdata yang berupa:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

⁴⁷ Amir Karamoy, *Waralaba jalur bebas hambatan menjadi pengusaha sukses*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama), 2011, hlm. 56

⁴⁸ Slamet Yuswanto, *Merek Nafas Waralaba*, cetakan pertama, (Yogyakarta, CV Budi Utama, 2019), hlm.19.

⁴⁹ Andrian Sutedi, *Hukum Waralaba*, (Ghalia Indonesia, Bogor, 2008), hlm.96

- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal.⁵⁰

Berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia, setiap perjanjian franchise atau waralaba yang akan diselenggarakan maka harus dilaksanakan berdasarkan perjanjian tertulis antara pihak *franchisor* dengan pihak *franchisee*. Perjanjian tertulis yang dibuat harus memenuhi ketentuan hukum perjanjian yang berlaku, dalam hal ini perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang diatur di dalam pasal 1320 Kitab Undang-undang hukum perdata. Apabila perjanjian yang dibuat dalam Bahasa asing maka terdapat kewajiban agar perjanjian yang dibuat dalam Bahasa asing itu diterjemahkan ke dalam Bahasa Indonesia terlebih dahulu..⁵¹

Dari penjelasan diatas dapat dijelaskan bahwa hubungan hukum antara pemberi waralaba dengan penerima waralaba didasarkan atas perikatan yang dilahirkan oleh perjanjian, yang bersifat pemberian izin kepada penerima waralaba dengan persyaratan tertentu untuk menjalankan bisnis waralaba yang dimiliki oleh pemberi waralaba. Penerima waralaba harus mematuhi apa yang disyaratkan oleh pemberi waralaba, sehingga ada kemungkinan dalam perjanjian waralaba ini ada suatu perbedaan dalam posisi pihak-pihak. Hal ini dapat saja terjadi dan memposisikan penerima waralaba dalam keadaan yang

⁵⁰ Ahmad Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan: Penjelasan makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Rajawali pers. Jakarta, 2011, hlm 67

⁵¹ Juajir Sumardi, *Loc. cit* hlm. 129

lemah, dan sebaliknya posisi pemberi waralaba hampir selalu berada di pihak yang lebih kuat karena belum adanya perundang-undangan yang memberikan perlindungan hukum terhadap pihak penerima waralaba. Terlebih lagi karena terjadinya perjanjian waralaba diserahkan sepenuhnya pada kesepakatan kedua pihak saja dan terkadang pemberi waralaba sebagai pihak yang lebih kuat cenderung mendikte keinginannya. Perjanjian waralaba diatur dalam Buku III *Burgerlijk Wetboek* (B.W), yang menganut asas terbuka, maksudnya para pihak dalam membuat perjanjian waralaba diberi kebebasan dengan Batasan tidak bertentangan dengan undang-undangan, ketertiban umum maupun kesusilaan.⁵²

Perjanjian *franchise* merupakan salah satu aspek perlindungan hukum kepada para pihak dari perbuatan merugikan pihak. Hal ini dikarenakan perjanjian dapat menjadi dasar hukum yang kuat untuk menegakan perlindungan hukum bagi para pihak jika salah satu pihak melanggar perjanjian, maka pihak lain dapat menuntut ganti kerugian kepada pihak yang merugikan sesuai dengan hukum yang berlaku⁵³. *Franchisee* perlu memperoleh perlindungan hukum akibat ketidak seimbangan kekuatan tawar-menawar dalam suatu perjanjian membuat kedudukan *franchisee* tidak mempunyai posisi tawar yang cukup kuat untuk mempertahankan apa yang menjadi haknya.

⁵² Utari Ony Savita dan nynda fatmawati, *Penerapan Prinsip Disclosure terhadap prospectus penawaran dalam perjanjian Kerjasama waralaba*, Jurnal Magister Hukum Argumentum, Vol.8, No.1, (2022), hlm.33

⁵³ Meylan Maringka, *Analisis Yuridis tentang perlindungan haki dalam perjanjian franchising di Indonesia*, Jurnal Edisi Khusus, Vol.I, No.6,(2013), hlm.80

Berdasarkan ketentuan yang diatur di dalam peraturan pemerintah nomor 42 Tahun 2007 tentang waralaba, perjanjian franchise yang diwajibkan untuk dibuat secara tertulis wajib memuat klausula paling sedikit sebagai berikut:

- 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.

Selain klausula minimal yang harus diatur dalam suatu perjanjian franchise sebagaimana dikemukakan diatas, maka perjanjian franchise juga dapat memuat klausula tentang pemberian hak bagi franchisee untuk menunjuk franchisee lain. Dalam kaitan ini, franchisee yang diberi hak untuk menunjuk franchisee lain harus memiliki dan melaksanakan sendiri paling sedikit satu tempat usaha.

b. Bentuk waralaba

Pada dasarnya waralaba merupakan peminjaman atau penggunaan (bukan pengalihan) Hak Kekayaan Intelektual serta sistem bisnis oleh pihak lain dari pemilik atau pemegang kuasa Hak kekayaan Intelektual. Artinya jika merk dan sistem bisnis tidak di pinjamkan atau digunakan oleh pihak lain, waralaba belum terjadi. Peminjaman dan penggunaan oleh pihak lain diatur oleh perjanjian.

Peraturan Pemerintah nomor 42 tahun 2007 waralaba memiliki kriteria sebagai berikut:

- a. Memiliki ciri khas usaha, suatu usaha harus memiliki kelebihan atau berbeda dengan usaha lain sehingga tidak mudah ditiru. Ciri khas tersebut dapat berupa sistem manajemen, Teknik marketing atau pelayanan konsumen, cara distribusi, dan lain sebagainya yang akan membuat konsumen tertarik dengan ciri khas tersebut.
- b. Terbukti sudah memberikan keuntungan, suatu usaha yang akan diwaralabakan hendaknya menunjukkan adanya keuntungan-keuntungan yang diperoleh yaitu dengan pengalaman berupa kiat-kiat bisnis untuk mengatasi masalah dalam menjalankan usaha. Hal tersebut dibuktikan dengan masih bertahannya usaha tersebut berarti telah memberikan keuntungan kepada pemberi waralaba.
- c. Memiliki standar atas pelayanan dan barang dan/atau jasa yang ditawarkan yang dibuat secara tertulis, usaha yang akan menjadi objek waralaba harus memiliki standar secara tertulis agar penerima waralaba

dapat melaksanakan usaha sesuai dengan prosedur yang jelas atau sesuai dengan baik berdasarkan bimbingan yang diberikan oleh pemberi waralaba.

- d. Mudah diajarkan dan diaplikasikan, usaha tersebut harus mudah dijalankan sehingga penerima waralaba yang belum berpengalaman atau tidak memiliki pengetahuan dapat menjalankan usahanya dengan baik berdasarkan bimbingan yang diberikan oleh pemberi waralaba.
- e. Memiliki dukungan yang berkesinambungan, pemberi waralaba harus memberikan dukungan yang berupa bimbingan operasional, pelatihan dan promosi secara terus-menerus kepada penerima waralaba.
- f. Sebagai hak kekayaan intelektual yang telah terdaftar, usaha yang menjadi objek waralaba harus memiliki hak kekayaan intelektual yang dapat berupa merek, hak cipta, paten, atau rahasia dagang yang telah di daftarkan dan memiliki sertifikat dalam proses pendaftaran pada instansi yang berwenang.⁵⁴

Waralaba mempunyai beberapa jenis yaitu waralaba nama dagang, waralaba distribusi produk dan waralaba murni. Waralaba nama dagang melibatkan nama merk, pewaralaba membeli hak untuk diidentifikasi dengan nama dagang pemilik merek tanpa mendistribusikan produk tertentu. Selanjutnya distribusi produk yaitu menjual produk tertentu dengan merek milik pemilik merek melalui jaringan distribusi yang selektif dan terbatas.

⁵⁴ Salim HS, *Perkembangan hukum kontrak Innominaat di Indonesia*, cetakan pertama, (sinar grafika, Jakarta, 2003), hlm.165

Kemudian waralaba murni atau komperhensif merupakan waralaba yang lengkap artinya terwaralaba membeli hak untuk mengguakan semua unsur bisnis baik menggunakan merek maupun pendistribusian jasa.⁵⁵

c. Prospektus Waralaba

Prospektus penawaran waralaba dalam perjanjian waralaba bermanfaat bagi pemerintah guna memperoleh informasi hukum cukup dan memadai, guna melakukan pemerataan ekonomi dan mewujudkan keberpihakan terhadap perekonomian dalam negeri. Prospektus penawaran waralaba merupakan kewajiban yang harus diserahkan oleh pemberi waralaba kepada calon penerima waralaba dengan berdasarkan asas-asas perjanjian pada asas kebebasan berkontrak, asas konsensualitas, asas itikad baik, asas kerahasiaan, asas persamaan hukum dan asas keseimbangan. Dimana dalam penerapannya yang bersifat fleksibel, karena peraturannya hanya menentukan hal-hal yang pokok.⁵⁶

Penyampaian prospektus penawaran waralaba oleh pemberi waralaba kepada calon penerima waralaba ini memegang peranan yang penting di dalam sebuah bisnis waralaba. Untuk lebih menjamin kelayakan usaha bisnis yang di waralabakan, pada bagian lain peraturan pemerintah, franchisor diwajibkan memperlihatkan prospek kepada calon *franchisee*. Berdasarkan hal tersebut, tujuan daripada penyampaian prospektus penawaran waralaba

⁵⁵ Slamet Yuswanto, *Merek Nafas Waralaba*, Yogyakarta, cetakan pertama, (CV Budi Utama, 2019), hlm.11

⁵⁶ Utari Ony Savita dan Nynda Fatmawati, *Penerapan Prinsip Disclosure terhadap prospektus penawaran dalam perjanjian Kerjasama waralaba*, Jurnal Argumentum, Vol. 8, No.1, (2022), hlm. 40

oleh pemberi kepada calon penerima waralaba adalah agar penerima waralaba bisa melakukan studi kelayakan bisnis terhadap bisnis waralaba yang akan dijalaninya. Selain itu juga agar penerima waralaba mengetahui apa yang menjadi keuntungan dan apa yang dapat dibebankan kepadanya sebagai hak dan kewajiban penerima waralaba dalam kontrak sejak awal.⁵⁷

Sebelum Pelaksanaan kontrak diawali dengan adanya *offer* (penawaran) dan *acceptance* (penerimaan). Penawaran merupakan suatu janji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu secara khusus pada masa yang akan datang. Yang berhak dan berwenang mengajukan penawaran adalah setiap orang layak dan memahami apa yang dimaksudkan,

Penerimaan adalah kesepakatan dari pihak penerima dan penawar tawaran untuk menerima persyaratan yang diajukan oleh penawar. Penerimaan ini harus disampaikan kepada pemberi tawaran. Penerimaan harus bersifat absolut dan tanpa syarat atas tawaran itu. Penerimaan yang belum disampaikan kepada pemberi tawaran, belum berlaku sebagai penerimaan tawaran. Akan tetapi, dalam perundingan yang dilakukan dengan korespondensi, penerimaan yang dikirim dengan media yang sama dianggap sudah disampaikan. Bilamana memungkinkan, baik tawaran maupun penerimaan tawaran sebaiknya dinyatakan secara tertulis dan jelas. Suatu penerimaan harus diterima sendiri, serta jangan sampai membuat atau memberikan penawaran yang belum dapat diketahui tindakanya.⁵⁸

⁵⁷ Andrian sutedi, Hukum waralaba, Ghalia Indonesia, Bogor, 2008, hlm. 34

⁵⁸ Fisiliya Aricka Yuliyarsih, *Fungsi Prospektus Penawaran Waralaba dalam perjanjian waralaba di Indonesia*, Jurnal Rechts, Vol.2, No.2, (2013), hlm.34

Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 42 tahun 2007 tentang waralaba memuat ketentuan mengenai kewajiban pemberi waralaba untuk membuat prospektus penawaran waralaba. Hal ini merupakan hal yang baru dan menyempurnakan ketentuan sebelumnya. Penyempurnaan ini dilakukan terhadap isi dari prospektus dan sanksi bagi pelanggar pembuatan prospektus oleh pemberi waralaba. Kemudian dalam pasal 7 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 42 tahun 2007 tentang waralaba dimuat ketentuan mengenai syarat minimal isi prospektus penawaran waralaba, yang meliputi:

- a. Data identitas pemberi waralaba;
- b. Legalitas usaha pemberi waralaba;
- c. Sejarah kegiatan usaha;
- d. Struktur organisasi pemberi waralaba
- e. Laporan keuangan 2 tahun terakhir
- f. Jumlah tempat usaha
- g. Daftar penerima waralaba.
- h. Hak dan kewajiban pemberi waralaba dan penerima waralaba.

Selain peraturan pemerintah nomor 42 tahun 2007 tentang waralaba, pengaturan waralaba juga diatur dalam dengan Peraturan Menteri Perdagangan nomor 71 tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Waralaba. Pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Nomor 42 tahun 2007 tentang Waralaba menjelaskan bahwa Waralaba adalah hak khusus yang dimiliki oleh 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. Pemberi waralaba harus menyampaikan prospektus penawaran waralaba kepada calon penerima waralaba paling lambat 2 minggu sebelum penandatanganan.

Dalam peraturan menteri nomor 71 tahun 2019 tentang penyelenggaraan waralaba mengatur untuk menunjukkan prospektus penawaran sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian (adanya kesepakatan para pihak). Namun demikian, prospektus penawaran merupakan kewajiban yang terpisah posisinya dengan perjanjian karena tidak ada sanksi bila tidak menunjukkan (jika syarat subyektif ini tidak terpenuhi maka akibat hukumnya adalah dapat dibatalkan).⁵⁹

Prospektus penawaran waralaba merupakan kewajiban pemberi waralaba terhadap penerima waralaba serta mewajibkan pemberi waralaba untuk mendaftarkan prospektus waralaba sebelum membuat perjanjian waralaba dengan penerima waralaba. Pendaftaran prospektus penawaran waralaba dilakukan untuk mendapatkan Surat Tanda Pendaftaran Waralaba. Apabila tidak di daftarkan maka ada denda dan sanksi administrasi bagi pemberi waralaba yang tidak mendaftarkannya.

