

**PELAKSANAAN PERJANJIAN MITRA NIAGA ANTARA
SABANA FRIED CHICKEN DENGAN MITRA NIAGA
DI KOTA PEKANBARU**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum
Universitas Islam Riau



OLEH :

SHALLY ROSHELINA ARFIT
NPM : 161010160

PROGRAM STUDI : ILMU HUKUM

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM RIAU
PEKANBARU
2021**

SURAT PERNYATAAN

Nama : Shally Roshelina Arfit
NPM : 161010160
Tempat/Tanggal Lahir : Pekanbaru, 28 Juni 1998
Program Studi/Jurusan : Ilmu Hukum/Hukum Perdata
Judul : Pelaksanaan Perjanjian Mitra Niaga Antara Sabana Fried
Chicken Dengan Mitra Niaga Di Kota Pekanbaru

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya sendiri, orisinal dan tidak dibuatkan oleh orang lain, sepengetahuan saya belum pernah ditulis oleh orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti skripsi ini merupakan hasil orang lain atau mencontek atau menjiplak hasil skripsi/karya ilmiah orang lain (plagiat), maka saya bersedia gelar Sarjana Hukum (S1) yang telah saya peroleh dibatalkan.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Pekanbaru, 5 Juli 2021

Yang menyatakan



Shally Roshelina Arfit



FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

Sertifikat

ORIGINALITAS PENELITIAN

Fakultas Hukum Universitas Islam Riau

MENYATAKAN BAHWA :

Shally Roshelina Arfit

161010160

Dengan Judul :

PELAKSANAAN PERJANJIAN MITRA NIAGA ANTARA SABANA FRIED CHICKEN DENGAN MITRA NIAGA DI KOTA PEKANBARU

Telah Lolos Similarity Sebesar Maksimal 30%

Pekanbaru, 28 Juni 2021

Abdul Dekan Bidang Akademik
Fakultas Hukum Islam Riau



FS 671471

No. Reg : Z49/1/UPM FH UIR 2021

Paper ID : 1613195374/28 %



UNIVERSITAS ISLAM RIAU

FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jalan Kaharudin Nasution No. 113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru Riau
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674834, 721 27

BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO:2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Telah Dilaksanakan Bimbingan Skripsi Terhadap :

Nama : Shally Roshelina Arfit
Npm : 161010160
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Pembimbing : Lidia Febrianti, SH., MH.
Judul Skripsi : Pelaksanaan Perjanjian Mitra Niaga Antara Sabana Fried Chicken Dengan Mitra Niaga Di Pekanbaru

| Tanggal | Berita Bimbingan | PARAF |
|------------|---|------------|
| | | Pembimbing |
| 25-02-2021 | - Penambahan halaman Skripsi | |
| 04-03-2021 | - Mengubah format skripsi menjadi bodynote | |
| 29-03-2021 | - Masukkan jurnal dosen pada skripsi | |
| 23-04-2021 | - Mengubah abstrak dan membuat kata kunci pada abstrak - Mengubah letak daftar wawancara pada lampiran | |
| 26-05-2021 | - Mengubah letak koisioner pada halaman lampiran Kesimpulan dan saran masing-masing 3 | |
| 02-06-2021 | - Rapikan sistematika penulisan | |
| 07-06-2021 | - Acc Skripsi | |

Pekanbaru, 5 Juli 2021

Mengetahui :
An. Dekan

Dr. Rosvidi Hamzah, S.H., M.H.
Wakil Dekan Bidang Akademik



UNIVERSITAS ISLAM RIAU

FAKULTAS HUKUM



FS 671471

Alamat : Jalan Kaharudin Nasution No. 113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru Riau
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674834, 721 27

BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO:2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Pelaksanaan Perjanjian Mitra Niaga Antara Sabana Fried Chicken Dengan Mitra Niaga
Di Kota Pekanbaru

SHALLY ROSHELINA ARFIT

161010160

Telah Diperiksa dan Disetujui Oleh Dosen Pembimbing
Pembimbing

LIDIA FEBRIANTI, S.H., M.H

Mengetahui,
Dekan



ADMIRAL, S.H., M.H.

Perpustakaan Universitas Islam Riau

Dokumen ini adalah Arsip Milik :

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

Nomor : 215 /Kpts/FH/2021

TENTANG PENETAPAN PEMBIMBING PENULISAN SKRIPSI MAHASISWA

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

- Menimbang**
1. Bahwa untuk membantu mahasiswa dalam menyusun skripsi yang lebih berkualitas , perlu ditunjuk pembimbing yang akan memberikan bimbingan sepenuhnya terhadap mahasiswa tersebut
 2. Bahwa penetapan dosen sebagai pembimbing yang tetapkan dalam surat keputusan ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai pembimbing.
- Mengingat**
1. Undang-Undang Nomor : 20 tahun 2003 tentang Pendidikan Nasional
 2. UU No. 14 Tahun 2005 Tentang Guru Besar
 3. UU Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pendidikan Tinggi
 4. PP Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi
 5. Permenristek Dikti Nomor 44 Tahun 2015 Tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi
 6. Permenristek Dikti Nomor 32 Tahun 2016 Tentang Akreditasi Prodi dan Perguruan Tinggi
 7. SK. BAN-PT Nomor 217/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013
 8. Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2013
 9. SK. Rektor Universitas Islam Riau Nomor : 112/UIR/Kpts/2016

MEMUTUSKAN

- Menetapkan**
1. Menunjuk
Nama : Lidia Febrianti, S.H., M.H
NIP/NPK : 19 03 02 727
Pangkat/Jabatan : Penata Muda Tingkat I /III/b
Jabatan Fungsional : Asisten Ahli
Sebagai Dosen Pembimbing Mahasiswa
Nama : Shally Roshelina Arfit
NPM : 16 10 10 160
Prodi / Departemen : Ilmu Hukum /Hukum Perdata
Judul skripsi : Pelaksanaan Perjanjian Mitra Niaga Antara Sabana Fried Chicken dengan Mitra Niaga di Kota Pekanbaru.
 2. Tugas-tugas pembimbing dan adalah berpedoman kepada SK. Rektor Nomor : 052/UIR/Kpts/1989, tentang pedoman penyusunan skripsi mahasiswa fakultas di lingkungan Universitas Islam Riau
 3. Kepada yang bersangkutan diberikan honorarium, sesuai dengan ketentuan yang berlaku di lingkungan Universitas Islam Riau.
 4. Keputusan ini mulai berlaku semenjak ditetapkan, jika ternyata terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.

Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan.



Ditetapkan di Pekanbaru
Pada tanggal 21 April 2021
Dekan

Dr. Admiral, S.H., M.H
NIDN. 1008128103

Tembusan : Disampaikan kepada :

1. Yth. Bapak Rektor UIR di Pekanbaru
2. Yth. Sdr. Ka. Departemen Ilmu Hukum Fak. Hukum UIR
3. Yth. Ka. Biro Keuangan UIR di Pekanbaru

NOMOR : 396 /KPTS/FH-UIR/2021
TENTANG PENETAPAN TIM PENGUJI UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI MAHASISWA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

- Menimbang :
1. Bahwa untuk pelaksanaan ujian komprehensif skripsi mahasiswa perlu di tetapkan tim penguji dalam Surat Keputusan Dekan.
 2. Bahwa nama-nama tersebut di bawah ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai penguji.

- Mengingat :
1. Undang-undang Nomor : 20 Tahun 2003
 2. Undang-undang Nomor : 14 Tahun 2005
 3. Peraturan Pemerintah Nomor : 30 Tahun 1990
 4. Surat Keputusan Menteri Pendidikan Nasional :
 - a. Nomor : 232/U/2000
 - b. Nomor : 234/U/2000
 - c. Nomor : 176/U/2001
 - d. Nomor : 045/U/2002
 5. Surat Keputusan Direktur Jendral Pendidikan Tinggi Nomor : 02.Dikti/Kep/1991
 6. Keputusan BAN-PT Nomor : 217/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013
 7. Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2009
 8. Surat Keputusan Rektor Universitas Islam Riau tentang Kurikulum FH Nomor :
 - a. Nomor : 52/UIR/Kpts/1998
 - b. Nomor : 55/UIR/Kpts/1989
 - c. Nomor : 117/UIR/KPTS/2012
 9. Surat Keputusan Rektor Universitas Islam Riau tentang Pemberhentian dan Pengangkatan Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam No.080/UIR/KPTS/2017

MEMUTUSKAN

- Menetapkan :
1. Tim Penguji Komprehensif Skripsi Mahasiswa :
N a m a : Shally Roshelina Arfit
N.P.M. : 161010160
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Pelaksanaan Perjanjian Mitra Niaga antara Sabana Fried Chicken dengan Mitra Niaga di Kota Pekanbaru.

Dengan susunan tim penguji terdiri dari

- | | | |
|------------------------------------|---|--|
| Lidia Febrianti, S.H., M.H | : | Ketua merangkap penguji materi skripsi |
| Zulherman Idris, S.H., M.H., Ph.D | : | Anggota merangkap penguji sistematika |
| Raja Febrina Andarina Z, S.H., M.H | : | Anggota merangkap penguji methodologi |
| Erlina, S.H., M.H | : | Notulis |
2. Laporan hasil ujian serta berita acara ujian telah disampaikan kepada pimpinan fakultas selambat-lambatnya sehari setelah ujian dilaksanakan.
 3. Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dengan ketentuan bila terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.

Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dapat diketahui dan dimaklumi.