Ketentuan tersebut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 42 tahun 2007 tentang waralaba, ketentuan tersebut bertujuan untuk menciptakan transparansi informasi usaha yang dapat dimanfaatkan secara optimal oleh

⁵⁹ *Ibid*, hlm.34

usaha nasional dalam memasarkan barang dan/atau jasa dengan waralaba. Terbuka berkaitan dengan persyaratan esensial Kerjasama yang diajukan kepada calon penerima waralaba. Keterbukaan memiliki arti tidak ada yang di tutup-tutupi. Transparansi informasi menjadi kewajiban pemberi waralaba dan didasari dengan azas itikad baik agar penerima waralaba dapat mempelajari dalam waktu yang cukup dan mengambil keputusan atas dasar awal yang kuat untuk melakukan kegiatan waralaba secara terbuka. Prinsip ini juga untuk menghindarkan adanya pernyataan yang menyesatkan atau praktek penipuan. Pihak pemberi waralaba dibebani kewajiban untuk menyampaikan semua informasi yang relevan tentang perusahaannya secara terbuka dan transparan, sehingga atas dasar bahan tersebut pihak penerima waralaba dapat mempertimbangkan dengan sungguh-sungguh, apakah ia akan terjun dalam usaha waralaba atau tidak.⁶⁰

C. Notaris

a. Pengertian

Notaris dalam Bahasa Inggris disebut dengan *notary* sedangkan dalam Bahasa Belanda disebut dengan *van notaris*, mempunyai peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, khususnya dalam bidang hukum keperdataan, karena notaris berkedudukan sebagai pejabat public, yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta autentik dan kewenangan

⁶⁰ Utari Ony Savita dan nynda fatmawati, *Penerapan Prinsip Disclosure terhadap prospectus penawaran dalam perjanjian Kerjasama waralaba*, Jurnal Magister Hukum Argumentum, Vol.8, No.1, (2022), hlm.34

lainnya. Secara yuridis pengertian notaris tercantum dalam peraturan perundang-undangan yaitu:

1. Staatblad 1860 Nomor 3 tentang Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia (*Reglement op het Notaris-amt in indonesie*)
2. Undang-undang Nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris.⁶¹

Dalam pasal 1 huruf a *wet op het notarisambt* yang memulai berlaku tanggal 3 April 1999, disebutkan bahwa *Notaris de ambtenaar*. Notaris tidak lagi disebut sebagai *openbaar ambtenaar* sebagaimana tercantum dalam pasal 1 *wet op het notarisambt*. Tidak lagi dirumuskan sebagai *openbaar ambtenaar*, sekarang ini tidak dipersoalkan apakah notaris sebagai pejabat umum atau bukan. Istilah *openbaar ambtenaar* dalam konteks ini tidak bermakna umum, tetap bermakna publik.⁶²

Dalam pasal 1868 KUHPdata menjelaskan hanya terkait apa yang disebut dengan akta autentik, tetapi tidak menjelaskan siapa yang dimaksud pejabat umum itu, dan juga tidak menjelaskan tempat Dimana ia berwenang sedemikian sampai dimana batas-batas wewenangnya, sehingga pembuat undang-undang harus membuat peraturan perundang-undangan untuk mengatur hal-hal tersebut. Oleh karena itu, Undang-undang Jabatan Notaris

⁶¹ Salim HS, *Peraturan Jabatan Notaris*, cetakan pertama, (Jakarta:Sinar Grafika, 2018),hlm 18

⁶² Philipus M.Hadjon dan Taatiek Sri Djatmiati, *Argumentasi Hukum*, (Yogyakarta, Gadjah Mada University press), 2005, hlm.1

Perubahan merupakan peraturan pelaksanaan dari pasal 1868 KUHPerdara, maka Notarislah yang dimaksud dengan pejabat umum itu.⁶³

Ketentuan *wet op het notarisambt* menjadi rujukan untuk memberikan pengertian yang sama dalam Undang-undang Jabatan Notaris. Pasal 1 Angka 1 UUJN menyebutkan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UUJN.⁶⁴ Pemberian kualifikasi sebagai pejabat umum tidak hanya kepada notaris saja, tetapi juga diberikan kepada pejabat pembuat akta tanah (PPAT), dan pejabat lelang. Dengan demikian, notaris sudah pasti pejabat umum, tetapi tidak setiap pejabat umum adalah notaris, karena pejabat umum bisa juga PPAT atau Pejabat lelang.

Notaris sebagai pejabat publik, dalam pengertiannya mempunyai kewenangan dengan pengecualian. Dengan mengkategorikan notaris sebagai pejabat publik dalam hal ini publik yang bermakna hukum, bukan publik sebagai khalayak umum. Dapat dilihat dari perbedaannya yaitu dari produk yang dihasilkan dari pejabat publik tersebut. Notaris sebagai pejabat publik, menciptakan sebuah produk yang disebut dengan akta otentik, yang terikat dalam ketentuan hukum perdata terutama dalam hukum pembuktian.⁶⁵

Notaris merupakan pejabat umum yang berfungsi menjamin otentisitas pada tulisan-tulisannya disebuah akta. Notaris diangkat oleh penguasa

⁶³ Ghansham Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, Cetakan Pertama, (Jakarta, Prenadamedia Group), 2018, hlm.15

⁶⁴ Herry Susanto, *Peranan Notaris dalam menciptakan kepatutan dalam berkontrak*, cetakan pertama, (Yogyakarta;FH UII Press, 2010), hlm.38.

⁶⁵ *Ibid*, hlm.39

tertinggi negara dan kepadanya diberikan kepercayaan dan pengakuan dalam memberikan jasa bagi kepentingan Masyarakat. Hanya orang-orang yang sudah dikenal kejujurannya serta mempunyai pengetahuan dan kemampuan dibidang hukum sajalah yang diijinkan untuk memangu jabatan notaris. oleh karena itulah pemegang jabatan notaris harus menjaga keluhuran martabat jabatannya dengan menghindari pelanggaran aturan dan tidak melakukan kesalahan profesi yang dapat menimbulkan kerugian kepada orang lain.⁶⁶

Dengan demikian maka pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) adalah organ negara yang dilengkapi kekuasaan umum (*met openbaar gezaqbekled*), yang berwenang menjalankan sebagian kekuasaan negara khususnya dalam pembuatan dan peresmian alat bukti tertulis dan otentik dibidang hukum perdata. Meski diangkat sebagai pejabat umum namun notaris bukan pegawai negeri sipil menurut undang-undang atau kepegawaian negara, karena notaris tidak digaji oleh negara dan tidak mendapat uang pensiun dari negara apabila telah pension atau berhenti sebagai pejabat umum. Kendati diangkat oleh negara sebagai pejabat umum, namun Notaris menerima honorarium (bukan gaji) dari klien atas jasa-jasa yang telah diberikan, yaitu dalam kaitannya dengan pembuatan akta-akta otentik dibidang keperdataan.⁶⁷

Pejabat yang menjalankan sebagian kekuasaan negara yang bersifat mengikat umum *publiekrechtelijk* disebut pejabat umum dan menjalankan jabatannya pejabat umum tersebut mempunyai ciri khusus yaitu:

⁶⁶ Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, cetakan kedua, (Yogyakarta;laksBang pressindo, 2010), hlm.71.

⁶⁷ ibid

- a. Suatu kedudukan yang mandiri, notaris dikatakan independent secara structural, apabila organ jabatannya secara kelembagaan berdiri sendiri diluar struktur organisasi negara atau pemerintah tertentu. Misalnya, sejauh mana organ jabatan notaris berada dalam atau diluar struktur departemen hukum dan hak asasi manusia Republik Indonesia. Namun Notaris dapat juga dikatakan independent secara fungsional apabila misalnya, meskipun secara kelembagaan berada dibawah atau di dalam organisasi pemerintah, tetapi dalam menjalankan fungsinya ia bebas dan Merdeka serta tidak dapat di intervensi bahkan oleh para pejabat pemerintah sekalipun.
- b. Tidak memihak *onpartijdigheid-impartiality* guna menjamin keabsahan dari akta otentik tersebut baik didalam hal kekuatan pembuktian lahiriah, kekuatan pembuktian formal dan kekuatan pembuatan material, artinya notaris berada diluar para pihak yang melakukan hubungan hukum itu. Dalam fungsinya yang demikian dapat dikatakan bahwa notaris adalah aparat hukum, tetapi dia bukanlah penegak hukum. Notaris menjalankan jabatan dalam posisi yang netral diantara para penghadap yang meminta jasanya, untuk menjamin kenetralan tersebut, maka notaris harus bersikap mandiri dan independent serta tidak terpengaruh terhadap keinginan pihak-

pihak tertentu, terutama apabila keinginan tersebut melanggar hukum yang berlaku atau merugikan pihak lain.⁶⁸

Pengangkatan notaris dijelaskan dalam pasal 2 Undang-undang Jabatan Notaris dilakukan oleh menteri. Dalam hal ini Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Pengangkatan dan pemberhentian oleh Kemenkumhan secara filosofis kurang tepat. Hal itu dikarenakan terkait beberapa argumentasi yang dikemukakan. *Pertama* Notaris menjalankan jabatannya yang mandiri dan tidak berpihak sesuai dengan sumpah jabtannya yang berbunyi “saya bersumpah/berjanji bahwa saya akan menjalankan jabatan saya dengan Amanah, jujur, seksama, mandiri, dan tidak berpihak yg artinya dalam menjalankan tugas jabatannya harus bebas dari pengaruh dan tekanan dari kekuasaan eksekutif maupun yudisil. *Kedua* Notaris diangkat, disumpah dan diberhentikan oleh pemerintah, walaupun begitu notaris tidak menerima fasilitas dari pemerintah baik fasilitas gaji, fasilitas kantor, maupun sarana dan prasarana lainnya. *Ketiga* yang menyatakan *grosee* akta pengakuan hutang yang dibuat dihadapan Notaris, yang dibagian atasnya tercantum kalimat “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” Mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan keputusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum. Memperhatikan argumentasi tersebut,

⁶⁸ Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam pembuatan Akta*, cetakan pertama, (Bandung;Mandar Maju,2011). Hlm 57

sebenarnya lebih tepat apabila yang mengangkat notaris adalah presiden dalam kedudukannya sebagai kepala negara.⁶⁹

b. Wewenang Notaris

Setiap perbuatan pemerintahan disyaratkan harus bertumpu pada kewenangan yang sah. Tanpa adanya kewenangan yang sah seorang pejabat ataupun Badan Tata Usaha Negara tidak dapat melaksanakan suatu perbuatan pemerintahan. Oleh karena itu kewenangan yang sah merupakan atribut bagi setiap pejabat ataupun bagi setiap badan.⁷⁰

Lembaga notariat merupakan suatu Lembaga kemasyarakatan yang timbul dari kebutuhan dalam pergaulan sesama manusia yang menghendaki adanya suatu alat bukti mengenai hubungan hukum keperdataan yang ada dan atau terjadi diantara mereka.⁷¹ Profesi Notaris menjadi bagian penting dari Indonesia yang menganut prinsip negara hukum sebagaimana dimanfaatkan Pasal 1 Ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945. Dengan adanya perinsip ini, negara menjamin terwujudnya salah satu fungsi hukum, yaitu kepastian hukum dan salah satu cara mencapai fungsi tersebut adalah menetapkan alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam Masyarakat.

⁶⁹ *Ibid*, hlm.67

⁷⁰ Lutfi Effendi, *Pokok-pokok Hukum Administrasi*, (Malang: Bayumedia Publhising), 2004, hlm. 77

⁷¹ Muhammad Muharromi, *Tanggung Jawab Notaris Terhadap penyalahgunaan tandatangan Blanko kosong dalam pembuatan akta autentik*, Jurnal Kertha Semaya, Vol.9, No.12, (2021), hlm. 2336

Untuk kepentingan pelaksanaan tugas jabatan Notaris, dikenal asas-asas yang diadopsi dari asas pemerintahan yang baik, yaitu sebagai berikut:

- a. Asas persamaan, sesuai perkembangan zaman, institusi Notaris telah menjadi bagian dari Masyarakat Indonesia, dan dengan lahirnya Undang-undang Jabatan Notaris, institusi Notaris semakin ditegaskan dan dinyatakan bahwa dalam memberikan pelayanan kepada Masyarakat Notaris tidak boleh mendiskriminasikan pihak atau kliennya, tidak membedakan satu dengan yang lainnya, bahkan dalam keadaan tertentu, Notaris wajib memberikan jasa hukum di bidang Kenotariatan secara Cuma-Cuma pada pihak yang tidak mampu.
- b. Asas kepercayaan, jabatan notaris merupakan jabatan kepercayaan yang dengan demikian harus selaras dengan mereka menjalankan tugas jabatan Notaris, sebagai orang yang dapat dipercaya. Salah satu untuk perwujudan Notaris sebagai jabatan kepercayaan adalah Notaris mempunyai kewajiban untuk merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperolehnya guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan yang diucapkannya, kecuali Undang-undang menentukan lain.⁷²
- c. Asas Kepastian Hukum, Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya wajib berpedoman secara normative kepada aturan hukum yang berkaitan dengan segala tindakan yang diambil untuk kemudian dituangkan dalam

⁷² Albertus Dicky Adrianto & dkk, *Asas Kehati-hatian dalam pembuatan akta otentik oleh notaris*, Jurnal Preferensi Hukum, Vol 4, No.1, (2022), hlm.25

akta, Notaris berdasarkan aturan hukum yang berlaku akan memberikan kepastian kepada para pihak bahwa akta yang dibuat dihadapan atau oleh notaris telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

- d. Asas kecermatan, notaris dalam mengambil suatu tindakan harus dipersiapkan dan didasarkan pada aturan hukum yang berlaku. Notaris meneliti semua bukti yang harus diperlihatkan kepadanya dan mendengarkan keterangan atau pernyataan para pihak sebagai bahan dasar untuk dituangkan dalam akta.⁷³
- e. Asas pemberian alasan, setiap akta yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris harus mempunyai alasan dan fakta yang mendukung untuk akta yang bersangkutan atau ada pertimbangan hukum yang harus dijelaskan kepada para pihak.
- f. Larangan bertindak sewenang-wenang, notaris dalam menjalankan jabatannya dapat menentukan bahwa tindakan para pihak dapat dituangkan dalam bentuk akta notaris atau tidak. Sebelum sampai pada keputusan tersebut, Notaris harus mempertimbangkan dan melihat semua dokumen yang diperlihatkan pada notaris. dalam hal ini notaris mempunyai peranan untuk menentukan suatu tindakan dapat dituangkan dalam bentuk atau tidak, dan keputusan yang diambil harus didasarkan pada alasan hukum yang harus dijelaskan kepada para pihak.