Ditetapkan di : Pekanbaru
Pada Tanggal 13 Juli 2021

Dr. Admiral, S.H., M.H
NIDN.1008128103

Tembusan disampaikan kepada :

1. Yth. Bapak Rektor Universitas Islam Riau di Pekanbaru
2. Yth. Bapak Kepala Biro Keuangan Universitas Islam Riau di Pekanbaru
3. Pertinggal



UNIVERSITAS ISLAM RIAU FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jl. Kaharuddin Nasution No.113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, Riau - 28284
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674 834, 721 27
Website : law.uir.ac.id - e-mail : law@uir.ac.id

BERAKREDITASI " A " BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

BERITA ACARA UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, *Nomor : 396/KPTS/FH-UIR/2021 Tanggal 13 Juli 2021*, pada hari ini *Rabu, 14 Juli 2021* telah dilaksanakan Ujian Skripsi Program Studi (S1) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, atas nama :

Nama : Shally Roshelina Arfit
N P M : 161010160
Program Study : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Pelaksanaan Perjanjian Mitra Niaga antara Sabana Fried Chicken dengan Mitra Niaga di Kota Pekanbaru.
Tanggal Ujian : 14 Juli 2021
Waktu Ujian : 13.00 – 14.00 WIB
Tempat Ujian : Dilaksanakan secara Daring
IPK : 3.18
Predikat Kelulusan : Sangat Memuaskan

Dosen Penguji

Tanda Tangan

- | | |
|---------------------------------------|----------|
| 1. Lidia Febrianti, S.H., M.H | 1. Hadir |
| 2. Zulherman Idris, S.H., M.H., Ph.D | 2. Hadir |
| 3. Raja Febrina Andarina Z, S.H., M.H | 3. Hadir |

Notulen

- | | |
|----------------------|----------|
| 4. Erlina, S.H., M.H | 4. Hadir |
|----------------------|----------|



Pekanbaru, 14 Juli 2021
Dekan Fakultas Hukum UIR

Dr. Admiral, S.H., M.H
NIP. 080102332

ABSTRAK

Waralaba sebuah hak untuk menjual produk atau jasa yang terikat dengan sebuah kontrak atau perjanjian kerjasama antara pemilik waralaba dengan penerima waralaba, layaknya sebuah perjanjian maka dalam perjanjian waralaba para pihak juga harus memenuhi segala unsur dalam perjanjian sehingga perjanjian waralaba tersebut sah secara hukum, dalam perjanjian waralaba para pihak terikat untuk saling memenuhi prestasi sesuai dengan apa yang telah disepakati.

Adapun rumusan masalah dalam penelitian adalah pelaksanaan perjanjian mitra niaga antara Sabana *Fried Chicken* dengan Mitra Niaga, hak dan kewajiban para pihak serta upaya penyelesaian wanprestasi terhadap mitra niaga yang menggunakan bahan baku diluar kesepakatan.

Penelitian ini menggunakan metode *observational research* atau survei di mana data yang dikumpulkan dari responden menggunakan alat pengumpul data berupa wawancara dan koesioner sedang sifat penelitian adalah deskriptif analitis yaitu penelitian yang memberikan data seteliti mungkin guna menggambarkan tentang pelaksanaan perjanjian Mitra Niaga, hak dan kewajiban para pihak serta upaya penyelesaian wanprestasi terhadap mitra niaga yang menggunakan bahan baku diluar kesepakatan.

Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui bahwa pelaksanaan perjanjian mitra niaga antara sabana *fried chicken* dengan mitra niaga di Kota Pekanbaru terikat dalam suatu kesepakatan dimana para pihak sepakat untuk tunduk kepada ketentuan yang telah ditetapkan oleh pihak sabana *fried chicken* sebagai pemilik merek dagang, setiap masyarakat yang berminat menjadi mitra niaga sabana *fried chicken* harus mengajukan permohonan dan menandatangani kesepakatan dalam penggunaan merek dagang sabana *fried chicken*. Hak dan kewajiban para pihak dalam pelaksanaan perjanjian mitra niaga antara sabana *fried chicken* dengan mitra niaga adalah ditetapkan bahwa kewajiban pihak pertama meliputi menyediakan semua bahan baku dan peralatan yang dibutuhkan oleh mitra niaga dalam melaksanakan kegiatannya sedangkan kewajiban mitra niaga meliputi membayar biaya investasi mitra niaga, mengikuti petunjuk dan pelatihan yang diadakan sabana *fried chicken* serta melaksanakan kewajiban yang berhubungan dengan penggunaan bahan baku dan menjaga citra sabana *fried chicken*, adapun hak yang diterima pihak sabana *fried chicken* meliputi keuntungan yang diperoleh dalam setiap pembelian peralatan dan bahan baku yang dipakai oleh mitra niaga sedangkan hak yang diperoleh oleh mitra niaga adalah berhak menggunakan merek dagang sabana *fried chicken* dalam menjalankan usahanya. Upaya penyelesaian wanprestasi terhadap mitra niaga yang menggunakan bahan baku diluar kesepakatan adalah mitra niaga yang melakukan pelanggaran dikenakan sanksi teguran sampai upaya hukum jika pelanggaran yang dilakukan merusak citra sabana *fried chicken* didalam masyarakat.

Kata Kunci : Pelaksanaan Perjanjian Mitra Niaga

ABSTRACT

Franchising is a right to sell products or services that are bound by a contract or cooperation agreement between the franchise owner and the franchisee, just like an agreement, in a franchise agreement the parties must also fulfill all the elements in the agreement so that the franchise agreement is legally valid, franchise agreement the parties are bound to fulfill each other's achievements in accordance with what has been agreed.

The formulation of the problem in the research is the implementation of the trading partner agreement between Sabana Fried Chicken and the Trading Partner, the rights and obligations of the parties as well as efforts to resolve defaults on trading partners who use raw materials outside the agreement.

This study uses observational research or survey methods in which data is collected from respondents using data collection tools in the form of interviews and questionnaires, while the nature of the research is analytical descriptive, namely research that provides data as accurately as possible to describe the implementation of the Trading Partner agreement, the rights and obligations of the parties and efforts to resolve defaults on trading partners who use raw materials outside the agreement.

Based on the results of the study, it can be seen that the implementation of the trading partner agreement between Sabana Fried Chicken and trading partners in Pekanbaru City is bound in an agreement where the parties agree to comply with the provisions set by Sabana Fried Chicken as the owner of the trademark, every community who is interested in becoming the owner of the trademark. Sabana fried chicken trading partners must apply and sign an agreement on the use of the Sabana Fried Chicken trademark. The rights and obligations of the parties in implementing the trading partner agreement between Sabana Fried Chicken and trading partners are stipulated that the obligations of the first party include providing all the raw materials and equipment needed by the trading partners in carrying out their activities, while the obligations of the trading partners include paying the investment costs of the trading partners, following instructions and training held by Sabana fried chicken as well as carrying out obligations related to the use of raw materials and maintaining the image of Sabana fried chicken, while the rights received by the Sabana fried chicken include the profits obtained in every purchase of equipment and raw materials used by trading partners while the rights What is obtained by the trading partner is the right to use the Sabana Fried Chicken trademark in running their business. Efforts to resolve defaults against commercial partners who use raw materials outside the agreement are commercial partners who commit violations are subject to sanctions from reprimand to legal action if the violations committed damage the image of Sabana Fried Chicken in society.

Keywords: *Implementation of Trading Partner Agreement*

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya yang telah diberikan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul “**Pelaksanaan Perjanjian Mitra Niaga Antara Sabana Fried Chicken Dengan Mitra Niaga Di Kota Pekanbaru**”, dalam rangka melengkapi persyaratan memperoleh gelar sarjana hukum pada fakultas hukum Universitas Islam Riau.

Perjanjian adalah hubungan hukum antara satu orang dengan satu orang atau lebih untuk saling mengikatkan diri terhadap apa yang telah mereka sepakati, para pihak dalam perjanjian harus memenuhi apa yang telah diperjanjikannya sebagai suatu kewajiban oleh karenanya perjanjian disebut juga sebagai perikatan timbal balik dimana pihak yang satu melaksanakan perjanjian sebagai kewajiban dan pihak lainnya menerima sebagai hak, tidak terlaksananya perjanjian sebagaimana yang telah diperjanjikan dapat disebut sebagai perbuatan wanprestasi atau ingkar janji yang dapat menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak. Perjanjian mitra niaga antara Sabana *fried chicken* dengan mitra sabana adalah salah satu bentuk perjanjian waralaba yaitu kerjasama dalam menjalankan usaha dengan menggunakan hak kekayaan intelektual salah satu pihak dengan memberikan imbalan sesuai dengan apa yang mereka sepakati.

Terwujudnya penulisan skripsi ini berkat dorongan dan bantuan yang penulis peroleh dari berbagai pihak, maka pada kesempatan ini penulis menyam

paikan rasa terimakasih kepada pihak-pihak yang telah membantu sehingga terselesaikannya penulisan skripsi ini yaitu kepada :

1. Bapak Prof.Dr.H. Syafrinaldi SH.,MCL., selaku Rektor Universitas Islam Riau, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau ;
2. Bapak Dr. Admiral, SH.,MH., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau;
3. Ibu Lidia Febrianti, SH.,M.H., selaku Pembimbing penulis yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan arahan dan bimbingan kepada penulis dalam penulisan skripsi ini ;
4. Dr. Zulkarnaini Umar, SH.,S.Ag.,M.IS., selaku Ketua Bagian Hukum Perdata, yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan arahan dan bimbingan kepada penulis dalam penulisan skripsi ini ;
5. Bapak dan Ibu dosen pengajar Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan ilmu pengetahuan selama penulis menimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau;
6. Bapak dan Ibu karyawan/ti Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan pelayanan administrasi selama penulis menimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau;
7. Ayah dan Ibunda penulis yang telah memberikan dorongan semangat untuk dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Penulisan skripsi ini berdasarkan kepada kemampuan penulis dalam memahami hukum waris yang berlaku di Indonesia oleh karenanya penulis menyadari adanya kekeliruan yang penulis lakukan tanpa kesengajaan, penulis mengharapkan adanya kritik dan saran yang bertujuan untuk membangun kesempurnaan dikemudian harinya, akhir kata penulis ucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu terwujudnya penulisan skripsi ini dan semoga kita mendapatkan hidayah-Nya.

Pekanbaru , 04 Juni 2021

SHALLY ROSHELINA ARFIT
161010160

DAFTAR ISI

| | |
|---|-----------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT | ii |
| SERTIFIKAT ORIGINALITAS SKRIPSI..... | iii |
| BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI..... | iv |
| BERITA ACARA PERSETUJUAN SKRIPSI..... | v |
| SURAT KEPUTUSAN PENUNJUKAN PEMBIMBING..... | vi |
| SURAT KEPUTUSAN PENUNJUKAN DOSEN PENGUJI..... | vii |
| BERITA ACARA UJIAN MEJA HIJAU | viii |
| ABSTRAK | ix |
| ABSTRACT | x |
| KATA PENGANTAR..... | xi |
| DAFTAR ISI..... | xiv |
| BAB I PENDAHULUAN..... | 1 |
| A. Latar Belakang Masalah..... | 1 |
| B. Rumusan Masalah..... | 8 |
| C. Tujuan dan Manfaat Penelitian..... | 8 |
| D. Tinjauan Pustaka | 9 |
| E. Konsep Operasional..... | 18 |
| F. Metode Penelitian | 18 |
| BAB II TINJAUAN UMUM..... | 22 |
| A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian | 22 |
| B. Tinjauan Umum Tentang Sabana Fried Chicken Pekanbaru.... | 34 |

| | | |
|----------------|---|-----------|
| BAB III | HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN | 40 |
| | A. Pelaksanaan Perjanjian Mitra Niaga Antara Sabana Fried Chicken Dengan Mitra Niaga Di Kota Pekanbaru. | 40 |
| | B. Kewajiban Dan Hak Dalam Pelaksanaan Perjanjian Mitra Niaga Antara Sabana Fried Chicken Dengan Mitra Niaga Di Pekanbaru. | 57 |
| | C. Upaya Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Mitra Niaga Yang Menggunakan Bahan Baku Diluar Kesepakatan | 70 |
| BAB IV | PENUTUP | 77 |
| | A. Kesimpulan | 77 |
| | B. Saran | 78 |

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Ketersediaan gerai makanan siap saji diberbagai tempat telah memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk memenuhi kebutuhan pokoknya terutama bagi masyarakat didaerah perkotaan yang memiliki rutinitas kerja yang padat, bagi ibu-ibu yang tidak memiliki cukup waktu untuk memasak dipagi hari maka keberadaan gerai makanan siap saji dinilai cukup membantu dalam menyiapkan bekal kesekolah anak maupun persiapan makan siang, gaya hidup masyarakat perkotaan sering mengajarkan segala sesuatu dibuat dengan mudah dan praktis menjadi faktor pendorong menjamurnya usaha makanan siap saji seperti Sabana Fried Chicken yang merupakan usaha makanan siap saji yang menyediakan ayam goreng dengan berbagai bentuk dan rasa. Kemajuan dunia teknologi yang menawarkan berbagai produk melalui internet juga dapat dikatakan sebagai faktor lain yang mendorong tumbuhnya usaha makanan siap saji.

Usaha makanan siap saji Sabana Fried Chicken dijalankan oleh pelaku usaha yang tergabung dalam mitra niga yang dikelola oleh PT. Sumber Berkah Niaga yang tersebar pada 12 Provinsi di Indonesia, dalam menjalankan usahanya PT Sumber Berkah Niaga mengikat rekan atau mitra niaganya dengan kesepakatan kerja sehingga kegiatan usaha tersebut berjalan sesuai dengan apa yang telah mereka sepakati. Sabana Fried Chicken merupakan salah satu bentuk usaha *waralaba* yaitu usaha dengan sistim penjualan atau pendistribusian barang oleh

satu perusahaan yang mengikat kedua belah pihaknya dengan perjanjian atau kesepakatan.

Dalam dunia usaha berbagai bentuk perjanjian dan kesepakatan seringkali dibuat atau terjadi guna memberikan perlindungan hukum bagi kedua pihak, perjanjian yang mengikat dua belah pihak tentunya saling memberikan keuntungan seperti halnya dalam perjanjian waralaba dimana salah satu pihak mendapatkan keuntungan dari kekayaan intelektual yang dimiliki seseorang berupa merek dagang dan disisi lain seseorang akan membayar royalty dari merek yang digunakan tersebut.¹ Dalam kesepakatan waralaba terdapat dua pihak yang terlibat yaitu pemberi waralaba atau *franchisor* dan penerima waralaba *franchisee*, dimana pihak pemberi memberikan hak kepada pihak lain untuk bisa memanfaatkan kekayaan intelektual yang dimilikinya atau menjual suatu produk atau jasa dengan ciri khas usaha yang dimilikinya sedangkan penerima waralaba yang dapat berupa perusahaan ataupun perseorangan yang menggunakan kekayaan intelektual seseorang dalam usaha dengan membayar royalty ataupun biaya yang disepakati.

Hukum perlindungan hak milik intelektual sangat penting dalam dunia usaha sehingga hal ini tidak menjadi tanggungjawab pemerintah saja tetapi menjadi tanggungjawab bersama apalagi hak milik intelektual tidak hanya bersinggungan dengan nama dan kehormatan pemiliknya namun juga menjadi pintu masuk untuk menghasilkan uang bagi pemilik hak kekayaan intelektual.² Perkembangan ilmu dan teknologi sangat pesat tidak hanya memberikan kemudahan bagi

¹ Simulasi Kredit, *Definisi Waralaba*, <https://www.simulasikredit.com> diakses Oktober 2020

² Syafrinaldi, *Sejarah Dan Teori Perlindungan Hak Kekayaan Intelektual*, Al-Mawarid Edisi IX Tahun 2003, hlm 1

manusia dalam menyelesaikan pekerjaan sehari-hari dalam berbagai segi kehidupan tetapi juga menjadi sumber pendapatan bagi orang-orang yang memiliki berbagai karya cipta sebagai wujud dari kreatifitas dan turut serta dalam memajukan peradapan suatu bangsa.

Keberadaan nilai komersial dalam suatu hasil kekayaan intelektual seseorang menjadi dasar dimasukkannya HKI dalam perjanjian *trade related intellectual property right* (TRIPs) dimana negara-negara yang turut dalam kesepakatan internasional tersebut harus menyesuaikan peraturan dalam negerinya dengan ketentuan internasional yang ada dan Indonesia merupakan salah satu negara yang turut dalam menandatangani kesepakatan tersebut.³ Waralaba atau *franchise* pada dasarnya merupakan istilah yang memiliki makna yang sama yaitu suatu kerjasama dalam bidang usaha dengan melakukan bagi hasil sesuai dengan kesepakatan yang dibuat termasuk dalam hal hak kelolah dan hak pemasaran, istilah *franchise* lebih populer di Negara Amerika dan pada awalnya bukanlah sebagai suatu badan usaha melainkan sebagai konsep atau sistim pemasaran yang dapat digunakan oleh suatu perusahaan guna mengembangkannya tanpa melakukan investasi secara langsung.⁴ Berdasarkan Undang-Undang No. 42 Tahun 2007 maka yang disebut dengan waralaba atau *franchise* adalah hak khusus yang dimiliki oleh perseorangan atau badan usaha terhadap sistim bisnis yang dijalani dengan ciri khusus.

Hubungan yang berdasarkan kesepakatan penggunaan suatu lisensi guna pemasaran barang atau jasa dengan memberikan unsur kontrol kepada pemasok

³ Etry Mike, *Perlindungan Hukum HKI Terhadap Tindakan Pembajakan*, Al-Imarah vol 2, 2017, hlm 136

⁴ Richard Simatupang, *Aspek Hukum Dalam Bisnis*, Rineka Cipta, Jakarta, 2003, hlm 56

sebagai imbalan dan pihak *franchisee* dapat menggunakan merek atau nama barang dari *franchisor* sebagai perusahaan yang memberikan lisensi disebut juga dengan *franchise*, terdapat empat hal khusus dalam pemasaran usaha dengan menggunakan konsep *franchise* yaitu :

1. Adanya produk
2. Adanya harga;
3. Adanya distribusi;
4. Adanya promosi⁵

Franchise dapat didefinisikan sebagai suatu sistim pemasaran atau pen-distribusian terhadap barang dan jasa dimana perusahaan induk memberikan kepada perseorangan atau perusahaan lainnya dengan skala yang lebih kecil hak-hak istimewa guna melaksanakan suatu sistim usaha dengan cara-cara yang telah ditentukan selama jangka waktu tertentu dan disuatu tempat tertentu⁶ *British Franchise Association* (BFA) memaknai *franchise* sebagai suatu kontrak lisensi dalam menggunakan kekayaan intelektual seseorang sedangkan dipihak lain *franchise* adalah pelaku usaha yang menjalankan usaha dalam jangka waktu tertentu, memberikan control kepada *franchisor* dan mengharuskannya untuk memberikan bantuan dalam melaksanakan usahanya (pelatihan) serta kesepakatan tersebut bukanlah suatu transaksi antara perusahaan induk dengan cabangnya atau antara individu dengan perusahaan yang dikontrolnya.

Peningkatan produksi produktifitas kerja serta kelangsungan kegiatan usaha secara kesinambungan dimungkinkan apabila terbentuk suatu hubungan kerja yang

⁵ *Ibid.*, hlm 57

⁶ Richard Burton.S *Loc.,it*

secara dinamis, harmonis, selaras, serasi dan seimbang antara pengusaha dan pekerja sebagai mitranya sehingga terciptalah ketenangan usaha dan ketenangan kerja.⁷ Ketenangan usaha dan ketenangan mitra usaha dapat terealisasi apabila antara pelaku usaha dan mitra usahanya dapat memahami hak dan kewajiban masing-masing sebagaimana yang dimuatkan dalam kesepakatan yang dibuat sehingga menumbuhkan rasa saling mengerti, saling menghargai dan menghormati dengan tidak mengabaikan nilai-nilai rasionalitas.