⁷³ Sulastris Yasim & dkk, *Kewenangan Majelis Pengawas Notaris dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap notaris di Sulawesi Barat*, Jurnal Hukum, Vol.6, No.2, (2023), hlm.42

- g. Asas proporsionalitas, Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya wajib bertindak menjaga kepentingan para pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Dalam menjalankan tugas jabatan, notaris wajib mengutamakan adanya keseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak yang menghadap notaris.
- h. Asas Profesionalitas, Notaris wajib memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam peraturan Perundang-undangan, kecuali ada alasan untuk menolaknya. Asas ini mengutamakan keahlian (keilmuan) Notaris dalam menjalankan jabatannya.⁷⁴

Dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat umum notaris dilengkapi dengan kewenangan atau kekuasaan umum. Kewenangan atau kekuasaan umum tersebut pada hakekatnya merupakan sifat dari fungsi public yang ada pada penugasan yang mengikat Masyarakat umum. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa tugas notaris adalah menjalankan pelayanan umum dibidang pembuatan akta dan tugas lain yang dibebankan kepadanya sebagai pejabat umum dalam lingkup keperdataan. Tugas notaris adalah bersifat fungsi public, tetapi obyek tugasnya lebih bersifat hukum keperdataan⁷⁵

Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan

⁷⁴ Rio Utomo Hably dan Gunawan Djajaoutra, *Kewenangan Notaris dalam hal membuat akta Partij*, Jurnal Hukum Adigama, Vol 2 Nomor 2, (2019).

⁷⁵ Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, cetakan kedua, (Yogyakarta;laksBang pressindo), hlm.78

dihendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, Salinan dan kutipannya , semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.⁷⁶

Sehubungan dengan kewenangan notaris, ada 4 hal kewenangan yaitu:

1. Berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuatnya;
2. Berwenang sepanjang mengenai orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuatnya;
3. Berwenang sepanjang mengenai tempat dimana akta itu dibuat, jika tidak maka akta yang dibuatnya tidak sah;
4. Berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.⁷⁷

Setiap wewenang yang diberikan kepada jabatan harus ada aturan hukumnya sebagai Batasan agar jabatan dapat berjalan dengan baik dan tidak bertabrakan dengan wewenang jabatan lainnya. Dengan demikian jika seorang pejabat (notaris) melakukan suatu tindakan diluar wewenang yang telah ditentukan, dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang melanggar wewenang. Wewenang tersebut dicantumkan dalam pasal 15 ayat (1),(2),(3) UUJN.

⁷⁶ M.syahrul Borman, *Kedudukan Notaris sebagai pejabat umum dalam perspektif Undang-undang jabatan Notaris*, Jurnal Hukum dan Kenotariatan, Vol 3, No. 1, (2019).,hlm.78

⁷⁷ Maslihan dan sukarmi, *Kewenangan notaris dalam pembuatan akta otentik berkaitan dengan kontrak Kerjasama*, Jurnal Akta, Vol 5 No. , (2018), hlm.15

Pasal 15 ayat (1) UUJN menegaskan kewenangan notaris yaitu membuat akta secara umum, hal ini disebut sebagai kewenangan umum dengan Batasan-batasan sepanjang:

1. Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh Undang-undang
2. Menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjianm, dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum atau yang dikehendaki oleh yang bersangkutan
3. Mengenai subjek hukum untuk siapa akata itu dibuat.⁷⁸

Selanjutnya mengenai kewenangan tertentu dari Notaris, diatur didalam ketentuan Pasal 15 ayat (2) UUJN, yang menyebut 7 (tujuh) macam kewenangan yakni:

1. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
2. Membukukan surat-surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
3. Membuat kopi dari asli surat dibawah tangan berupa Salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
4. Melakukan pengesahan kecocokan fotocopy dengan surat aslinya

⁷⁸ Habib adjie, Bernas-bernas Pemikiran di Bidang Notaris dan PPAT, (Bandung: CV Mandar Maju), 2012, hlm.13

5. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
6. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, dan
7. Membuat akta risalah lelang.⁷⁹

Kemudian pasal 15 ayat (3) UUJN merupakan wewenang yang akan ditentukan kemudian berdasarkan aturan hukum lain yang akan datang kemudian. Berkaitan dengan kewenangan tersebut, jika notaris melakukan tindakan diluar wewenang yang telah ditentukan,, maka notaris telah melakukan tindakan diluar kewenangannya, maka akta yang telah dibuat oleh notaris tersebut tidaklah mengikat secara hukum atau tidak dapat dilaksanakan, dan pihak atau mereka yang merasa dirugikan oleh tindakan notaris yang bekerja diluar kewenangannya sebagai notaris tersebut, maka notairs tersebut dapat digugat secara perdata di pengadilan negeri.⁸⁰

D. Akta Notaris

Notaris sebagai pejabat umum yang membuat akta autentik, tercantum pada pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 2 tahun 2014 mengatur bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagai dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Selanjutnya pasal 1 angka 7 undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 mengatur bahwa akta notaris yang selanjutnya disebut akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan

⁷⁹ Maslihan dan sukarmi ,*Loc.cit.* hlm.80

⁸⁰ Herry Susanto, *Peranan Notaris dalam menciptakan kepatutan dalam berkontrak*, cetakan pertama (Yogyakarta;FH UII Press, 2010), hlm.42

notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini.

Pasal 1868 KUHPerdara menjelaskan akta autentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang sesuai dengan yang ditentukan undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum, pegawai umum itu berwenang membuat akta di daerah itu pasal 1870 KUHPerdara menyatakan bahwa “suatu akta otentik adalah suatu bukti yang sempurna artinya akta otentik itu mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak, sehingga tidak perlu lagi dibuktikan kebenarannya atau tidak dapat disangkal kebenarannya kecuali dibuktikan sebaliknya.

Akta notaris merupakan pengaturan lebih lanjut dari akta otentik yang dijelaskan dalam pasal 1868 KUHPerdara dimana bentuk atau formatnya dan syarat formal maupun materilnya diatur dan ditentukan dalam Undang-undang Jabatan Notaris. suatu akta notaris akan berkedudukan sebagai akta otentik apabila akta tersebut dibuat sesuai dengan dan memenuhi ketentuan yang diatur dalam Undang-undang Jabatan Notaris. jika akta notaris tidak dibuat sesuai dengan dan bertentangan serta melanggar ketentuan yang diatur dalam Undang – undang jabatan notaris maka akta tersebut dari semula akta otentik menjadi dan berkedudukan sebagai akta dibawah tangan.⁸¹

Menurut pendapat yang umum mengenai keabsahan akta otentik mempunyai dua bentuk yaitu:

⁸¹ Selamat Lumban Gaol, *kedudukan akta otaris sebagai akta dibawah tang berdasarkan Undang-undang Jabatan Notaris*, Jurnal ilmiah Hukum Dirgantara, Vol.8, No.2,(2018), hlm.92

1. Akta pejabat *ambtelijke acte* atau *verbal acte*

Akta pejabat merupakan akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu dengan mana pejabat menerangkan apa yang dilihat serta apa yang dilakukannya, jadi inisiatif tidak berasal dari orang yang namanya diterangkan dalam akta.⁸² ciri khas yang nampak pada akta pejabat yaitu tidak adanya komparasi dan notaris bertanggung jawab penuh atas pembuatan akta ini. Notaris juga dilarang melakukan suatu justifikasi (penilaian) sepanjang pembuatan akta pejabat. Contoh akta pejabat antara lain acara lelang, akta risalah, akta risalah rapat umum pemegang saham;

2. Akta Pihak/ penghadap *partij acte*

Akta yang dibuat dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu dan akta itu dibuat atas permintaan pihak-pihak yang berkepentingan. Ciri khas dari akta ini adanya komparasi atas keterangan yang menyebutkan kewenangan para pihak dalam melakukan perbuatan hukum yang dimuat dalam akta. Dalam peraktek disebut akta pihak, yang berisi uraian atau keterangan, pernyataan para pihak yang diberikan dihadapan pejabat umum. Para pihak berkeinginan agar uraian atau keterangannya dituangkan kedalam akta autentik. Akta tersebut dibuat berdasarkan keterangan atau perbuatan pihak yang menghadao notaris agar dikonstantir oleh notaris untuk dibuatkan akta.⁸³ Contoh akta pihak/

⁸² Sudikno Mertokusumo, Mengenal Hukum Suatu Pengantar, (Yogyakarta: Liberty), 1999, hlm 120

⁸³ Oemar Moechtar, Dasar-dasar Teknik pembuatan akta, Cetakan Pertama, (Surabaya;Airlangga University press), 2017, hlm.23

penghadap, jual beli, sewa menyewa, pendirian perseroan terbatas, koperasi, pengakuan hutang dan lain sebagainya. Perbedaan sifat dari dua macam akta itu adalah sebagai berikut; dalam akta pejabat masih sah sebagai alat pembuktian apabila ada satu atau lebih diantara penghadapnya tidak menandatangani, sepanjang notaris menyebutkan sebab-sebab atau alasan pihak tidak menandatangani.

Dalam akta pihak (*partij acte*) akan menimbulkan akibat yang lain, sebab apabila dalam akta pihak (*partij acte*) salah satu pihak tidak menandatangani aktanya, misalnya dalam perjanjian Kerjasama sewa menyewa, maka tidak menandatanganinya salah satu pihak dapat diartikan bahwa ia tidak menyetujui perjanjian itu kecuali apabila tidak menandatangani itu didasarkan atas alasan yang kuat, terutama dalam bidang fisik, umpamanya ia tidak pandai menulis tetapi menaruh cap jempol, atau karena tangannya sakit, alasan seperti tersebut harus dicantumkan dengan jelas oleh notaris dalam akta yang bersangkutan.⁸⁴

C.A. Kraan mengemukakan bahwa akta otentik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

1. Suatu tulisan, sengaja dibuat untuk dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan dalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang.

⁸⁴ Sjaifurrachman dan Habib Adjie, Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam pembuatan Akta, cetakan pertama, (Bandung;Mandar Maju,2011), hlm.108

2. Suatu tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang
3. Ketentuan perundang-undang yang harus dipenuhi ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya sekurang-kurangnya memuat ketentuan-ketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan/ jabatan pejabat yang membuatnya , data dimana dapat diketahui mengenai hal-hal tersebut.
4. Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri, serta tidak memihak dalam menjalankan jabatannya.
5. Pernyataan dari fakta atau tindakan yang disebutkan oleh pejabat adalah hubungan hukum di dalam bidang hukum privat.⁸⁵

Bentuk akta harus mengikuti anatomi akta sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Ketentuan tersebut diatur dalam pasal 38 UUJN yaitu:

- (1). Setiap akta terdiri atas:
 - a. awal akta atau kepala akta
 - b. badan akta dan;
 - c. akhir atau penutup akta.
- (2). Awal Akta atau kepala akta memuat:
 - a. judul akta;

⁸⁵ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap Undang-undang No.30 tahun 2004 tentang jabatan Notaris*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2009, hlm.127

- b. nomor akta
- c. jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun;
- d. nama lengkap dan tempat kedudukan notaris.

(3) Badan akta memuat:

- a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mewakili;
- b. keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
- c. isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan dan
- d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenalan.

(4) Akhir atau penutup Akta

- a. uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf m atau pasal 16 ayat (7).
- b. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta jika ada;
- c. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta; dan
- d. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serja jumlah perubahan.

Anatomi akta sangat penting, karena untuk memenuhi unsur akta otentik. Notaris harus membuat akta sesuai dengan ketentuan perundang-undangan apabila tidak sesuai dengan ketentuan maka akta tersebut tidak memenuhi syarat sebagai akta otentik.