“Hukum perjanjian atau kontrak yang dianut di Indonesia bersifat terbuka dalam artian adanya pemberian kebebasan yang seluas-luasnya kepada siapa pun untuk membuat perjanjian dengan isi dan sifatnya sesuai yang dikehendaki, asalkan tidak melanggar ketentuan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan,⁸ hukum perjanjian merupakan hukum pelengkap dimana para pihak yang membuat perjanjian boleh membuat atau mengatur ketentuan-ketentuan sendiri tentang isi dari perjanjiannya dengan ketentuan apabila tidak diatur dalam perjanjian tersebut maka yang berlaku adalah pasal-pasal tentang perjanjian yang ada di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Perjanjian merupakan perbuatan yang sekurang-kurangnya dilakukan oleh dua orang dan perbuatan tersebut menimbulkan perikatan diantara mereka yang harus saling dipenuhi sesuai dengan apa yang telah mereka sepakati, perjanjian tersebut dapat dikatakan telah terjadi apabila adanya suatu perbuatan yang nyata baik dalam bentuk ucapan maupun tindakan secara fisik dan bukan merupakan pemikiran semata-mata, beberapa macam bentuk perjanjian yaitu :

⁷ Lidia Febrianti, *Pelaksanaan Pengupahan Pekerja Menurut Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan*, UIR Law Review, 2017, hlm 83

⁸ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hlm 8

1. Perjanjian konsensual yaitu perjanjian yang mana kesepakatan yang dicapai para pihak secara lisan telah mengikat para pihak;
2. Perjanjian formil yaitu perjanjian yang mana pernyataan secara lisan dilakukan oleh para pihak belum melahirkan kewajiban pihak yang berjanji untuk memenuhi prestasinya seperti perjanjian perdamaian;
3. Perjanjian riil yaitu perjanjian yang menunjukkan adanya perbuatan nyata yang harus dipenuhi agar perjanjian yang dibuat dapat mengikat para pihak yang mengadakan perjanjian⁹”

“Perjanjian atau perikatan sebagai perbuatan dimana seseorang telah berjanji kepada seseorang lainnya sehingga adanya hubungan timbal balik antara kedua pihak tersebut yang melahirkan hak pada satu pihaknya dan kewajiban dipihak lainnya, perjanjian harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 1320 KUHPerdara yaitu :

1. Adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan diri ;
2. Adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal”¹⁰.

Mitra niga dari Sabana Fried Chicken merupakan perseorangan yang memiliki usaha dalam penjualan ayam goreng siap saji dengan merek dagang Sabana Fried Chicken, dalam memulai usahanya maka pelaku usaha pada tahap awal mengajukan permohonan dengan mengisi formulir pendaftaran gerai atau mitra niaga yang telah disediakan selanjutnya admin Sabana Fried Chicken diwilayah masing-masing akan melakukan survey terhadap lokasi gerai yang akan dibuka dan setiap gerai Sabana Fried Chicken harus memiliki jarak tertentu sebagaimana yang telah ditetapkan guna menghindari adanya persaingan usaha. Mitra niaga

⁹ Herlien Budiono, *Hukum Perjanjian & Penerapannya*, Citra Aditya, Bandung, 2010, hlm 48

¹⁰ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320

yang telah disetujui harus memenuhi kesepakatan yang dibuat dalam menjalankan usaha diantaranya yaitu menggunakan bahan baku dari Sabana Fried Chicken dan mengikuti ketentuan yang telah dibuat seperti bersedia untuk mengikuti pelatihan yang diberikan oleh management Sabana Fried Chicken dan tidak menggunakan bahan baku diluar ketentuan Sabana Fried Chicken.

Dalam kesepakatan yang dibuat oleh mitra niaga dengan Sabana Fried Chicken telah dimuatkan beberapa ketentuan yang mengikat mitra niaga untuk tunduk kepada apa yang mereka sepakati dan beberapa ketentuan tersebut pada dasarnya merupakan hal yang memberatkan bagi mitra niaga seperti mitra niaga tidak dapat memindahtangankan usahanya kepada pihak lain tanpa adanya persetujuan dari Sabana Fried Chicken dan apabila berhenti dari usaha yang dijalani maka mitra niaga memiliki kewajiban untuk mengembalikan segala hal yang berhubungan dengan Sabana Fried Chicken dan pihak Sabana Fried Chicken tidak menjamin adanya biaya penggantian terhadap segala asset yang dikembalikan (gerobak) sampai adanya pihak lain yang bersedia untuk membayar asset tersebut selain itu mitra niaga juga tidak diperkenankan untuk membeli bahan baku diluar sehingga hal ini dinilai sangat merugikan mitra niaga.

Kesepakatan yang dibuat oleh mitra niaga dengan Sabana Fried Chicken merupakan suatu kesepakatan yang didasari adanya kehendak para pihak, berdasarkan hal tersebut maka penulis tertarik untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian mitra niaga, hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian mitra niaga dan upaya penyelesaian wanprestasi terhadap mitra niaga yang menggunakan bahan baku diluar kesepakatan, dalam bentuk karya ilmiah yang berjudul **“Pelaksanaan**

Perjanjian Mitra Niaga Antara Sabana Fried Chicken Dengan Mitra Niaga Di Kota Pekanbaru”.

B. Rumusan Masalah

Permasalahan dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian Mitra Niaga antara Sabana Fried Chicken dengan Mitra Niaga di Kota Pekanbaru?
2. Apakah hak dan kewajiban para pihak dalam pelaksanaan perjanjian Mitra Niaga antara Sabana Fried Chicken dengan Mitra Niaga di Kota Pekanbaru?
3. Bagaimana upaya penyelesaian wanprestasi terhadap Mitra Niaga yang menggunakan bahan baku diluar kesepakatan ?

C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian

Dalam suatu penelitian yang dilakukan maka peneliti tentunya memiliki tujuan tersendiri melakukan penelitian tersebut yang dapat dilihat dari aspek-aspek yang ingin diperolehnya guna mendapatkan suatu kejelasan dari permasalahan yang akan diteliti, tujuan penulis melakukan penelitian ini adalah:

1. Penulis ingin mengetahui pelaksanaan perjanjian Mitra Niaga antara Sabana Fried Chicken dengan Mitra Niaga di Kota Pekanbaru ;
2. Penulis juga ingin mengetahui hak dan kewajiban para pihak dalam pelaksanaan perjanjian Mitra Niaga antara Sabana Fried Chicken dengan Mitra Niaga di Kota Pekanbaru;
3. Untuk mengetahui upaya penyelesaian wanprestasi terhadap Mitra Niaga yang menggunakan bahan baku diluar kesepakatan.

Adapun kegunaan penelitian ini adalah :

1. Memberi pengetahuan yang luas kepada penulis tentang hukum perjanjian;
2. Dapat dijadikan sebagai pedoman bagi peneliti lainnya;
3. Untuk memberikan masukan bagi pihak-pihak yang terkait.

D. Tinjauan Pustaka

Hukum adalah rangkaian peraturan-peraturan mengenai tingkah laku orang-orang sebagai anggota suatu masyarakat dan bertujuan mengadakan tata tertib antara anggota masyarakat, tingkahlaku seseorang dapat menyinggung ataupun mempengaruhi tingkahlaku dan kepentingan orang lain sehingga jika seseorang berjanji melaksanakan suatu hal maka dalam hukum janji ini pada hakekatnya ditujukan kepada orang lain. Menurut R. Setiawan perjanjian adalah perbuatan yang harus diartikan sebagai perbuatan hukum yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum, dimana satu orang atau lebih tersebut saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya.¹¹

Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) perjanjian dapat dibagi menjadi beberapa macam yaitu :

1. Perjanjian timbal balik dan perjanjian sepihak;
2. Perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama;
3. Perjanjian percuma dan perjanjian dengan alas hak;
4. Perjanjian kebendaan dan perjanjian obligator;
5. Perjanjian kosensual dan perjanjian riil.¹²

¹¹ R.Setiawan, *Hukum Perikatan Pada Umumnya*, Bina Cipta, Bandung, 2008, hlm14

¹² Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Perikatan Beserta penjelasan*, Alumni, Bandung, 1996, hlm92

Kebebasan berkontrak berpangkal pada kedudukan kedua belah pihak yang sama kuatnya dan memiliki posisi tawar menawar yang sama sehingga masing-masing pihak berkedudukan sebagai mitra kontrak, namun kenyataannya tidaklah begitu karena dalam pembuatan kontrak masing-masing pihak terutama pihak yang memiliki kedudukan ekonomis yang kuat berusaha untuk menguasai pihak yang lemah sehingga memaksakan keinginannya terhadap pihak lain demi keuntungannya sendiri, sepanjang yang diperjanjikan tersebut bukanlah sesuatu hal yang terlarang maka kontrak atau perjanjian yang dibuat adalah sah dan mengikat para pihak untuk saling memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan tersebut.¹³

Suatu perjanjian akan terbentuk jika adanya kesepakatan dari para pihak untuk saling mengikatkan dirinya terhadap hal-hal yang diperjanjikan maka lahir perjanjian tersebut namun untuk menentukan kapan terjadinya kesepakatan para pihak, terdapat beberapa teori yang menentukannya yaitu :

1. Teori kehendak;
2. Teori pernyataan;
3. Teori kepercayaan;
4. Teori pengiriman;
5. Teori pengetahuan;
6. Teori penerimaan.¹⁴

“Perjanjian berawal dari adanya perbedaan atau ketidaksamaan kepentingan diantara para pihak yang diawali dengan proses negosiasi sehingga menciptakan

¹³ Kartini Muljadi, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo, Jakarta, 2002, hlm 46

¹⁴ Salim H.S, *Hukum Kontrak, Teori Dan Penerapannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm 35

bentuk-bentuk kesepakatan guna mempertemukan keinginan atau kepentingan para pihak, melalui perjanjian yang dibuat maka lahirlah sebuah hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi. Pada prinsipnya suatu perjanjian menjadi Undang-Undang bagi para pihak yang terikat sebagai mana yang dimaksud dalam Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya namun selain patuh kepada apa yang disepakati, perjanjian juga dibuat berdasarkan atas asas kepatutan dan kebiasaan yang berlaku.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau KUHPerdara pasal 1320 menegaskan bahwa suatu perjanjian harus memuatkan suatu objek tertentu yang mereka perjanjikan dengan tujuan agar dapat membentuk, mengubah dan mengakhiri perjanjian tersebut selain itu perjanjian juga mewajibkan para pihak untuk berbuat, atau tidak berbuat sesuatu.¹⁵ Perjanjian secara hukum dapat terjadi jika memenuhi segala unsur-unsur perjanjian yang dapat dikelompokkan dalam beberapa kelompok yaitu :

1. Unsur *essensilia*
2. Unsur *naturalia*
3. Unsur *aksidentalialia*”.¹⁶

Perjanjian adalah kesepakatan para pihak untuk melaksanakan prestasi yang telah mereka perjanjian, jika salah satu pihak tidak melaksanakan prestasi sebagaimana yang telah disepakati maka dapat disebut telah terjadinya wanprestasi atau ingkar janji atau cidera janji dan *overmacht*. Wanprestasi

¹⁵ Ahmadi Miru, *Hukum & Perancangan Perjanjian*, Jakarta, Grafindo Persada, 2008, hlm 2

¹⁶ Kartini Muljadi, *Op.,cit.*, hlm 83

(kelalaian/alpa) yaitu tidak terlaksananya suatu perjanjian karena kesalahan atau kelalaian atau cedera janji/ingkar janji dari para pihak, yang artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perjanjian, apabila siberutang (debitur) tidak melakukan apa yang telah diperjanjikan maka dikatakan ia melakukan wanprestasi, ada empat bentuk wanprestasi (kelalaian/kealpaan) dari seorang debitur yang dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tidak sebagaimana dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.¹⁷

Dalam hal bentuk prestasi para pihak dalam suatu perjanjian berupa tidak berbuat sesuatu akan lebih mudah untuk menentukan sejak kapan pihak tersebut melakukan perbuatan wanprestasi yaitu sejak pada saat salah satu pihak berbuat sesuatu yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian, adapun akibat kelalaian para pihak dalam memenuhi prestasi maka dapat diancamkan beberapa sanksi yaitu :

1. Ganti rugi;
2. Pembatalan perjanjian;
3. Peralihan risiko;
4. Membayar biaya perkara jika diperkarakan di Pengadilan.¹⁸

“Perikatan yang termasuk kedalam perjanjian pada dasarnya dilaksanakan secara suka rela oleh kedua belah pihak, maka jika satu pihak kemudian dengan suka rela berniat membebaskan pihak lain dari suatu perikatan pada hakekatnya

¹⁷ R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1996, hlm 45

¹⁸ R.Subekti, *Loc.,it*

tidak boleh dihalang-halangi tetapi ada kalanya satu pihak tidak mau dibebaskan dari pelaksanaan suatu kewajiban sebagaimana yang telah mereka sepakati, apa lagi jika kewajiban tersebut merupakan suatu keuntungan baginya oleh karenanya jika satu pihak tidak lagi menghendaki pelaksanaan suatu perjanjian maka sudah selayaknya ketentuan Pasal 1438 KUHPerdara diterapkan yaitu pembebasan hutang tidak boleh dikira-kira melainkan harus dibuktikan.

Perjanjian waralaba merupakan perjanjian tertulis antara para pihak yang pada umumnya ditentukan secara sepihak oleh pemberi waralaba sehingga pihak lain harus menyetujui apa-apa yang telah ditentukan dalam perjanjian yang disepakati, dalam perjanjian waralaba pemberi waralaba memiliki posisi yang kuat dalam menentukan isi perjanjian. Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2007 Tentang Waralaba menegaskan bahwa hak khusus yang diberikan kepada perseorangan atau badan usaha terhadap sistem bisnis yang diadakan dengan ciri khas usaha tertentu dalam rangka memasarkan barang atau jasa yang telah terbukti dan berhasil untuk dimanfaatkan”.¹⁹ Dalam setiap perjanjian waralaba yang diadakan maka sekurang-kurangnya ada beberapa unsur yaitu :

1. Adanya para pihak yang terdiri dari pemberi waralaba atau *franchisor* dan penerima waralaba atau *franchisee*;
2. Adanya penawaran dalam bentuk paket usaha;
3. Adanya kerjasama dalam pengelolaan unit usaha;
4. Terikat dalam perjanjian tertulis yang bersifat baku.²⁰

¹⁹ Etty Septiana, *Kedudukan Tidak Seimbang Dalam Perjanjian Waralaba*, Tesis UNDIP, Semarang, 2017, hlm 3

²⁰ Adrian Sutedi, *Hukum Waralaba*, Ghalian Indonesia, Bogor, 2008, hlm 80

“Waralaba adalah salah satu usaha yang memiliki ciri khusus dimana pihak kedua atau penerima waralaba tidak lagi memikirkan jenis produk yang dipasarkan atau bagaimana pengelolaan usaha tersebut karena secara umum pemberi waralaba telah menyediakan usaha yang siap untuk dijalani setelah penerima waralaba menyetujui perjanjian yang dibuat. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau KUHPerdata pasal 1338 menyatakan bahwa salah satu asas dalam perjanjian adalah asas kebebasan berkontrak dimana perjanjian yang dibuat secara sah menjadi undang-undang bagi mereka yang membuatnya, dalam artian kesepakatan yang dibuat harus dihormati oleh para pihak dan di Indonesia walau tidak dirumuskan secara eksplisit maka ketentuan Pasal 1337 KUHPerdata membatasi bahwa setiap perjanjian yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan peraturan kesusilaan dan ketertiban umum.

Waralaba adalah hak khusus yang dimiliki oleh seseorang atau badan usaha terhadap suatu sistem bisnis dengan ciri khusus usaha dalam rangka memasarkan barang atau jasa yang telah terbukti berhasil serta dapat dimanfaatkan oleh pihak lain berdasarkan kepada perjanjian yang disepakati, hal tersebut dapat difahami bahwa dalam perjanjian waralaba maka yang perlu diperhatikan pemberian lisensi waralaba adalah sifat kerahasiaan atas seluruh data, keterangan dan informasi yang diperoleh oleh penerima waralaba. Adapun perjanjian waralaba berdasarkan Pasal 5 Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2007 setidaknya memuat :

1. Identitas para pihak;
2. Jenis hak kekayaan intelektual yang diberikan
3. Kegiatan usaha yang diselenggarakan;
4. Hak dan kewajiban para pihak;
5. Bimbingan atau pelatihan usaha;
6. Wilayah usaha

7. Jangka waktu;
8. Tata cara perpanjangan, pemutusan perjanjian”.²¹

Perjanjian waralaba dibuat secara tertulis dan pada dasarnya tidak perlu diadakan didepan notaris sehingga para pihak dapat mengadakan kesepakatan tersebut sendiri atau dibawah tangan sesuai dengan ketentuan yang telah diatur dalam KUHPerdara dengan menyebutkan hal-hal yang diatur secara layak dalam KUHPerdara maupun ketentuan perundang-undangan lainnya, ketentuan tersebut harus ditaati oleh para pihak selama perjanjian waralaba berlangsung dan jika para pihak tunduk kepada apa yang telah mereka sepakati maka kemungkinan untuk terjadinya perselisihan dalam kesepakatan tersebut sangat kecil. Pada umumnya dalam perjanjian waralaba memuat hal-hal sebagai berikut :

1. Hak yang diberikan oleh *franchisor* kepada *franchisee*;
2. Kewajiban *franchisee* sebagai imbalan atas hak yang diterimanya;
3. Hal-hal yang berkaitan dengan perjanjian waralaba yang dibuat seperti pengalihan usaha, pengakhiran perjanjian atau kerjasama dan lainnya.²²

Dalam perjanjian waralaba yang diadakan maka para pihak harus saling melindungi sehingga *franchisor* maupun *franchisee* perlu untuk melakukan peninjauan terhadap isi dari perjanjian yang dibuat sebelum melakukan kesepakatan terutama terhadap klausula-klausula yang krusial atau yang dapat menimbulkan salah pengertian tentang kesepakatan yang dibuat seperti adanya kesepakatan untuk merahasiakan hal-hal tertentu dari produk yang dipasarkan selain itu

²¹ Bimo Prasetyo, *Klausul-Klausul Dalam Perjanjian Franchise*, Hukumonline.com, diakses Februari 2021

²² Adrian Sutedi, *Op.,cit.*, hlm 82

perjanjian waralaba pada umumnya dibuat dalam jangka waktu yang cukup lama sehingga perlu diatur secara tegas akibat dari berakhirnya perjanjian tersebut.

“Waralaba atau *franchisee* adalah perjanjian mengenai metode pendistribusian barang dan jasa kepada konsumen dimana *franchisor* dalam jangka waktu tertentu memberikan lisensi kepada *franchisee* untuk melakukan usaha pendistribusian barang atau jasa di bawah nama identitas *franchisor* dalam wilayah tertentu dan usaha tersebut harus dijalankan sesuai dengan prosedur dan cara yang ditetapkan oleh pemberi waralaba, *franchisor* memberikan bantuan (*assistance*) terhadap waralaba dan sebagai imbalannya penerima waralaba membayar sejumlah uang berupa *initial fee* dan *royalty*. “Dalam sistem waralaba terdapat tiga komponen yaitu :

1. *Franchisor* yaitu pihak yang memiliki sistem atau cara-cara dalam berbisnis
2. *Franchisee* yaitu pihak yang membeli waralaba (*franchisor*), memiliki hak menjalankan bisnis dengan cara-cara yang dikembangkan pemberi waralaba;
3. *Franchise* yaitu sistem dan cara-cara bisnis itu sendiri berupa pengetahuan atau spesifikasi usaha dari *franchisor* yang dijual kepada *franchisee*”.²³

Hubungan hukum yang terjadi antara para pihak dalam perjanjian waralaba merupakan kesepakatan yang meliputi :

1. “Kesepakatan kerjasama sebaiknya tertuang dalam suatu perjanjian waralaba yang disahkan secara hukum;
2. Kesepakatan kerjasama ini menjelaskan secara rinci segala hak, kewajiban dan tugas dari *Franchisor* dan *Franchisee*;
3. Masing-masing pihak yang bersepakat sangat dianjurkan bahkan untuk beberapa Negara dijadikan syarat mendapatkan nasihat dari ahli hukum

²³ Supriadi, *Tinjauan Hukum Dalam Konsep Bisnis Waralaba*, Grafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm 8

yang kompeten, mengenai isi dari perjanjian tersebut dan dengan waktu yang dianggap cukup untuk memahaminya”.²⁴

Berdasarkan hal tersebut maka dalam perjanjian waralaba dapat difahami bahwa perjanjian waralaba merupakan perjanjian yang harus jujur dan jelas dilaksanakan karena setiap ketentuan dalam perjanjian tersebut harus adil serta isi perjanjian yang disepakati para pihak tidak dapat dipaksakan, setiap perjanjian waralaba dikembangkan secara khusus dan tidak meniru perjanjian yang dibuat dalam konteks/faktor yang berbeda dengan kata lain perjanjian yang dibuat berdasarkan suatu kebebasan didalam pembuatan perjanjiannya sehingga menyebabkan perjanjian waralaba dikembangkan secara khusus dan tidak meniru perjanjian yang dibuat dalam konteks/faktor yang berbeda.