Notaris dalam membuat akta harus sesuai dengan syarat formil dan materiil pembuatan akta yaitu:

a. Syarat formil:

1. Dibuat dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini notaris;
2. Dihadiri para pihak, dijelaskan dalam pasal 39 bahwa penghadap harus memenuhi syarat yaitu umur 18 tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum. Penghadap juga harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 orang saksi
3. Dihadiri oleh dua orang saksi, dijelaskan dalam pasal 40 yang menyatakan setiap akta yang dibacakan oleh notaris dihadiri paling sedikit 2 orang saksi.
4. Menyebut identitas notaris, penghadap, dan para saksi
5. Menyebut tempat, hari, bulan dan tahun, jam pembuatan akta
6. Notaris membacakan akta dihadapan para penghadap
7. Ditandatangani oleh semua pihak
8. Penegasan pembacaan, penerjemahan dan penandatanganan dan penandatanganan pada bagian penutup akta.

b. Syarat materiil

1. Berisi keterangan kesepakatan para pihak;
2. Isi keterangan perbuatan hukum
3. Pembuatan akta sengaja dimaksudkan sebagai alat bukti;⁸⁶

Akta otentik dibuat bertujuan sebagai sarana hukum tertulis yang mengikat bagi para pihak yang ingin melaksanakan suatu perjanjian. Akta otentik dibuat sebagai sarana atau alat bahwa suatu perbuatan hukum sedang, akan, maupun pernah terjadi. Perjanjian menjadi kuat apabila dibuat dalam bentuk tulisan. Selain menjadi sarana hukum tertulis akta otentik memiliki fungsi lain. Menurut sudikno mertokusumo, akta memiliki fungsi sebagai berikut:

1. Fungsi formil (*formalitas causa*), yang berarti bahwa untuk lengkapnya atau sempurnanya (bukan untuk sahnya) suatu perbuatan hukum, haruslah dibuat suatu akta. Disini akta merupakan syarat formil untuk adanya suatu perbuatan hukum.
2. Fungsi alat bukti (*probationis causa*) yang berarti bahwa sejak akta itu dibuat dapat digunakan sebagai pembuktian dikemudian hari, sifat tertulisnya suatu perjanjian dalam bentuk akta itu tidak membuat dahnya perjanjian tetapi hanyalag agar dapat digunakan sebagai alat bukti dikemudian hari

⁸⁶ Selamat Lumban Gaol, *Kedudukan Akta Notaris sebagai Akta dibawah tangan berdasarkan Undang-undang jabatan notaris*, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, Vol.8, No.2, (2018), hlm.101

Fungsi suatu akta pada dasarnya tidak dapat dipisahkan dari tujuan awal dibuatnya akta tersebut. Akta dibuat sebagai bukti bahwa para pihak telah mengadakan suatu perjanjian secara tertulis, yang mana di dalam akta tersebut telah tertulis tujuan dari dibuatnya perjanjian oleh para pihak. Tidak hanya berkaitan dengan para pihak yang mengadakan perjanjian, akta juga dapat dipergunakan sebagai bukti bagi pihak ketiga diluar dari perjanjian tersebut bahwa memang pada saat itu terjado perjanjian yang mengikat para pihak yang terdapat di dalam akta.⁸⁷

Akta otentik merupakan akta yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. kekuatan pembuktian sempurna dikarenakan akta otentik tidak memerlukan alat bukti lain, karena sudah dapat membuktikan dirinya sendiri, apabila kekuatan pembuktian akta otentik tersebut diragukan oleh salah satu pihak maka pihak tersebutlah yang harus membukrikan. Kekuataan pembuktian akta otentik tersebut dapat dilihat dari: kekuatan pembuktian lahiriah,, kekuatan pembuktian lahiriah, dan kekuatan pembuktian materril.

1. Kekuatan pembuktian lahiriah

Kekuatan pembuktian ini adalah kemampuan akta otentik untuk dapat membuktikan dirinya sendiri. Kekuatan pembuktian lahiriah yang membedakan antara akta otentik tidak memerlukan alat bukti lain untuk dapat membuktikan dirinya sendiri. Salah satu pihak apabila ada yang menyangkal akta otentik tersebut, maka pihak yang menyangkal harus

⁸⁷ G.H.S Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris, (Jakarta: Erlangga,1980), hlm.115

membuktikannya. Akta otentik dianggap sempurna sejak akta otentik tersebut telah memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana terdapat dalam pasal 1868 KUHPer dan selama akta tersebut diakui keberadaannya oleh para pihak, karea akta tersebut merupakan undang-undang bagi para pihak. Berbeda denga akta dibawah tangan, apabila ada pihak yang menyangkal keberadaan akta dibawah tangan tersebut, maka pihak sebaliknya lah yang harus membuktikan, karena akta yang dibuat dibawah tangan baru berlaku sah apabila semua pihak yang menandatangani mengakui kebenaran dari tanda tangan atau apabila dengan cara yang sah menurut hukum dapat dianggap sebagai telah diakui oleh yang bersangkutan. Kekuatan pembuktian lahiriah dalam akta diakui selama akta tersebut telah memenuhi syarat-syarat sebagai akta otentik baru akta tersebut dapat dikatakan sempurna.⁸⁸

2. Formal (*Fomele bewijskracht*), Akta Notaris harus memberikan kepastian hukum bahwa suatu kejadian dan fakta yang tercantum dalam akta benar diterangkan oleh pihak penghadap kepada notaris saat pembuatan akta. Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tanggal, bulan, tahun, jam menghadap, dan para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak atau penghadap, saksi dan notaris, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, di dengar oleh Notaris (pada

⁸⁸ Salim H.S, *Teknik Pembuatan Akta Satu: Konsep Teoritis, kewenangan Notaris, Bentuk, dan Minuta Akta*, Cetakan pertama, (Jakarta: Raja Grafindo, 2016). hlm 30

akta pejabat/berita acara), dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak atau penghadap.

3. Materil (*meteriele bewijskracht*), merupakan kepastian tentang materi suatu akta, karena apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya. Keterangan atau pernyataan yang dituangkan atau dimuat dalam akta pejabat atau akta berita acara, atau keterangan para pihak yang diberikan atau disampaikan dihadapan notaris akta pihak dan para pihak harus dinilai berkata benar kemudian dituangkan atau dimuat dalam akta harus dinilai telah berkata benar. Jika ternyata pernyataan atau keterangan para penghadap tersebut menjadi tanggung jawab para pihak itu sendiri. Notaris terlepas dari hal semacam itu, dengan demikian isi akta notaris mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, dan menjadi bukti yang sah untuk atau diantara para pihak dan para ahli waris serta penerima hak mereka⁸⁹

⁸⁹ Christin Sasauw, "Tinjauan Yuridis tentang kekuatan mengikat suatu akta notaris", Jurnal Lex Privatium, edisi No 1 Vol.3, (2015).hlm.100

BAB III

PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN WARALABA TEKNOLOGI TUSS YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS

A. Faktor Penyebab Pembatalan Akta Perjanjian Waralaba Teknologi Tuss oleh Pengadilan yang Dibuat Dihadapan Notaris

Waralaba atau *Franchise* adalah sebuah metode pendistribusian barang atau jasa kepada konsumen, yang dijual kepada pihak lain yang berminat. Pemilik dari metode ini disebut "*franchisor*" atau pemberi waralaba, sedangkan pihak yang menggunakan metode itu disebut "*franchisee*" atau penerima waralaba. Roosenoo Harjowidigdo mengemukakan mengenai franchise atau waralaba yaitu Kerjasama di bidang perdagangan atau jasa dengan bentuk franchise ini dipandang sebagai salah satu cara untuk mengembangkan sistem usaha dilain tempat. *Franchisor* secara ekonomi sangat untung karena ia mendapat management fee dari franchisee, barang produknya bisa tesebar ke tempat lain dimana franchisee mengusahakan franchiseenya, dan bagi konsumen yang memerlukan barang hasil produksi franchisee cepat didapat serta dalam keadaan "fresh" dan belum atau tidak rusak.⁹⁰

Perjanjian waralaba atau *franchise* termasuk kedalam perjanjian *innominate* atau perjanjian tidak bernama. Hal tersebut di dasarkan pada perjanjian waralaba tidak diatur nya di dalam Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Tetapi dalam pelaksanaanya perjanjian tersebut merupakan

⁹⁰ Juajir Sumardi, *Aspek-Aspek Hukum Franchise dan Perusahaan transnasional*, cetakan pertama, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1965), Hlm 17

salah satu perjanjian lahir di kalangan kehidupan masyarakat sehari-hari dan sebagai bukti adanya asas kebebasan berkontrak. Perjanjian waralaba juga berdasarkan ketentuan yang terdapat di dalam kitab undang-undang hukum perdata (KUH Perdata) bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Walaupun perjanjian waralaba tidak diatur secara khusus dalam KUH Perdata, perjanjian waralaba tetap sah dan mengikat para pihak yang membuat perjanjian apabila perjanjian tersebut memenuhi unsur subjektif dan objektif sebagaimana yang diatur pada Pasal 1320 KUHPerdata dan hal itu sejalan dengan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang sering disebut dengan asas *pacta sunt servanda* atau perjanjian yang dibuat berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya, asas tersebut mengandung unsur kesepakatan dan persesuaian kehendak.⁹¹

Sahnya suatu perjanjian diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang-undang hukum perdata yang memiliki empat (4) syarat yaitu:

1. Kata Sepakat para pihak, munculnya kata sepakat tidak boleh adanya unsur paksaan, unsur penipuan, unsur kekeliruan,
2. Kecakapan para pihak, yaitu para pihak harus cakap dalam membuat perjanjian, mengenai cakap atau tidaknya perlu diketahui siapa saja yang menurut hukum untuk membuat perjanjian yang dijelaskan pasal 1330 KUH Perdata,

⁹¹ Kartini BM.Marbun, *Membuat perjanjian yang aman & sesuai hukum*, (Depok : Puspa Swara, 2009), hlm.17.

3. Hal Tertentu, yaitu terkait objek perjanjian yang dibuat seperti memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu,
4. Sebab yang halal, perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.⁹²

Hukum bisnis waralaba idealnya untuk melindungi kepentingan para pihak perjanjian namun pada praktiknya dilapangan belum tentu sesuai seperti yang diharapkan. Ada 3 golongan yang harus dilindungi oleh hukum yaitu kepentingan umum, kepentingan sosial dan kepentingan perseorangan.⁹³ Dalam perjanjian waralaba pemberi jika dilihat posisi kedudukannya secara ekonomi lebih kuat dan akan memberikan pengaruhnya ketika berjalannya perjanjian waralaba. Hukum mempunyai kedudukan yang kuat, karena konsepsi tersebut memberikan kesempatan yang luas kepada negara atau pemerintah mengambil tindakan-tindakan yang diperlukan untuk membawa Masyarakat kepada tujuan yang dikehendaki dan menuangkannya melalui peraturan yang dibuatnya

Waralaba diatur dalam Peraturan Pemerintah nomor 42 tahun 2007 tentang waralaba, pasal 1 angka 1 menjelaskan bahwa waralaba haruslah dituangkan dalam perjanjian. Berkaitan dengan hal itu pasal 1 angka 8 Peraturan Menteri Perdagangan nomor 71 tahun 2019 tentang penyelenggaraan waralaba yang menjadi ketentuan pelaksana PP waralaba menjelaskan bahwa Perjanjian waralaba ialah suatu perjanjian tertulis yang dibuat antara pemberi dan penerima

⁹² Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik penyusunan kontrak*, (Jakarta: sinar grafika, 2009), hlm. 34.

⁹³ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT.Alumni), 1982, hlm.266

waralaba. Pengertian perjanjian yang telah disebut hanya memuat aspek formalitas dari perjanjian yaitu terkait bentuk perjanjian serta pihak-pihak yang ada diperjanjian. Seperti perjanjian pada umumnya, perjanjian waralaba juga tunduk pada ketentuan Buku III Kitab undang-undang hukum perdata secara umum sedangkan PP waralaba menjadi peraturan yang sifatnya khusus.⁹⁴

Hubungan hukum yang terjadi pada perjanjian waralaba pada hakikatnya merupakan hubungan yang independen, para pihak hadir dengan kapasitas sebagai dirinya sendiri dan tidak ada hubungan yang khusus. Dalam perjanjian waralaba, *franchisor* menjadi pihak yang memberikan bisnis waralaba beserta sistem atau tata cara bisnisnya, sedangkan *franchisee* merupakan pihak yang menerima bisnis dengan menggunakan sistem yang telah dibuat oleh *franchisor*.⁹⁵

Penerima waralaba sebelum melakukan kegiatan bisnis waralaba memerlukan suatu perjanjian waralaba dengan pemberi waralaba. Perjanjian dibuat secara tertulis dalam Bahasa Indonesia. Apabila pemberi waralaba berasal dari luar negeri, perjanjian waralaba wajib diterjemahkan dalam bahasa Indonesia. Ketentuan ini dimaksudkan untuk melindungi penerima waralaba. Perjanjian waralaba bisa dikatakan sama seperti perjanjian pada umumnya yang menerapkan asas kebebasan berkontrak dan kesepakatan antara para pihak yang melahirkan perjanjian waralaba membuat perjanjian waralaba menjadi berlaku seperti undang-undang bagi para pihak.

⁹⁴ Zil Aidi dan Hasna Farida, *Perlindungan Hukum Para pihak dalam perjanjian waralaba makanan*, Jurnal Cendekia Hukum, Vol.4, No.2, 2019, hlm 209.

⁹⁵ Adrian Sutedi, *Hukum Waralaba*, hlm.79

Kebebasan berkontrak dalam perjanjian waralaba tidak dapat dilakukan sebeb-bebasnya karena terdapat ketentuan hukum atau peraturan yang sifatnya memaksa dan hal ini membuat tidak dapat dijadikan sebuah pembenaran bahwa penerapan asas kebebasan berkontrak dapat dilakukan dengan leluasa dan mengesampingkan ketentuan yang membatasi tersebut. Untuk membuat perjanjian waralaba yang sempurna, terdapat sejumlah hal yang harus dipenuhi oleh para pihak seperti pemberian prospektus penawaran waralaba, klausul-klausul yang harus ada dalam perjanjian, serta kewajiban untuk memperoleh surat Tanda Pendaftaran Waralaba.

Sebelum melakukan perjanjian waralaba para pihak harus memperhatikan Pasal Peraturan Menteri nomor 71 tahun 2019 yaitu pemberi waralaba untuk memberikan atau menyampaikan terlebih dahulu prospektus penawaran waralaba kepada calon penerima waralaba dengan tenggat waktu dua minggu sebelum ditandatanganinya perjanjian. Prospektus waralaba disebutkan pada Pasal 1 angka 7 Peraturan Menteri 71 tahun 2019 bahwa prospektus merupakan suatu keterangan tertulis dari pemberi waralaba yang isinya paling sedikit mengenai identitas, legalitas, Sejarah kegiatan, struktur organisasi, laporan keuangan, jumlah tempat usaha, daftar penerima waralaba, hak dan kewajiban pemberi waralaba dan penerima waralaba serta hak kekayaan intelektual pemberi waralaba.

Setelah pemberian prospektus waralaba kepada calon penerima selanjutnya dilakukan penyusunan perjanjian waralaba. Perjanjian ini merupakan salah satu perlindungan hukum kepada para pihak dari perbuatan

merugikan pihak. Hal ini dikarenakan perjanjian dapat menjadi dasar hukum yang kuat untuk menegakan perlindungan hukum bagi para pihak jika salah satu pihak melanggar perjanjian, maka pihak lain dapat menuntut ganti kerugian kepada pihak yang merugikan sesuai dengan hukum yang berlaku.

Penyusunan perjanjian waralaba harus mengikuti ketentuan yang telah diatur pada Peraturan Pemerintah nomor 42 tahun 2007 Perjanjian waralaba yang diwajibkan untuk dibuat secara tertulis wajib memuat klausula paling sedikit sebagai berikut:

- 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 Tata cara perpanjangan, pengakhiran dan pemutusan perjanjian

Dari peraturan tersebut dapat diketahui bahwa peraturan tersebut membatasi asas kebebasan berkontrak pada perjanjian, dimana peraturan tersebut mengatur formalitas dari perjanjian waralaba. Selain itu dapat dilihat

juga bahwa adanya kepentingan negara dalam suatu perjanjian yaitu adanya intervensi negara melalui instrument berupa bentuk, pengawasan serta sanksi yang diterapkan dalam perjanjian waralaba. Instrument tersebut dituangkan dalam suatu produk hukum yaitu Peraturan Pemerintah nomor 42 tahun 2007 tentang waralaba dan peraturan pelaksana Peraturan Menteri nomor 71 tahun 2019 tentang penyelenggaraan waralaba. Instrumen hukum ini memberikan penekanan bagi para pihak membuat perjanjian untuk tidak menyepakati hal-hal yang tidak diperkenankan negara dalam pembuatan perjanjian.

Ketentuan- ketentuan yang telah diatur pada peraturan waralaba harus dilaksanakan oleh para pihak ketika akan membuat perjanjian waralaba. Berdasarkan pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata perjanjian yang dibuat oleh para pihak maka akan berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Pasal tersebut dikenal dengan asas *pacta sunt servanda*, asas ini sangat erat kaitannya dengan asas sistem terbukanya hukum perjanjian, karena mempunyai arti bahwa semua perjanjian yang dibuat oleh para pihak, asal saja memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang diatur oleh pasal 1320, mengikat sebagai undang-undang bagi pembuatnya. Sebagai konsekwensi dari asas *pacta sunt servanda* ini adalah hakim maupun pihak ketiga dilarang mencampuri isi dari perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak dalam perjanjian yang bersangkutan. tujuannya yaitu tentu saja demi kepastian hukum.

Semua perjanjian atau kontrak yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Oleh karena itu perjanjian yang dibuat antara para pihak atau 2 (dua) belah pihak akan mengikat kedua belah

pihak tersebut secara hukum. Kedua belah pihak sedemikian rupa harus mematuhi seluruh ketentuan sebagaimana dinyatakan dalam klausula-klausula yang terdapat dalam perjanjian tersebut. Hal ini berarti bahwa apabila salah satu pihak terikat dalam kontrak tersebut melakukan pelanggaran atas kesepakatan, maka pihak yang lainnya dapat melakukan langkah.⁹⁶

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak dan menjadi undang-undang yang berlaku bagi para pihak maka perjanjian yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang memaksa dan ketertiban masyarakat.⁹⁷ Peraturan yang bersifat memaksa serta ketertiban masyarakat harus dilindungi karena apabila bertentangan akibat hukum yang timbul tidak terjadi pada pembuat perjanjian tetapi ada pihak lainnya yang tidak terikat dalam perjanjian. Dari hal ini para pihak harus menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pembentukan perjanjian dengan mematuhi ketentuan hukum yang berlaku.

Seperti permasalahan yang terjadi pada perjanjian waralaba yang bersumber dari Putusan pengadilan Tinggi Banten Nomor 144/PDT/2018/PT BTN. Permasalahan hukum waralaba yang terjadi ketika pbanding Pamuji Harini dan Michael dan terbanding Jasin Stefanus dan Nadia Rachel dan turut tergugat Yohana SH.Mkn. Permasalahan ini bermula ketika para pihak mengikatkan diri pada perjanjian waralaba Teknologi Tuss dan Optik pada Akta Notaril tanggal 29 juli 2016.

⁹⁶ Subekti, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*,(Jakarta:Pradnya Paramita), 2004, hlm.338

⁹⁷ Lukman Santoso, *Hukum Perikatan*, (Jawa Timur : Setara Press), 2016, hlm 17

Putusan tersebut menyatakan bahwa perjanjian waralaba tidak memenuhi pasal 5 PP Nomor 42 Tahun 2007 tentang waralaba terkait tidak diaturnya hak dan kewajiban para pihak sebagaimana disyaratkan dalam pasal 5 d, pembanding menyatakan bahwa tidak mengatur secara tegas mengenai tidak bolehnya para tergugat untuk memberikan discount jasa dalam perjanjian tersebut hanyalah pembanding menggunakan produk dalam proses penjualan. Kemudian pasal 7 ayat 1 terkait pemberi waralaba wajib mendaftarkan prospektus waralaba, terbanding tidak melakukan pendaftaran prospektus waralaba sebelum memberikan penawaran waralaba. Pasal 11 ayat 1 tentang penerima waralaba wajib mendaftarkan perjanjian waralaba, pendaftaran ini seharusnya dilakukan oleh penerima waralaba bukan pemberi. Dari pertimbangan hakim tersebut membuat perjanjian waralaba tersebut menjadi tidak sah.

Menarik untuk dicermati terkait pertimbangan hakim dalam putusan banding tersebut. Suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa inilah timbul suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perikatan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.⁹⁸

Dalam pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum perdata memberikan patokan umum terkait bagaimana suatu perjanjian itu lahir. Di pasal tersebut

⁹⁸*Op. Cit*, Subekti, *Hukum Perjanjian*, Hlm. 1.

menentukan perbuatan apa yang harus dilakukan oleh para pihak agar bisa secara sah melahirkan hak-hak dan kewajiban. Pasal 1320 KUH Perdata menyatakan sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat yaitu sepakat, cakap, suatu hal tertentu, sebab yang halal. Syarat tersebut menjadi mutlak untuk sebuah perjanjian dan memiliki konsekuensi apabila tidak terpenuhi syarat sah perjanjian yaitu perjanjian tidak sah dan dapat dibatalkan atau batal demi hukum.

Perjanjian dapat dibatalkan berkaitan dengan pemenuhan syarat subjektif perjanjian. Apabila suatu perjanjian timbul karena suatu kecacatan kendak atau ketidakcapan dari para pihak pembuatnya maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sehubungan dengan hal itu maka perlu diketahui norma hukum yang berkaitan dengan masalah pemenuhan syarat-syarat subjektif perjanjian. Tidak dipenuhinya persyaratan subyektif menyebabkan perjanjian dapat dibatalkan yang dapat diajukan oleh para pihak yang tidak cakap, atau pihak yang merasa tidak bebas dalam membuat kesepakatan. Dalam hal ini perjanjian yang dibuat tetap mengikat, selama tidak dibatalkan oleh hakim atas permintaan salah satu pihak yang berhak meminta pembatalan perjanjian.

Batalnya suatu perjanjian sudah diatur dalam KUHPerdata sebagai dasar hukum perikatan, dimana telah ditentukan sejumlah dasar yang mengakibatkan batalnya suatu perjanjian. Berikut uraian dari dasar tersebut:

1. Tidak terpenuhinya formalitas yang dipersyaratkan undang-undang, sehingga berakibat perjanjian batal demi hukum, persyaratan formal biasanya sering dijumpai pada suatu perjanjian formal, umumnya diartikan oleh para ahli hukum sebagai perjanjian yang tidak hanya didasarkan pada

kesepakatan para para pihak, tetapi juga didasarkan pada pemenuhan atas persyaratan formal yang ditentukan oleh undang-undang agar perjanjian tersebut sah secara hukum.⁹⁹

2. Tidak dipenuhinya syarat sahnya perjanjian, dengan akibat;
 - a. Perjanjian dapat diabatalkan apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, hal ini berkaitan dengan kecakapan dan kesepakatan para pihak dalam perjanjian. Jadi apabila persetujuan dan kewenangan para pihak tidak terpenuhi maka salah satu pihak berhak mengajukan permohonan pembatalan.
 - b. Perjanjian batal demi hukum apabila syarat objektif tidak terpenuhi, syarat ini berkaitan dengan suatu hal tertentu dan sebab yang halal. Jika sesuatu telah diperjanjikan dan suatu klausul yang sah tidak dipenuhi, maka batal demi hukum dan perjanjian dikatakan tidak pernah ada.¹⁰⁰
3. Pada perjanjian bersyarat, terpenuhinya syarat batal, syarat batal merupakan syarat yang dituangkan pada peristiwa yang belum tentu terjadi kedepannya, namun disepakati oleh para pihak apabila peristiwa tersebut terjadi maka perjanjian menjadi batal¹⁰¹. Syarat batal diatur dalam pasal 1265 ayat (1) KUHPerdara dimana syarat batal adalah syarat yang apabila

⁹⁹ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Pemamparan di Bidang Kenotariatan*, (Bandung; Citra Aditya Bakti, 2009), Hlm.47

¹⁰⁰ Zakiyah, *Hukum Perjanjian: Teori dan Perkembangannya*, (Lentera Kreasindo: Yogyakarta, 2015), hlm.31

¹⁰¹ *Op.Cit*, Subekti, Hukum Perjanjian.hlm 4

dipenuhi, menghentikan perikatan, dan membawa segala sesuatu kembali, pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan.

4. *Action pauliana* sebagai dasar pembatalan oleh pihak ketiga, pasal 1340 Kitab undang-undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa perjanjian hanya berlaku bagi pihak-pihak yang membuatnya dan tidak diperkenankan untuk memberikan keuntungan sekaligus merugikan bagi pihak ketiga manapun. Kemudian pasal 1341 KUHPerdata memberikan hak bagi kreditur untuk menuntut pembatalan perjanjian jika debitur melakukan diluar perjanjian dan menimbulkan kerugian kreditur. Pasal ini mengandung asas *action pauliana*, pembatalan hanya bisa dilakukan melalui putusan pengadilan.
5. Pembatalan dilakukan oleh pihak berwenang berdasarkan undang-undang.¹⁰²

Dari penjelasan dasar tersebut dapat dilihat bahwa batalnya suatu perjanjian disebabkan oleh perbuatan aktif dan terjadi dengan sendirinya. Perjanjian batal karena perbuatan aktif dari seorang subjek hukum dapat diartikan sebagai suatu pembatalan dan perjanjian tersebut menjadi dapat dibatalkan, dan perjanjian yang batal dengan sendirinya merupakan perjanjian yang batal demi hukum dan perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada.

Perjanjian waralaba yang diputuskan pada pengadilan Tinggi Banten Nomor 144/PDT/2018/PT BTN dinyatakan bahwa tidak memenuhi unsur pasal

¹⁰² Elly dan Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum tentang kebatalan perjannjian*, cetakan pertama, (Jakarta: National legal Reform Program, 2010), hlm 5

5 huruf d, pasal tersebut menjelaskan terkait hak dan kewajiban dalam perjanjian. Namun faktanya dalam perjanjian waralaba klausula tersebut ada mengatur hak dan kewajiban dalam perjanjian, seperti penerima waralaba memberikan pembayaran royalti atas bisnis waralaba dan pemberi waralaba memberikan hak kekayaan intelektual terkait Tuss dan Optik dan sudah digunakan setelah perjanjian tersebut berlaku. Pembanding mempermasalahkan tidak diaturnya secara tegas mengenai tidak bolehnya para pembanding memberikan discount jasa. Dari hal itu apakah suatu perjanjian waralaba jika tidak diaturnya secara tegas dapat membatalkan suatu perjanjian. Dari hal itu diketahui bahwa perjanjian tersebut masi memenuhi unsur pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 42 tahun 2007 tentang waralaba.

Kemudian pertimbangan hakim selanjutnya ialah perjanjian tersebut batal atau tidak sah karena tidak memenuhi Pasal 7 ayat 1 pemberi waralaba harus memberikan prospektus waralaba kepada calon penerima waralaba pada saat melakukan penawaran. Prospektus penawaran ini dilakukan sebelum melakukan penandatanganan perjanjian waralaba. Fakta hukum dalam kasus tersebut jelas bahwa pada bulan Agustus hingga Oktober 2015, pemberi waralaba memberikan informasi kepada penerima terkait tugas, tanggung jawab, dan *scheme inhome* (skema pemasukan) yang akan didapatkan perbulannya. Setelah itu penerima menerima dan menyepakati untuk pembuatan perjanjian di hadapan Notaris. Dari hal itu diketahui bahwa penerima telah melakukan penerimaan, yang mana penerimaan merupakan kesepakatan dari pihak penerima dan penawar tawaran untuk menerima persyaratan yang diajukan oleh penawar. Penerimaan ini harus

disampaikan kepada pemberi tawaran. Penerimaan harus bersifat absolut dan tanpa syarat atas tawaran itu. Suatu penerimaan harus diterima sendiri, serta jangan sampai membuat atau memberikan penawaran yang belum dapat diketahui tindakanya.¹⁰³

Penerimaan atau persetujuan merupakan suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Persetujuan terbagi menjadi beberapa unsur yaitu Essentialia persetujuan merupakan bagian awal, jadi apabila tidak ada persetujuan tidak mungkin ada persetujuan, kemudia naturalia yaitu undang-undang ditentukan sebagai peraturan yang bersifat mengatur, yang terakhir accidentalia yaitu para pihak menambahkan persetujuan dimana undang-undang tidak mengaturnya. Persetujuan dalam kasus ini termasuk kedalam persetujuan konsensuil, dan formil yaitu persetujuan yang terjadi dengan kata sepakat, persetujuan formil ini merupakan kata sepakat yang dituangkan dalam bentuk akta atau formil.¹⁰⁴

Batalnya perjanjian waralaba Tuss dan Optik karena tidak memenuhi pasal 10 (1) pemberi waralaba wajib mendaftarkan prospektus penawaran waralaba sebelum membuat perjanjian dan Pasal 11 (1) PP Waralaba terkait penerima wajib mendaftarkan perjanjian waralaba. Perjanjian tersebut dikatakan tidak sah karena bertentangan dengan perundang-undangan. Berkaitan dengan hal itu

¹⁰³ Fisiliya Aricka Yuliyarsih, *Fungsi Prospektus Penawaran Waralaba dalam perjanjian waralaba di Indonesia*, Jurnal Rechts, Vol.2, No.2, (2013), hlm.34

¹⁰⁴ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Cetakan ke enam, (Bandung : Putra A Bardin), 1999, hlm.49

dapat diartikan bahwa telah melanggar syarat perjanjian yang sah yaitu syarat objektif suatu sebab yang halal.