Dalam perjanjian waralaba yang diadakan para pihak tidak menutup suatu kemungkinan bahwa para pihak dapat melakukan perbuatan wanprestasi atau melaksanakan sesuatu hal yang secara tegas telah dilarang untuk dilakukan, penyimpangan yang terjadi dapat menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak sehingga terhadap kerugian yang ditimbulkan dalam pelaksanaan perjanjian waralaba ini berlaku perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan yaitu pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi kepada pihak yang menyebabkan kerugian, adapun bentuk-bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh para pihak dalam perjanjian waralaba seperti :

1. Wanprestasi dari pihak *franchisee* dapat berbentuk tidak membayar biaya waralaba tepat pada waktunya, melakukan hal-hal yang dilarang dilakukan *franchisee*, melakukan pelayanan yang tidak sesuai dengan sistem waralaba;
2. Wanprestasi dari pihak *franchisor* dapat berbentuk tidak memberikan fasilitas sehingga sistem waralaba tidak berjalan dengan sebagaimana

²⁴ *Ibid.*, hlm 10

mestinya, tidak mau membantu *franchisee* dalam kesulitan yang dihadapi ketika melakukan usaha waralaba dan lain-lain.²⁵

E. Konsep Operasional

Untuk memberikan arahan dan tidak menimbulkan salah pengertian judul diatas maka penulis memberikan penegasan pengertian judul sebagai berikut :

Pelaksanaan adalah suatu proses atau perbuatan untuk melaksanakan sesuatu hal yang dalam hal ini merupakan pelaksanaan dari perjanjian mitra niaga yang dibuat dan disepakati oleh pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut tentang penggunaan merek dagang ayam goreng Sabana Fried Chicken.

Perjanjian mitra niaga adalah kesepakatan yang dibuat antara pelaku usaha atau perseorangan yang menjalankan usaha menggunakan merek dagang Sabana Fried Chicken yang dimiliki oleh PT Sumber Berkah Niaga

Sabana Fried Chicken adalah merek dagang ayam goreng yang dimiliki oleh PT Sumber Berkah Niaga yang telah berdiri sejak tahun 2010 dan telah ada di 12 Provinsi di Indonesia.

Mitra Niaga adalah rekanan PT Sumber Berkah Niaga yang menjalankan usaha ayam goreng siap saji dengan merek dagang Sabana Fried Chicken yang terikat dalam perjanjian penggunaan merek dagang Sabana Fried Chicken.

F. Metode Penelitian

Untuk mengetahui kebenaran dari permasalahan yang ada maka diperlukan penelitian yang dilakukan secara sistimatis sehingga permasalahan dapat diselesaikan maka disusunlah metode penelitian sebagai berikut :

²⁵ Adrian Sutedi., *Op.,cit.*, hlm 83

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Dalam melakukan penelitian pada tahap awal peneliti harus menentukan jenis penelitian seperti apa yang akan dilakukan, dilihat dari permasalahan yang diangkat maka peneliti menetapkan jenis penelitian adalah *observational research* atau survei dimana dalam penelitian data yang dikumpulkan dari responden menggunakan alat pengumpul data berupa wawancara dan koesioner sedang sifat penelitian adalah deskriptif analitis yaitu penelitian yang memberikan data seteliti mungkin guna menggambarkan tentang pelaksanaan perjanjian mitra niaga, hak dan kewajiban para pihak serta upaya penyelesaian wanprestasi terhadap mitra niaga yang menggunakan bahan baku diluar kesepakatan.

2. Lokasi Penelitian

Langkah selanjutnya peneliti harus menetapkan lokasi dari penelitiannya sehingga ruang lingkup penelitian akan dibatasi pada wilayah tersebut dan sesuai dengan judul penelitian maka penelitian ini dilakukan di Kota Pekanbaru dengan pertimbangan penulis Kota Pekanbaru merupakan wilayah strategis yang dijadikan sebagai pusat perdagangan diwilayah pulau Sumatera sehingga banyak berdiri perusahaan dan industri yang bergerak diberbagai bidang guna memenuhi kebutuhan masyarakat Kota Pekanbaru.

3. Populasi dan Sampel

Dalam penelitian diperlukan sumber informasi yang dapat memberikan data atau keterangan tentang permasalahan yang diteliti dan keseluruhan orang yang memberikan informasi dikenal dengan istilah populasi yang merupakan jumlah keseluruhan dari subjek yang diteliti dengan mempunyai ciri yang sama sedang-

kan sampel adalah himpunan dari populasi yang mewakili guna mempermudah peneliti dalam melakukan penelitian, yang menjadi populasi dan sampel adalah para pihak dalam perikatan yaitu mitra niaga sabana fried chicken sebanyak 22 orang dan pihak sabana fried chicken sebanyak 1 orang sehingga populasi dan sampel penelitian berjumlah 23 orang. Populasi dan sampel dalam penelitian ini lebih jelasnya dapat dilihat dalam tabel yang penulis sajikan berikut ini:

Tabel. I.1
 Keadaan Populasi dan Sampel

| No. | Populasi | Sampel |
|-----|----------------------------|----------|
| 1. | Pihak Sabana Fried Chicken | 1 orang |
| 2. | Pihak Mitra Niaga | 22 orang |
| | Jumlah | 23 orang |

Sumber : data lapangan setelah diolah tahun 2020

4. Data dan Sumber Data

Data yang dikumpul penulis kelompokkan dalam beberapa kelompok yaitu :

- a. Data primer adalah data yang penulis peroleh bersumber dari wawancara dan koesioner;
- b. Data skunder adalah data yang penulis peroleh dari peraturan Perundang-Undangan, buku literatur yang berhubungan dengan penelitian guna memperkuat teori-teori dalam penelitian ini.
- c. Data tersier adalah data yang diperoleh dari jurnal-jurnal hukum, kamus, karya ilmiah sebagai data penunjang dalam penelitian ini.

5. Alat Pengumpul Data

Adapun dalam memperoleh data yang digunakan dalam penelitian ini, penulis menggunakan alat pengumpul data berupa :

- a. Wawancara yaitu tanya jawab langsung antara penulis dengan responden dalam penelitian ini;
- b. Koesioner adalah daftar pertanyaan yang penulis sebarkan kepada sampel dalam penelitian guna menjawab permasalahan yang ada.

6. Analisis Data

Data primer dan data skunder yang penulis kumpulkan diklasifikasikan sesuai dengan jenisnya yang selanjutnya penulis sajikan dalam bentuk uraian kalimat tentang pelaksanaan perjanjian mitra niaga, hak dan kewajiban para pihak serta upaya penyelesaian wanprestasi terhadap mitra niaga yang menggunakan bahan baku diluar kesepakatan, dengan memperbandingkan dan berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, teori-teori hukum dan pendapat-pendapat para ahli yang terkait dengan penelitian tersebut.

7. Metode Penarikan Kesimpulan

Penulis memperbandingkan antara teori dengan prakteknya sehingga terlihat persesuai dan pertentangan antara keduanya selanjutnya penulis menjawab masalah pokok serta menarik suatu kesimpulan dengan berpedoman kepada cara deduktif yaitu penarikan kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum kepada hal-hal bersifat khusus tentang perikatan yang melahirkan kesepakatan kemitraan.

BAB II

TINJAUAN UMUM

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

"Pengertian perjanjian diatur dalam buku III KUHPerdota yang mengatur tentang *verbintenissenrecht* dimana tercakup beberapa istilah diantaranya yaitu perikatan, perutangan, dan perjanjian sedangkan untuk *overeenkomst* ada dua terjemahan yaitu perjanjian dan persetujuan, Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) mengatur bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih,²⁶ ketentuan pasal ini menerangkan bahwa secara sederhana tentang pengertian perjanjian yang menggambarkan tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri sehingga jelas bahwa dalam perjanjian terdapat satu pihak mengikatkan dirinya kepada pihak lain.

Perjanjian dalam hukum kontrak mengandung makna perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum, dalam arti lain perjanjian atau *verbintenissen* mengandung pengertian suatu hubungan hukum kekayaan atau 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 tersebut dijumpai beberapa unsur yang memberi wujud dari perjanjian antara lain yaitu” :

²⁶ Djaja S Meliala, *Hukum Perdata Tentang Benda Dan Hukum Perikatan*, Nuansa Aulia Bandung, 2007, hlm 75

- 1 Hubungan hukum (*rechtsbetrekking*) yang menyangkut hukum kekayaan antara dua orang (*person*) atau lebih;
2. Memberikan hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi.²⁷

“Setiap perjanjian agar secara sah mengikat bagi para pihak yang mengadakannya harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang tertuang dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPer yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dimana dengan sepakat dimaksudkan bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat atau setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan dimana untuk membuat suatu perikatan maka menurut pasal 1329 KUHPer bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikata, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap;
3. Suatu hal tertentu dimana mengenai suatu hal tertentu maksudnya ialah bahwa objek perjanjian harus tertentu atau setidaknya-tidaknya dapat ditentukan dan barang-barang yang akan ada di kemudian hari pun dapat menjadi obyek suatu perjanjian;
4. Suatu sebab yang halal dalam artian isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun ketertiban umum”.²⁸

Perjanjian timbul disebabkan oleh adanya hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih sehingga pendukung hukum perjanjian sekurang-kurangnya harus ada dua orang tertentu dimana masing-masing orang itu menduduki tempat yang berbeda yaitu satu orang menjadi pihak kreditur dan yang seorang lagi sebagai pihak debitur. Kreditur dan debitur itulah yang menjadi subyek perjanjian dan kreditur mempunyai hak atas prestasi sedangkan debitur wajib memenuhi pelaksanaan prestasi. *Onderwerp* dari *verbintenis* ialah prestasi dimana kreditur

²⁷ Aprilita Zainati, *Perjanjian Jual Beli Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Ekonomi Syariah*, Skripsi Fak. Syariah, IAIN Purwokerto, 2018, hlm 32

²⁸ *Ibid.*, hlm 30

berhak atas prestasi yang diperjanjikan dan debitur wajib melaksanakan prestasi yang dimaksud sehingga intisari atau hakikat perjanjian tiada lain dari prestasi.