Suatu sebab yang halal suatu persyaratan yang ke empat perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Sebab yang halal merupakan isi dari perjanjian itu sendiri. Terkait dengan hal ini pasal 1335 KUHPerdara menentukan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum. Terkait sebab terlarang dalam pasal 1337 KUHPerdara mengatur bahwa apabila dilarang undang-undang, atau berlawanan dengan kesusilaan dan ketertiban umum. Bertentangan dengan undang undang berkaitan dengan prestasinya dimana tindakan yang dilarang undang-undang. Bertentangan dengan kesusilaan bertentangan dengan kesadaran moral secara umum. Kemudian bertentangan dengan ketertiban umum yaitu perjanjian mengganggu kepentingan umum. Jadi sebab dikatakan halal apabila substansi beserta tujuan dari suatu perjanjian tidak bertentangan dengan ketentuan hukum, kesusilaan, ataupun ketertiban umum.¹⁰⁵

Dengan penjelasan tersebut suatu sebab halal dalam perjanjian waralaba Tuss dan Optik yang dibatalkan karena melanggar pasal 7 ayat (1), Pasal 10 (1), Pasal 11(1) PP Waralaba oleh hakim Pengadilan Tinggi Banten tidak tepat, karena Pasal- pasal tersebut bukan merupakan prestasi atau berkaitan dengan isi perjanjian waralaba tersebut. Terkait pendaftaran prospektus penawaran dan perjanjian waralaba merupakan syarat administratif yang berkaitan dengan

¹⁰⁵ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum: sebuah Pengantar*, (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2014), hlm.90.

pajak. Prospektus penawaran waralaba dalam perjanjian waralaba bermanfaat bagi pemerintah guna memperoleh informasi hukum cukup dan memadai, guna melakukan pemerataan ekonomi dan mewujudkan keberpihakan terhadap perekonomian dalam negeri. Seharusnya Pembanding mempermasalahkan ketidaksempurnaan terkait hal itu sebelum melakukan penandatanganan perjanjian tersebut, bukan setelah perjanjian ditandatangani dan mengikat para pihak. Apabila telah sepakat dan ditandatangani dihadapan notaris maka berlaku pasal 1338 KUHPerdara dimana semua persetujuan yang telah dibuat oleh para pihak berlaku sebagai undang-undang dan dari hal itu maka seharusnya perjanjian tersebut tidak dibatalkan atau dinyatakan tidak sah oleh hakim.

Perjanjian waralaba termasuk kedalam perjanjian obligator, Perjanjian tersebut diatur dalam pasal 1313 Juncto pasal 1233 KUHPerdara. Perjanjian obligatoir adalah dimana para pihak atau salah satu pihak berkewajiban untuk memberikan atau salah satu pihak berkewajiban untuk memberikan prestasi tertentu, oleh karena itu penyerahan prestasinya sendiri bisa saja atau baru dilakukan kemudian.¹⁰⁶ Dari penjelasan ini maka dapat dilihat bahwa pemberi waralaba memiliki kewajiban untuk memperbolehkan menggunakan hak kekayaan intelektual yaitu paten atas Tuss dan Optic kepada penerima waralaba, dan Pemberi waralaba juga memiliki kewajiban untuk membayarkan sebuah royalti dan menaati aturan yang diberikan oleh pemberi waralaba. Dengan demikian bahwa perjanjian waralaba Tuss dan Optic dalam putusan Pengadilan

¹⁰⁶ Agus Pandoman, *Pokok-pokok Hukum Perikatan BW dan Syariah*, cetakan pertama, (Sleman:Putra Suraya Santosa,2021), hlm.139

Tinggi Banten Nomor 144/PDT/2018/PT BTN seharusnya sah secara hukum karena para pihak telah memenuhi unsur persyaratan sah suatu perjanjian.

Pada intinya perjanjian waralaba harus ada keseimbangan hak dan kewajiban dari masing-masing pihak dalam penentuan materi perjanjian yang mengarah pada bentuk aliansi yang strategis karena para pihak merupakan mitra yang independent. Dalam konteks asas kebebasan berkontrak yang mengkhendaki adanya kepatutan dalam suatu perjanjian tentunya juga harus tercipta keterbukaan dari masing-masing pihak sebagai pertimbangan bagi perjanjian yang akan dilangsungkan sehingga menghindari adanya sengketa akibat hal-hal yang seharusnya telah dikemukakan sebelumnya.¹⁰⁷

Semua perjanjian atau kontrak yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Oleh karena itu perjanjian yang dibuat antara para pihak atau 2 (dua) belah pihak akan mengikat kedua belah pihak tersebut secara hukum. Kedua belah pihak sedemikian rupa harus mematuhi seluruh ketentuan sebagaimana dinyatakan dalam klausula-klausula yang terdapat dalam perjanjian tersebut. Hal ini berarti bahwa apabila salah satu pihak terikat dalam kontrak tersebut melakukan pelanggaran atas kesepakatan, maka pihak yang lainnya dapat melakukan langkah.

B. Akibat Hukum Terhadap Akta Perjanjian Waralaba Teknologi Tuss Notaris yang Dibatalkan oleh Pengadilan

¹⁰⁷ Ni Nyoman Triana Suskendariani, *Perlindungan Hukum Bagi Penerima Waralaba dalam perjanjian waralaba*, Jurnal Ilmu Sosial dan Humaniora, Vol.2, No.1, (2019), hlm.184

Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, Salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.¹⁰⁸

Pasal 1868 KUHPerdara menjelaskan akta autentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang sesuai dengan yang ditentukan undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum, pegawai umum itu berwenang membuat akta di daerah itu.pasal 1870 KUHPerdara menyatakan bahwa “suatu akta otentik adalah suatu bukti yang sempurna artinya akta otentik itu mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak, sehingga tidak perlu lagi dibuktikan kebenarannya atau tidak dapat disangkal kebenarannya kecuali dibuktikan sebaliknya.¹⁰⁹

Akta notaris merupakan pengaturan lebih lanjut dari akta otentik yang dijelaskan dalam pasal 1868 KUHPerdara dimana bentuk atau formatnya dan syarat formal maupun materilnya diatur dan ditentukan dalam Undang-undang Jabatan Notaris. suatu akta notaris akan berkedudukan sebagai akta otentik apabila akta tersebut dibuat sesuai dengan dan memenuhi ketentuan yang diatur

¹⁰⁸ M.syahrul Borman, *Kedudukan Notaris sebagai pejabat umum dalam perspektif Undang-undang jabatan Notaris*, Jurnal Hukum dan Kenotariatan, Vol 3, No. 1, (2019).,hlm.78

¹⁰⁹ Dedy Pramono, *Kekuatan Pembuktian akta yang dibuat oleh notaris selaku pejabat umum menurut hukum acara perdata di Indonesia*, Jurnal Lex Jurnalica, Vol.12, No.3, (2015), hlm.251

dalam Undang-undang Jabatan Notaris. jika akta notaris tidak dibuat sesuai dengan dan bertentangan serta melanggar ketentuan yang diatur dalam Undang-undang jabatan notaris maka akta tersebut dari semula akta otentik menjadi dan berkedudukan sebagai akta dibawah tangan.

Seorang Notaris memiliki tugas untuk menuangkan secara tertulis dan autentik hubungan hukum para pihak penghadap yang menggunakan jasa Notaris untuk kepentingan mereka yaitu akta autentik yang mempunyai fungsi syarat formil suatu hubungan hukum dan juga berfungsi sebagai alat bukti dalam persidangan yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Dalam menjalankan tugas dan jabatannya terkadang notaris melakukan kelalaian dalam membuat akta autentik yang tentunya dapat mengakibatkan akta tersebut berubah menjadi tidak autentik, dari hal itu menimbulkan kerugian bagi para penghadap serta pihak yang terkait dengan akta tersebut.

Jabatan notaris kehadirannya dikhendaki oleh aturan hukum yaitu dengan lahirnya UUJN sebagai pengganti dari *Reglement op Het Notaris Ambt in Nederland* atau peraturan jabatan notaris (PJN), dengan maksud untuk membantu dan melayani Masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum. Dengan dasar seperti ini notaris diangkat yang sebagai notaris harus memiliki semangat untuk melayani Masyarakat, dan atas pelayanan yang telah dilakukan oleh notaris yang sesuai dengan tugas dan jabatannya tersebut, notaris berhak

mendapatkan honorarium. Oleh karena itu, notaris tidak berarti apa-apa jika Masyarakat tidak membutuhkannya.¹¹⁰

Secara prinsip, Notarais ketika melayani para pihak penghadap yang membuat akta adalah bersifat pasif, yang memiliki arti bahwa Notaris hanya memasukan ke dalam akta mengenai apa saja hal yang disampaikan oleh para pihak, Notaris tidak memiliki hak untuk mengubah, mengurangi atau menambah apa yang telah disampaikan oleh para pihak. Menurut yahya harahap sifat pasif ditinjau dari segi rasio berlaku tidak mutlak, namun dapat dilenturkan secara relative dengan tetap memperhatikan bahwa pada prinsipnya notaris tidak memiliki kewenangan untu menyelediki sejauh mana kebenaran keterangan yang telah disampaikan oleh para pihak. Jika terdapat keterangan yang telah disampaikan oleh para pihak diketahui bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan, maka notaris harus secara tegas menolak membuat akta yang diminta.¹¹¹

Pembatalan akta Notaris melalui putusan pengadilan terjadi tidak hanya akibat dari kesalahan atau kelalaian Notaris dalam membuat akta. Akan tetapi bisa disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian para pihak yang saling mengikatkan diri dalam akta tersebut yang mengakibatkan adanya gugatan dari salah satu pihak. Di dalam proses perdata, terkdang notaris berada pada kedudukan sebagai turut tergugat yang diberikan sebagai Upaya yang

¹¹⁰ Habib Adjie, Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap notaris sebagai pejabat public, (Bandung: Refina Aditama), 2008, hlm. 32

¹¹¹ Hadi Haerul Hadi dan Safulloh, *Pembatalan Oleh Hakim Terhadap Akta Jual Beli Yang dibuat Berdasarkan Penipuan*, Jurnal Res Justitia, Vol. 2 No.2, (2022), hlm.426

dipaksakan karena di dalam akta notarial khususnya *partij Acte* yang kemudian menjadi alat bukti untuk perkara perdata, Notaris tidak terlibat bahkan dilarang oleh Undang-undang terlibat dalam suatu perbuatan hukum sebagaimana yang diterangkan dalam akta yang diresmikannya. Keterlibatan Notaris hanya sebatas merumuskan perbuatan hukum para pihak ke dalam aktanya selanjutnya meresmikan akta tersebut. Dipaksakannya mendudukan Notaris sebagai turut tergugat adalah sebagai Upaya untuk memaksa Notaris membuat keterangan seputar aktanya yang menjadi alat bukti dalam proses peradilan.¹¹²

Nama notaris dalam akta yang ia buat, bukan berarti notaris dalam akta tersebut membantu atau menyuruh melakukan suatu tindakan hukum tertentu yang dilakukan para pihak atau penghadap, tetapi hal tersebut merupakan aspek formal akta Notaris sesuai dengan ketentuan Undang-undang Jabatan Notaris dan Notaris tidak terkait dengan isi akta dan tidak mempunyai kepentingan hukum dengan isi akta para pihak.¹¹³

Undang-undang nomor 30 tahun 2004 Jo. Undang-undang nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, memberikan kualifikasi suatu akta otentik apabila tidak terpenuhi maka dapat memberikan penurunan nilai pembuktiannya menjadi akta dibawah tangan. Akta tersebut tetap mengikat sepanjang belum ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang

¹¹² Djoko Sukisno, *Pengambilan Fotocopy Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris*, (Mimbar hukum vol 20, no 1) 2008, hlm 52

¹¹³ Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, (Bandung: PT.Refika Aditama), 2011, hlm.4

menyatakan akta tersebut telah melanggar salah satu unsur yang terdapat dalam UUNJ.¹¹⁴

Adapun Syarat formil pembuatan akta otentik yang dijelaskan dalam Undang-undang Jabatan Notaris Formal (*Fomele bewijskracht*), Akta Notaris harus memberikan kepastian hukum bahwa suatu kejadian dan fakta yang tercantum dalam akta benar diterangkan oleh pihak penghadap kepada notaris saat pembuatan akta. Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tanggal, bulan, tahun, jam menghadap, dan para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak atau penghadap, saksi dan notaris, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, di dengar oleh Notaris (pada akta pejabat/berita acara), dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak atau penghadap.

Materil (*meteriele bewijskracht*), merupakan kepastian tentang materi suatu akta, karena apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya. Keterangan atau pernyataan yang dituangkan atau dimuat dalam akta pejabat atau akta berita acara, atau keterangan para pihak yang diberikan atau disampaikan dihadapan notaris akta pihak dan para pihak harus dinilai berkata benar kemudian dituangkan atau dimuat dalam akta harus dinilai telah berkata benar. Jika ternyata pernyataan atau keterangan para penghadap tersebut menjadi tanggung

¹¹⁴ Vivien Pomantow, *Akibat Hukum Terhadap akta otentik yang cacat formil berdasarkan pasal 1869 KUHPerdara*, Jurnal Lex Privatum, Vol.VI No 7, (2018), hlm.94

jawab para pihak itu sendiri. Notaris terlepas dari hal semacam itu, dengan demikian isi akta notaris mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, dan menjadi bukti yang sah untuk atau diantara para pihak dan para ahli waris serta penerima hak mereka.

Akta Notaris apabila dinyatakan tidak sah, maka harus dibuktikan ketidakabsahannya baik dari aspek lahiriah, formal, dan materil. Jika tidak dapat membuktikannya, maka akta yang bersangkutan tetap sah mengikat bagi para pihak yang berkepentingan. Apabila akta tersebut dapat dibuktikan di persidangan, maka ada salah satu aspek yang menyebabkan cacatnya akta, sehingga akta tersebut dapat menjadi akta yang tergradasi atau akta dibawah tangan, bahkan menjadi batal demi hukum. Berdasarkan Pasal 1870 KUH Perdata mengenai kekuatan pembuktian mengikat dan sempurna, suatu akta otentik yang mengikat berarti hakim terikat untuk percaya atas akta tersebut selama hal yang menjadi ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan, sedangkan maksud dari sempurna berarti sudah dianggap cukup sebagai alat bukti tanpa alat bukti lain.¹¹⁵

Akta Notaris dalam Perjanjian Waralaba yang diputus dalam putusan nomor Nomor 144/PDT/2018/PT BTN dinyatakan tidak sah karena telah melanggar pasal 5d,7 ayat 1, 10 (1) dan pasal 11 ayat 1 terkait tentang pendaftaran prospektus waralaba dan pendaftaran perjanjian waralaba. Pasal tersebut merupakan tata cara pembuatan dan penyelenggaraan perjanjian

¹¹⁵ Lidya Christina Wardhani, *Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta yang dibatalkan oleh Pengadilan*, Jurnal Renaissance, Vol.2, No.1, (2017), hlm. 54

waralaba. Pertimbangan Hakim dalam memutuskan perkara tersebut yaitu tidak memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2007 tentang Waralaba maka perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian waralaba, yang mengakibatkan perjanjian waralaba tersebut tidak sah.

Dilihat dari pertimbangan hakim tersebut dapat diketahui bahwa akta perjanjian waralaba yang dibuat notaris tersebut tidak melanggar persyaratan formal ataupun materil akta autentik yang telah ditentukan oleh Undang-undang jabatan notaris tetapi tidak terpenuhinya sebuah persyaratan terkait perjanjian khusus dalam Peraturan Pemerintah tentang waralaba. Akibat dari permasalahan tersebut kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak yang dituangkan dalam akta dinyatakan cacat hukum.

Perlu diketahui bahwa selama akta notaris belum memiliki putusan hakim tetap atau yang menyatakan akta tersebut dibatalkan, maka akta tersebut tetap memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta otentik sebagaimana mestinya dan apabila telah terdapat putusan pengadilan yang tetap atau putusan yang menyatakan akta tidak sah atau dibatalkan maka akta tersebut tetap mengikat para pihak sebagaimana berlakunya perjanjian, namun akibat dari dibatalkannya akta notaris hanya terletak pada kekuatan hukumnya saja, yang semula mempunyai pembuktian sempurna menjadi akta dibawah tangan. Dari penjelasan tersebut akta notaris perjanjian waralaba tergradasi menjadi akta dibawah tangan karena telah diputus oleh pengadilan dan putusan telah memiliki kekuatan hukum tetap.

Notaris dalam pembuatan akta harus jeli dan teliti apakah yang dikehendaki para penghadap tidak mengandung unsur yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan atau tidak. Kehendak para penghadap kebanyakan bentuknya sebuah perjanjian. Menurut pasal 1313 KUHPerdara, perjanjian merupakan suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri satu dengan yang lainnya dan perjanjian dapat dikatakan sah maka notaris harus paham mengenai pasal 1320 KUHPerdara terkait syarat sah perjanjian, Pasal 1338 KUHPerdara, dan Pasal 1337 KUHPerdara. Ketiga pasal tersebut dapat dikatakan sebagai pasal kunci yang wajib dipenuhi dalam setiap pembuatan perjanjian.

Akta dalam putusan nomor Nomor 144/PDT/2018/PT BTN merupakan sebuah akta para pihak yang mana akta yang dibuat oleh para pihak dihadapan oleh pejabat yang berwenang akan tetapi tanggung jawab bila terjadi permasalahan dibebankan kepada para pihak yang membuat. Dalam hal ini notaris tidak dapat dituntut atas apa yang dituangkan dalam akta tersebut. Apabila keterangan yang diberikan ternyata palsu atau tidak setidaknya tidak terpenuhi syarat dari ketentuan khusus maka akta tersebut tetap sah dan bukan akta palsu akan tetapi keterangan yang tertuang dalam akta tersebut palsu.

Jika dilihat dalam kasus, perjanjian waralaba tus yang dinyatakan tidak sah itu merupakan kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak. Pendaftaran prospektus waralaba dan pendaftaran perjanjian waralaba merupakan kewajiban para pihak yang membuatnya, notaris tidak bertanggung jawab atas pendaftaran hal tersebut. Pendaftaran tersebut merupakan syarat administrasi pemerintah dan

tidak termasuk kedalam persyaratan sebuah akta autentik yang dibuat oleh pejabat umum dalam hal ini yaitu notaris.

Akta yang dibuat oleh notaris dalam perjanjian waralaba Tuss dan Optik merupakan atas kehendak dari para pihak, dokumen pendukung terkait isi dari perjanjian berasal dari para pihak. Ketika akta tersebut jadi, maka menimbulkan hak dan kewajiban, serta tidak dapat ditarik kembali atau dicabut secara sepihak, kecuali para pihak mengkhendaki untuk dicabut akta tersebut. Dari hal ini diketahui bahwa akta para pihak yang dibuat oleh notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta para pihak atas kemaunya sendiri para pihak yang datang menghadap notaris, dihadapannya para pihak menyampaikan keterangan dan surat atau dokumen yang diperlukan, kemudian para pihak meminta notaris untuk menuangkan keterangan yang diberikan ke dalam akta notaris membuat akta tersebut kedalam bentuk yang telah ditetapkan Undang-undang Jabatan Notaris.

Akta yang dibuat atas kehendak para pihak dan dituangkan kedalam akta Notariil atau autentik yang berdasarkan bentuk akta telah ditentukan oleh Undang-undang Jabatan Notaris apabila terjadi permasalahan yang disebabkan atas isi dari legalitas dokumen yang diberikan oleh para penghadap ketika akta autentik telah jadi atau telah disahkan oleh notaris dan akta yang dibuat telah memenuhi unsur formal suatu akta autentik yaitu dibuat dihadapan notaris, dibuat ditempat dimana akta itu dibuat, dan bentuknya ditentukan oleh Undang-undang Jabatan Notaris yaitu Pasal 38 Ayat (1) hingga (5), Pasal 39, Pasal 40, Pasal 44 ayat (1) hingga (ayat 4), Pasal 48 ayat (1) hingga ayat (2), Pasal 49

ayat(1) hingga ayat (3), Pasal 50 ayat (1) hingga ayat (4), Pasal 51 Ayat (1) sampai ayat (3) maka akta perjanjian tersebut tetap menjadi akta otentik. Apabila tidak memenuhi persyaratan formal yang telah ditentukan UUJN maka akta tersebut terdegradasi menjadi akta dibawah tangan dan jika itu terjadi atas kelalaian notaris maka notaris dapat dimintai pertanggungjawaban secara administrasi,perdata dan pidana.

Notaris dalam permasalahan ini dapat dilihat ketika membuat akta tersebut cenderung menganggap akta yang dibuat sudah sah apabila para pihak telah sepakat, dan masing-masing pihak cakap melakukan perbuatan hukum, ada objek dan causa yang diperbolehkan. Notaris dalam permasalahan ini tidak mengerti benar akan nilai dan akibat-akibat dari pembuatan akta tersebut, sebelum akhirnya dinyatakan cacat hukum. Akibat suatu kesalahan dalam menjalankan tugas jabatannya, Notaris dapat disebabkan oleh kurangnya pengetahuan *onovoldoende kennis*, kekurangan pengalaman *onvoldoende evaring* dan kekurangan pengertian *onvoldoende inzicht*.¹¹⁶ Dari kekurangan tersebut tentunya menjadi sebuah kendala dan akan menimbulkan efek negatif pada jabatan notaris, padahal notaris memiliki tugas memberikan bantuan tentang membuat akta otentik dan sangat penting bagi notaris untuk dapat memahami ketentuan yang diatur oleh undang-undang supaya Masyarakat umum yang tidak

¹¹⁶ Nico, *Tanggung jawab notaris selaku pejabat umum*, (Yogyakarta: center of documentation and studies of business law), 2003, hlm, 98

tahu atau kurang memahami aturan hukum, dapat memahami dengan benar serta tidak melakukan hal-hal yang bertentangan dengan hukum.¹¹⁷

Sebelum pembuatan akta perjanjian waralaba tuss dan teknologi, notaris harusnya melaksanakan pasal 15 ayat 2 huruf e yaitu penyuluhan hukum terkait mekanisme pembuatan perjanjian waralaba dan menanyakan kelengkapan dokumen yang harus disiapkan dalam perjanjian waralaba. Walaupun notaris tidak memiliki kewenangan untu menyelediki sejauh mana kebenaran keterangan yang telah disampaikan oleh para pihak. Jika terdapat keterangan yang telah disampaikan oleh para pihak diketahui bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan, maka notaris harus secara tegas menolak membuat akta yang diminta.¹¹⁸

¹¹⁷ Komar Andasmita, *Notaris Selayang Pandang*, cetakan kedua, (Bandung: PT.Alumni), 1993, hlm. 2

¹¹⁸ Hadi Haerul Hadi dan Safulloh, *Pembatalan Oleh Hakim Terhadap Akta Jual Beli Yang dibuat Berdasarkan Penipuan*, Jurnal Res Justitia, Vol. 2 No.2, (2022), hlm.426

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Akta perjanjian Tuss dan Optik yang dinyatakan tidak sah dan batal oleh hakim karena telah melanggar peraturan perundang-undangan, hal ini tidak memenuhi unsur ke empat syarat sah perjanjian pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu suatu sebab yang halal. Seharusnya putusan tersebut tidak menyatakan perjanjian tersebut batal atau tidak sah karena para pihak telah sepakat apa yang akan dijalankan dalam perjanjian dan menandatangani perjanjian dihadapan notaris maka berlaku pasal 1338 KUHPerdata dimana semua persetujuan yang telah dibuat oleh para pihak berlaku sebagai undang-undang .
2. Akta yang dibuat oleh notaris dalam perjanjian waralaba Tuss dan Optik merupakan atas kehendak dari para pihak, dan telah memenuhi unsur formal suatu akta autentik yaitu dibuat dihadapan notaris, dibuat ditempat dimana akta itu dibuat, dan bentuknya ditentukan oleh Undang-undang Jabatan Notaris. Akta perjanjian waralaba yang tersebut tidak melanggar persyaratan formal ataupun materil akta autentik yang telah di tentukan oleh Undang - Undang Jabatan Notaris tetapi tidak terpenuhinya sebuah persyaratan terkait perjanjian khusus dalam Peraturan Pemerintah tentang waralaba. Akta Notaris yang telah mendapatkan putusan pengadilan yang tetap atau putusan yang menyatakan akta tidak sah atau dibatalkan maka akta tersebut tetap mengikat para pihak sebagaimana berlakunya perjanjian, namun akibat dari dibatalkannya akta

notaris hanya terletak pada kekuatan hukumnya saja, yang semula mempunyai pembuktian sempurna menjadi akta dibawah tangan. Akibat Akta Perjanjian Waralaba Tuss dinyatakan tidak sah maka Akta tersebut tergradasi menjadi akta dibawah tangan namun tetap mengikat para pihak sebagaimana berlakunya perjanjian.

B. Saran

1. Untuk Notaris dalam pembuatan akta autentik para pihak seharusnya menerapkan prinsip kehati-hatian dan memberikan penyuluhan hukum secara baik dan benar sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku kepada para pihak ketika dalam proses pembuatan akta agar terhindar dari kesalahan-kesalahan dalam permasalahan yang diteliti ini. Notaris juga ketika menjalankan tugasnya harus melihat dasar hukum, moral, etika dalam membuat akta. Notaris seharusnya mengetahui aturan yang berlaku terkait hal apa yang akan dimasukkan dalam perjanjian para pihak untuk mengantisipasi terjadinya sengketa hukum
2. Untuk para pihak dalam penyusunan perjanjian waralaba seharusnya dilakukan secara cermat dan hati-hati serta harus memperhatikan ketentuan hukum yang mengatur terkait perjanjian waralaba. Terkait dengan penyusunan perjanjian waralaba para pihak harusnya menyatakan secara tegas apa yang akan dilaksanakan dalam perjanjian waralaba serta secara tegas menyatakan sebab-sebab yang menjadi syarat batalnya perjanjian waralaba dan mekanisme penyelesaian apabila terjadi sengketa pada pelaksanaan perjanjian. penyusunan perjanjian waralaba diusahakan

memnita bantuan kepada konsultan hukum terkait pembentukan perjanjian hingga tahapan pembuatan perjanjian dalam bentuk akta autentik di hadapan Notaris.