“Undang-Undang telah menetapkan subyek perjanjian yaitu pihak kreditur yang berhak atas prestasi dan pihak debitur yang wajib melaksanakan prestasi, maka intisari atau obyek dari perjanjian prestasi itu sendiri, tentang obyek/prestasi perjanjian harus dapat ditentukan adalah suatu yang logis dan praktis dan tidak akan ada arti perjanjian jika undang-undang tidak menentukan hal demikian, itulah sebabnya Pasal 1320 point 3 KUHPerdara menentukan bahwa obyek atau prestasi perjanjian harus memenuhi syarat sah perjanjian yaitu obyeknya harus tertentu atau sekurang-kurangnya obyek itu mempunyai jenis tertentu seperti yang dirumuskan dalam pasal 1333 KUHPerdara.

Setiap perjanjian yang obyek atau prestasinya bertentangan dengan yang diperolehkan oleh Undang-Undang, ketertiban umum dan kesusilaan maka perjanjian yang demikian melanggar persyaratan yang semestinya seperti yang diatur pasal 1320. Konsep hukum perjanjian menurut KUHPerdara menganut berbagai asas yang dapat disimpulkan dari ketentuan pasal-pasalanya yaitu” :

1. Asas kebebasan berkontrak yaitu bahwa setiap orang bebas untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, mereka bebas menentukan dengan siapa akan membuat perjanjian dan menentukan apa saja yang menjadi obyek perjanjian serta bebas menentukan penyelesaian sengketa yang terjadi dikemudian hari;
2. Asas konsensualisme yang sering diartikan bahwa dibutuhkan kesepakatan dalam membuat suatu perjanjian sehingga perjanjian ada setelah adanya kesepakatan para pihak;
3. Asas itikad baik dimana asas itikad baik ini tercantum dalam ketentuan pasal 1338 KUHPerdara yang intinya menyatakan bahwa setiap perjanjian yang sah wajib dilaksanakan oleh pihak-pihak yang mengadakannya dengan itikad baik.²⁹

²⁹ Ahmadi Miru, *Op.,Cit.*, hlm 3

“Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau KUHPerdata pasal 1233 menyatakan bahwa perjanjian dilahirkan baik karena persetujuan maupun karena undang-undang, perjanjian yang dilahirkan baik karena persetujuan atau *overeenkomst* bisa juga disebut *contract* yang berarti suatu tindakan atau perbuatan seseorang atau lebih yang mengikatkan diri kepada seseorang lain atau lebih dimana tindakan atau perbuatan yang menciptakan persetujuan, berisi pernyataan kehendak (*wils verklaring*) antara para pihak, dengan demikian persetujuan tiada lain dari pada persesuaian kehendak antara para pihak namun perlu diingatkan sekalipun pasal 1313 menyatakan bahwa kontrak atau persetujuan adalah tindakan atau perbuatan (*handeling*), tapi tindakan yang dimaksud dalam hal ini adalah tindakan atau perbuatan hukum (*rechtshandeling*).

Persesuaian kehendak atau pernyataan kehendak dapat dinyatakan dengan lisan, tulisan atau surat dan lain-lain dimana pihak yang satu menawarkan atau mengajukan usul (proposal) serta pihak yang lain menerima atau menyetujui usul tersebut sehingga dalam persetujuan terjadi *acceptance* atau penerimaan atau persetujuan usul, dengan adanya penawaran atau usul serta persetujuan oleh pihak lain atas usul lahirlah persetujuan atau kontrak yang mengakibatkan ikatan hukum bagi para pihak. Umumnya ikatan hukum yang diakibatkan persetujuan adalah saling memberatkan atau pembebanan kepada pihak kreditur dan debitur seperti yang dijumpai dalam persetujuan jual-beli, sewa menyewa, pengangkutan tetapi sifat yang saling membebaskan tidak selamanya menjadi ciri persetujuan.”

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau KUHPerdata pasal 1313 secara tegas menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana yang

satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih lainnya, dari defenisi tersebut maka dapat dikatakan bahwa waralaba termasuk dalam suatu perjanjian karena adanya beberapa pihak yang terikat dalam suatu kesepakatan yang dibuat atau disepakati. *Franchise* atau waralaba merupakan gambaran awal para *entrepreneur* atau wiraswastawan yang dapat menjalankan atau mengembangkan suatu usaha guna menghasilkan keuntungan sesuai dengan sistim pengelolaan usaha yang dijalaninya.

Hak kekayaan intelektual bukanlah suatu hal yang baru dalam peradapan masyarakat Indonesia karena dari zaman pemerintahan Hindia-Belanda negara Indonesia telah mengakui tentang hak kekayaan intelektual yang meliputi hak cipta, merek dagang dan industry serta paten namun pada tahun 1961 Indonesia baru memiliki aturan hukum positif yang memberikan perlindungan kepada pemegang hak kekayaan intelektual dengan disyahrkannya Undang-Undang Merek tahun 1961 yang disusul dengan Undang-Undang No.6 Tahun 1982 Tentang Hak Cipta dan kemajuan sistim hukum Indonesia selalu membawah perubahan terhadap aturan hukum yang menjadi dasar hukum dalam mengatur pergaulan hidup masyarakat Indonesia.³⁰

“Dalam *franchise* dapat dikatakan sebagai bagian dari kepatuhan mitra usaha terhadap aturan main yang diberikan oleh pengusaha pemberi waralaba dimana mitra usaha diberikan hak untuk memanfaatkan Hak atas Kekayaan Intelektual yang selanjutnya akan disebut dengan (HKI) dan sistem kegiatan operasional dari pengusaha pemberi waralaba, baik dalam bentuk penggunaan

³⁰ Etry Mike, *Op., Cit.*, hlm 135

merek dagang, merek jasa, hak cipta atas logo, desain industri, paten berupa teknologi, maupun rahasia dagang.³¹ Pengusaha pemberi waralaba selanjutnya memperoleh imbalan *royalty* atas penggunaan HKI dan sistem kegiatan operasional usaha mereka oleh penerima waralaba, perjanjian merupakan suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum dan begitupun dengan perjanjian waralaba (*Franchise Agreement*) yang muncul suatu hubungan hukum antara pemberi waralaba (*Franchisor*) dengan penerima waralaba (*Franchisee*) yang mana isi dalam perjanjian waralaba tersebut mengatur berbagai ketentuan-ketentuan hukum yang mengikat diantara kedua belah pihak masing-masing dalam pelaksanaan bisnis waralaba itu sendiri.

Unsur-unsur pokok kesepakatan, persyaratan, hak dan kewajiban para pihak yang harus dituangkan secara jelas didalam klausul-klausul suatu perjanjian waralaba karena dengan berbagai kasus banyak *franchisor* dengan *franchise* tidak paham betul klausul-klausul apa saja yang harus diatur dalam suatu perjanjian waralaba sehingga ketika sudah berjalan tidak sedikit kedua belah pihak mengalami kendala dalam menerapkan isi perjanjian, kehadiran bisnis waralaba sebagai suatu sistem bisnis yang mempunyai karakteristik tersendiri dalam kehidupan ekonomi, dapat juga menimbulkan permasalahan dibidang hukum dikarenakan bisnis waralaba ini didasarkan pada suatu perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban para pihak sehingga diperlukan adanya perlindungan hukum yang saling menguntungkan bagi masing-masing pihak.”

³¹ Dwigamas Yuliarko, *Akibat Hukum Dalam Perjanjian Waralaba*, Skripsi, FH-Jember, 2014, hlm 6

“Objek dari *trade mark/trade name franchise* adalah merek dimana merek merupakan benda bergerak yang tidak berwujud yang mempunyai nilai komersial sangat tinggi dan dapat dijadikan aset bisnis dalam suatu perusahaan, sebagai bagian dari HKI, merek dikategorikan dalam *industrial property* dimana pemilik merek memperoleh perlindungan hukum dengan syarat utama melakukan pendaftaran merek baik dalam lingkup nasional maupun internasional selain itu diperlukan pengetahuan yang luas mengenai sistem hukum yang mengatur aset HKI.

Dalam Pasal 1 butir 1 Undang-Undang No. 15 Tahun 2001 Tentang Merek diberikan pengertian atau batasan tentang merek bahwa merek adalah tanda yang berupa gambar nama, kata, huruf huruf, angka-angka, susunan warna, atau kombinasi dari unsur-unsur tersebut yang memiliki daya pembedaan digunakan dalam kegiatan perdagangan barang atau jasa. Molengraaf menyebutkan bahwa merek yaitu dengan mana dipribadikanlah sebuah barang tertentu, untuk menunjukkan asal barang dan jaminan kualitasnya sehingga bisa dibandingkan dengan barang-barang sejenis dan diperdagangkan oleh orang, atau perusahaan lain³²

Ruang lingkup merek meliputi Merek Dagang (*Trade Mark*) dan Merek Jasa sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Merek No. 15 Tahun 2001, walaupun dalam Undang-Undang Merek digunakan istilah merek dagang dan merek jasa pada dasarnya yang dimaksudkan dengan merek dagang adalah merek barang karena mereka yang digunakan pada barang dan digunakan sebagai lawan dari merek jasa, mengenai jenis-jenis merek sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 2 dan angka 3 Undang-Undang No. 15 Tahun 2001 Tentang Merek ada dua yaitu” :

³² *Ibid.*, hlm 21

1. Merek dagang adalah merek yang dipergunakan pada barang yang diperdagangkan oleh seseorang atau beberapa orang secara bersama-sama atau badan hukum untuk membedakan dengan barang-barang sejenis lainnya.
2. Merek jasa adalah merek yang digunakan pada jasa yang diperdagangkan oleh seseorang atau beberapa orang secara bersama-sama atau badan hukum untuk membedakan dengan jasa-jasa sejenis lainnya.