Daftar Pustaka

BUKU

- Andrian sutedi, *Hukum waralaba*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2008.
- Ahmad Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan: Penjelasan makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Rajawali pers, Jakarta, 2011.
- Amir Karamoy, *Waralaba*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2011.
- A Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-poko Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, ctk. Pertama, Liberty, Yogyakarta, 1985.
- Agus Pandoman, *Pokok-pokok hukum perikatan BW dan Syariah*, cetakan pertama, Yogyakarta, Putra Surya Santosa, 2021
- Amir Karamoy, *Waralaba jalur bebas hambatan menjadi pengusaha sukses*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama), 2011.
- Bambang N Rahmadi, *Apsek Hukum dan Bisnis*, (Bandung: PT Nusantara Sakti), 2007.
- Djohari Santoso & Achmad, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 1989.
- Freddy Haris & Leny Helena, *Notaris Indonesia*, Lintas Cetak Publishing, Jakarta , 2017.
- Ghansham Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, Cetakan Pertama, (Jakarta, Prenadamedia Group), 2018.
- G.H.S Lumban Tobing, *peraturan Jabatan Notaris*, erllangga, Jakarta, 1980.
- Herry Susanto, *Peranan Notaris dalam menciptakan kepatutan dalam kontrak*, cetakan pertama, FH UII Press, Yogyakarta, 2010.
- Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Pemamparan di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009.
- Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya Bhakti), 2007.
- Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, cetakan pertama, Pustaka sinar harapan, Jakarta, 1992.
- Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, cetakan dua, Yogyakarta; laksBang pressindo, 2010.

- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap Undang-undang No.30 tahun 2004 tentang jabatan Notaris*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2009.
- Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, (Bandung: PT.Refika Aditama), 2011.
- Habib adjie, *Bernas-bernas Pemikiran di Bidang Notaris dan PPAT*, (Bandung: CV Mandar Maju), 2012.
- Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap notaris sebagai pejabat publik*, (Bandung: Refina Aditama), 2008.
- I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan, Cetakan Pertama*, (Jakarta : Sinar Grafika), 2016.
- Juajir Sumardi, *Aspek-Aspek Hukum Franchise dan Perusahaan Transisional*, Cetakan Pertama, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- J.Satrio, *Hukum Perjanjian*, cetakan pertama, PT Citra Aditya Bakti, Bandung,1992,.
- Juajir Sumardi, *Hukum Perusahaan Transisional dan Franchise*, Arus Timur.
- Kevin Kogin, *Aspek Hukum Kontrak Waralaba*, Cetakan Pertama, PT.Tatanusa, Jakarta, 2014.
- Kartini BM.Marbun, *Membuat perjanjian yang aman & sesuai hukum*, Puspa Swara, Depok, 2009.
- Karitini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang lahir dari perjanjian*, Cetakan Pertama, (Jakarta : PT RajaGrafindo), 2003.
- Komar Andasasmita, *Notaris Selayang Pandang*, cetakan kedua, (Bandung: PT.Alumni), 1993
- Lukman Santoso, *Hukum Perikatan*, (Jawa Timur : Setara Press), 2016.
- Lutfi Effendi, *Pokok-pokok Hukum Administrasi*, (Malang: Bayumedia Publhising), 2004.
- M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, cetakan dua, PT Alumni, Bandung, 1986.
- Mulyoto, *Dasar-dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Cetakan Pertama, (Yogyakarta, Cakrawala), 2021.
- Nico, *Tanggung jawab notaris selaku pejabat umum*, (Yogyakarta: center of documentation and studies of business law), 2003.

- Oemar Moechtar, *Dasar-dasar Teknik pembuatan akta*, Cetakan Pertama, (Surabaya;Airlangga University press), 2017.
- Philipus M.Hadjon dan Taatiek Sri Djatmiati, *Argumentasi Hukum*, (Yogyakarta, Gadjah Mada University press), 2005.
- R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Cetakan ke enam, (Bandung : Putra A Bardin), 1999.
- Salim HS, *Peraturan Jabatan Notaris*, cetakan pertama, Sinar Grafika, Jakarta timur, 2018.
- Salim HS. *Perkembangan hukum kontrak Innominaat di Indonesia*, sinar grafika, Jakarta, 2003.
- Salim H.S, *Teknik Pembuatan Akta Satu:Konsep Teoritis, kewenangan Notaris, Bentuk, dan Minuta Akta*, Raja Grafindo;Jakarta, 2016.
- Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik penyusunan kontrak*, Sinar grafika, Jakarta, 2009.
- Siti Nur Azizah Ma'ruf amin, *Hukum Perjanjian*, Yogyakarta; Deepublish Digital, 2023.
- Slamet Yuswanto, *Merek Nafas Waralaba*, ctk. Pertama, CV Budi Utama, Yogyakarta, 2019.
- Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam pembuatan Akta*,cetakan pertama,Mandar Maju, Bandung, 2011.
- Siti Malikhatus Badriyah, *Aspek Hukum Perjanjian Franchise*, Cetakan Pertama, CV.Tigamedia, Semarang, 2019.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakana enam belas, PT Intermasa: Jakarta, 1996.
- Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum:sebuah Penganta*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2014.
- Subekti, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*,(Jakarta:Pradnya Paramita), 2004.
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty), 1999.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT.Alumni), 1982
- Tim Lindsey & dkk, *Hak Kekayaan Intelektual*, Cetakan Kelima, (Bandung: PT. Alumni), 2019.

- Zakiah, *Hukum Perjanjian: Teori dan Perkembangannya*, Lentera Kreasindo, Yogyakarta, 2015.
- Petter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana Pranada Media Group, 2008),
- Sudargo Gautama, *Pengertian Tentang Negara hukum*, (Yogyakarta: Liberty, 1973)
- Dominikus Rato, *Filsafat Hukum, Suatu Pengantar Mencari, Menemukan, dan Memahami Hukum*, (Surabaya; Laksabang Justitia, 2014).

JURNAL

- Agus Sujatmiko, "Keterkaitan Perjanjian Lisensi Merk dengan Perjanjian Waralaba dan distribusi", *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Edisi No.4 Vol 40, (2010).
- Albertus Dicky Adrianto & dkk, *Asas Kehati-hatian dalam pembuatan akta otentik oleh notaris*, *Jurnal Preferensi Hukum*, Vol 4, No.1, (2022)
- Brilian Pratama, Happy Waristo, Heman Adriansyah, *Prinsip Kehati-hatian dalam Membuat akta oleh notaris*, *Jurnal Repertorium*, Vol.11, No.1, (2022).
- Christin Sasauw, "Tinjauan Yuridis tentang kekuatan mengikat suatu akta notaris", *Jurnal Lex Privatium*, edisi No 1 Vol.3, (2015).
- Denico Doly, *Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta yang Berhubungan dengan Tanah*, *Jurnal Ilmiah Hukum*, Vol.2, No.2 (2011).
- Dedy Pramono, *Kekuatan Pembuktian akta yang dibuat oleh notaris selaku pejabat umum menurut hukum acara perdata di Indonesia*, *Jurnal Lex Jurnalica*, Vol.12, No.3, (2015).
- Dea Derika, "Fungsi Notaris dalam pemeriksaan identitas penghadap terhadap autentisitas akta dihubungkan dengan asas kehati-hatian", *Syiar Hukum Jurnal Ilmu hukum*, Vol.18 No.2, (2020).

- Niru Anita Sinaga, “*Peranan Asas-asas hukum perjanjian dalam mewujudkan tujuan perjanjian*” Jurnal Binamulia Hukum, Esi No.2 Vol 7, Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma Jakarta, (2018).
- Christin Sasauw,”*Tinjauan Yuridis tentang kekuatan mengikat suatu akta notaris*”, Jurnal Lex Privatum, edisi No 1 Vol.3, (2015).
- Sri Redjeki Slamet, “*Waralaba (Franchise) di Indonesia*”, Jurnal Lex Jurnalica, Vol. 8, No.2,(2011).
- Ranggapandu Cindraputera & Mohamad Fajri mekka Putra “ *Kewenangan Notaris dalam persoalan penyuluhan hukum dan mediasi*”, Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan, Vol.6, No.3 (2022)
- Rio Utomo Hably dan Gunawan Djajaoutra, *Kewenangan Notaris dalam hal membuat akta Partij*, Jurnal Hukum Adigama, Vol 2 Nomor 2, (2019).
- M.syahrul Borman, *Kedudukan Notaris sebagai pejabat umum dalam perspektif Undang-undang jabatan Notaris*, Jurnal Hukum dan Kenotariatan, Vol 3, No. 1, (2019).
- Maslikan dan sukarmi, *Kewenangan notaris dalam pembuatan akta otentik berkaitan dengan kontrak Kerjasama*, Jurnal Akta, Vol 5 No. , (2018).
- Selamat Lumban Gaol, *Kedudukan Akta Notaris sebagai Akta dibawah tangan berdasarkan Undang-undang jabatan notaris*, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, Vol.8, No.2. (2018)
- Christin Sasauw,”*Tinjauan Yuridis tentang kekuatan mengikat suatu akta notaris*”, Jurnal Lex Privatum, edisi No 1 Vol.3, (2015).
- Utari Ony Savita dan nynda fatmawati, *Penerapan Prinsip Disclosure terhadap prospectus penawaran dalam perjanjian Kerjasama warallaba*, Jurnal Magister Hukum Argumentum, Vol.8, No.1, (2022).
- Fisiliya Aricka Yuliyarsih, *Fungsi Prospektus Penawaran Waralaba dalam perjanjian waralaba di Indonesia*, Jurnal Rechtsens, Vol.2, No.2, (2013)
- Ratna Gumanti, *Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHperdata)*, Jurnal Pelangi Ilmu, Vol.05, No.1, (2012).
- Dewi Oktoviana Ustien dan Umar Mahrum, *perspektif Hukum Terhadap Suatu Perjanjian*, Jurnal Delarev, Vol.1, No.2, (2022).
- I Ketut widia dan I Nyoman putu budiaertha, *Cacat Kehendak Sebagai Dasar Batalnya Perjanjian*, Jurnal Kertha Wichaksana, Vol.16, No.1, (2022).

- Niru Anita Sinaga, *Peranan Asas-asas hukum perjanjian dalam mewujudkan tujuan perjanjian*, Jurnal Binamulia Hukum, Vol, No.2, (2018)
- R.M Panggabean, *Keabsahan Perjanjian Dengan Klausul Baku*, Jurnal Hukum Vol.17, No.4, (2010).
- Zil Aidi dan Hasna Farida, *Perlindungan Hukum Para pihak dalam perjanjian waralaba makanan*, Jurnal Cendekia Hukum, Vol.4, No.2, (2019).
- Hadi Haerul Hadi dan Safulloh, *Pembatalan Oleh Hakim Terhadap Akta Jual Beli Yang dibuat Berdasarkan Penipuan*, Jurnal Res Justitia, Vol. 2 No.2, (2022)
- Djoko Sukisno, *Pengambilan Fotocopy Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris*, Jurnal Mimbar hukum, Vol.20, No.1, (2008)
- Vivien Pomantow, *Akibat Hukum Terhadap akta otentik yang cacat formil berdasarkan pasal 1869 KUHPerdara*, Jurnal Lex Privatum, Vol.VI No 7, (2018).
- Denico Doly, *Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta yang Berhubungan dengan Tanah*, Jurnal Ilmiah Hukum, Vol.2, No.2 (2011).
- Meylan Maringka, *Analisis Yuridis tentang perlindungan haki dalam perjanjian franchising di Indonesia*, Jurnal Edisi Khusus, Vol.I, No.6,(2013).
- Muhammad Muharromi, *Tanggung Jawab Notaris Terhadap penyalahgunaan tandatangan Blanko kosong dalam pembuatan akta autentik*, Jurnal Kertha Semaya, Vol.9, No.12, (2021).
- Sumni & Amin Purnawan, *Peran Notaris dalam Membuat akta perjanjian Notariil*, Jurnal AKta, Vol.4, No.4, (2017).
- Ni Nyoman Triana Suskendariani, *Perlindungan Hukum Bagi Penerima Waralaba dalam perjanjian waralaba*, Jurnal Ilmu Sosial dan Humaniora, Vol.2, No.1, (2019).
- Lidya Christina Wardhani, *Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta yang dibatalkan oleh Pengadilan*, Jurnal Renaissance, Vol.2, No.1, (2017).
- Lathifah Hanim, "Perlindungan Hukum HAKI dalam Perjanjian Waralaba di Indonesia" Jurnal Hukum, Edisi No.2 Vol XXVI, (2011).

- Niru Anita Sinaga, Peranan Asas-asas hukum perjanjian dalam mewujudkan tujuan perjanjian, *Jurnal Binamulia Hukum*, Vol.7, No.2, (2018).
- Utari Ony Savita dan Nynda Fatmawati, *Penerapan Prinsip Disclosure terhadap prospektus penawaran dalam perjanjian Kerjasama waralaba*, *Jurnal Argumentum*, Vol. 8, No.1, (2022)
- Sulastri Yasim & dkk, *Kewenangan Majelis Pengawas Notaris dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap notaris di Sulawesi Barat*, *Jurnal Hukum*, Vol.6, No.2, (2023)
- Selamat Lumban Gaol, *kedudukan akta otaris sebagai akta dibawah tang berdasarkan Undang-undang Jabatan Notaris*, *Jurnal ilmiah Hukum Dirgantara*, Vol.8, No.2,(2018),
- Syahrani, *Waralaba di Indonesia dalam Perspektif hukum Bisnis syariah*, *Jurnal At-Taradhi*, Vol.3. No.2, (2012)

PERUDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2007 tentang waralaba

Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan waralaba

Artikel

Zhanniza Elrian Angelita & I Made Tjatrayasa “ Syart-syarat pembentukan perjanjian waralaba berdasarkan peraturan pemerintah nomor 42 tahun 2007 tentang waralaba”, diakses melalui <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/download/11903/8214/>