“Undang-Undang No. 15 Tahun 2001 Tentang Merek dalam Pasal 3 menyebutkan bahwa hak merek adalah hak eksklusif yang diberikan negara kepada pemilik merek yang terdaftar dalam daftar umum merek untuk jangka waktu tertentu menggunakan sendiri merek tersebut atau member izin kepada seseorang atau beberapa orang secara bersama-sama atau badan hukum untuk menggunakan. Berdasarkan ketentuan tersebut bahwa hak merek diperoleh melalui prosedur pendaftaran sehingga perlu ditekankan bahwa hak atas merek tercipta karena pendaftaran dan bukan karena pemakaian pertama.

Waralaba berasal dari kata wara yang berarti lebih dan laba yang berarti untung dimana secara harafiah waralaba dapat diartikan usaha yang memberikan keuntungan lebih, *franchise* (waralaba) termasuk salah satu cara pengembangan usaha secara internasional hal ini dikarenakan *franchise* (waralaba) ini sesungguhnya mengandalkan pada kemampuan mitra usaha dalam mengembangkan dan menjalankan kegiatan usaha *franchise* hanya melalui tata cara, proses serta suatu *code of conduct* dan sistem yang telah ditentukan oleh pengusaha pemberi waralaba, bisnis waralaba atau *franchise* adalah salah satu cara memasuki dunia usaha yang sangat populer di dunia karena mengingat produk atau jasa *franchise* adalah

mayoritas produk atau jasa yang global dan mempunyai kualitas yang tinggi, di Indonesia bisnis ini tumbuh dan berkembang dengan pesat pada era 90-an sampai saat ini bisnis waralaba telah mencakup mulai dari produk makanan, minuman, restoran dan beberapa bidang usaha lainnya.”

“Pemilik merek atau produsen (*franchisor*) akan memberikan hak kepada pelaku bisnis untuk melaksanakan bisnis dengan atribut produsen atau *franchisor* seperti nama merek, prosedur sistem dan cara-cara yang telah disepakati sebelumnya meliputi area tertentu dan dalam kurun waktu tertentu, secara bebas dan sederhana waralaba didefinisikan sebagai hak istimewa (*privilege*) yang terjalin atau diberikan oleh pemberi waralaba (*franchisor*) kepada penerima waralaba (*franchisee*) dengan sejumlah kewajiban atau pembayaran yang dalam format bisnis waralaba dapat diartikan pengaturan bisnis dengan sistem pemberian hak pemakaian nama dagang oleh *franchisor* kepada pihak independen atau *franchisee* untuk menjual produk atau jasa sesuai kesepakatan.

Suatu bentuk kerjasama usaha atau bisnis dengan prinsip kemitraan antara sebuah perusahaan yang telah mapan baik dari segi sistem manajemen, keuangan dan marketing serta adanya merek produk perusahaan yang telah dikenal oleh masyarakat luas, dengan perusahaan atau individu yang menggunakan merek produk dan sistem tersebut merupakan definisi waralaba, perusahaan pemilik merek disebut pemberi waralaba (*Franchisor*) sedangkan perusahaan/individu pengguna merek disebut penerima waralaba (*Franchisee*) dimana hubungan kerjasama usaha antara kedua belah pihak disahkan dalam sebuah ikatan perjanjian atau nota kesepahaman, lazimnya pihak pemberi waralaba memberikan

bimbingan teknis usaha, manajemen dan marketing produk kepada pihak penerima waralaba sedangkan pihak penerima waralaba membayar sejumlah biaya sebagaimana kesepakatan antara kedua belah pihak.

Pengertian waralaba menurut Peraturan Pemerintah Nomor : 42 Tahun 2007 Tentang Waralaba yaitu hak khusus yang dimiliki oleh orang perorangan atau badan usaha terhadap sistem dengan ciri khas usaha dalam rangka memasarkan barang dan/atau jasa yang telah terbukti hasil dan dapat dimanfaatkan dan/atau digunakan oleh pihak lain berdasarkan perjanjian waralaba, beberapa para ahli memberikan definisi terhadap waralaba yakni” :

1. Campbell Black menjelaskan *franchise* sebagai lisensi merek dari pemilik yang mengizinkan orang untuk menjual produk/*service* atas nama merek;
2. David J.Kaufmann memberi definisi *franchising* sebagai sistem pemasaran dan distribusi yang dijalankan oleh institusi bisnis kecil (*franchisee*) yang digaransi dengan membayar sejumlah *fee*, hak terhadap akses pasar oleh *franchisor* dengan standar operasi yang mapan dibawah asistensi *franchisor*;
3. Charles L. Vauhn istilah *franchise* dipahami sebagai bentuk kegiatan pemasaran dan distribusi yang didalamnya sebuah perusahaan memberikan *priviledge* untuk menjelaskan bisnis secara tertentu dalam waktu dan tempat tertentu kepada individu atau perusahaan yang relative lebih kecil;
4. Douglash J. Queen memberikan pengertian waralaba sebagai suatu metode perluasan pemasaran dan bisnis.³³

Pemegang *franchise* yang membeli suatu bisnis menarik manfaat dari kesadaran pelanggan akan nama dagang, sistem teruji dan pelayanan lain yang disediakan pemilik *franchise*, adapun karakteristik yuridis dari bisnis waralaba adalah sebagai berikut :

1. Ada para pihak yaitu *franchisor*.
2. Ada pihak *franchisee*;
3. Ada keunikan produk.

³³ Douglash J Queen, *Pedoman Menjalan Franchisee*, Elex Media Komputindo, Jakarta, 1993, hlm 5

Konsep bisnis waralaba dimana *franchisee* memakai atau menjual produk sedangkan *franchisor* menerima *fee* dan royalti, adanya pelatihan manajemen dan keterampilan khusus, pendaftaran merek dagang, paten, atau hak cipta, bantuan pendanaan *franchisee* dari *franchisor* atau lembaga keuangan, pembelian produk langsung dari *franchisor*, bantuan promosi dan periklanan dari *franchisor* serta pelayanan pemilihan lokasi oleh *franchisor* dimana daerah pemasaran yang eksklusif, pengendalian dan penyeragaman mutu, mengandung unsur merek dan sistem bisnis tertentu.

Waralaba (*franchise*) adalah modal izin usaha dari satu orang kepada orang lain yang memberi hak penerima waralaba (*franchisee*) untuk mengadakan bisnis dibawah nama dagang pemilik waralaba (*franchisor*), meliputi seluruh elemen yang dibutuhkan untuk membuat orang yang sebelum terlatih dalam berbisnis untuk mampu menjalankan bisnis yang dikembangkan atau dibangun oleh *franchisor* dibawah brand miliknya, dan setelah ditraining untuk menjalankan berdasarkan pada apa yang ditentukan sebelumnya dengan pendampingan yang berkelanjutan.³⁴ Dalam ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia terdapat dua pengaturan mengenai waralaba yang salah satunya terdapat didalam Peraturan Pemerintah No 42 Tahun 2007 Pasal 1 Ayat (1) menjelaskan pengertian dari waralaba yang berarti kak khusus yang dimiliki orang perseorangan dan/atau badan Hukum terhadap sistem bisnis dengan ciri khas usaha dalam rangka memasarkan barang/jasa yang telah terbukti berhasil dan dapat dimanfaatkan dan/atau digunakan oleh pihak lain berdasarkan perjanjian waralaba.

³⁴ Adrian Sutedi., *Op.,cit.*, hlm 23

“Peraturan Pemerintah No 42 Tahun 2007 Pasal 3 lebih lanjut menegaskan bahwa salah satu kriteria waralaba adalah hak kekayaan intelektual yang terkait dengan usaha seperti merek, hak cipta, paten, dan rahasia dagang, waralaba mengandung unsur-unsur sebagaimana yang diberikan pada lisensi yang didalam pengertian waralaba pada *black's law dictionary* yang lebih menekankan pada pemberian hak untuk menjual produk berupa barang atau jasa dengan memanfaatkan merek dagang *franchisor* (pemberi waralaba) dengan kewajiban pada pihak *franchisee* (penerima waralaba) untuk mengikuti metode dan tata cara atau prosedur yang telah ditetapkan oleh pemberi waralaba akan memberikan bantuan pemasaran, promosi maupun bantuan teknis lainnya agar penerima waralaba dapat menjalankan usahanya dengan baik.

Pemberian waralaba didasarkan pada suatu *franchise agreement* maksudnya seorang penerima waralaba juga menjalankan usahanya sendiri tetapi dengan mempergunakan merek dagang atau merek jasa serta dengan memanfaatkan metode dan tata cara atau prosedur yang telah ditetapkan oleh pemberi waralaba, selain kata *franchise* atau yang sering disebut sebagai waralaba ternyata didalam waralaba dikenal suatu istilah yang disebut sebagai *memfranchisekan*, *memfranchisekan* adalah suatu metode perluasan pemasaran dan bisnis, dengan memperluas pasar dan distribusi produk serta pelayanannya dengan membagi bersama standart pemasaran dan operasional sehingga pemegang *franchise* yang membeli suatu bisnis menarik manfaat dari kesadaran pelanggan akan nama dagang, sitem teruji dan pelayanan lain yang disediakan pemilik *franchise* disisi

lain penerima *franchise* diharuskan dapat menjaga merek dagang yang digunakan.”

Usaha menggunakan sistim waralaba mempunyai format didalam pengembangan usahanya baik dari mulai beroperasi hingga mencapai suatu laba atau keuntungan didalamnya sehingga sebelum usaha itu dimulai biaya awal merupakan salah satu faktor utama agar bisnis *franchise* ini dapat beroperasi atau terjalankan, biaya awal waralaba mempunyai prinsip yang digunakan untuk membayar suatu lisensi atau hak untuk menggunakan merek yang diwaralabakan selama jangka waktu waralaba selain itu juga digunakan sebagai hak meminjam pedoman operasional selama jangka waktu waralaba.³⁵ Jumlah yang harus dikeluarkan oleh seorang *franchisee* (penerima waralaba) tergantung kepada seorang *franchisor* (pemberi waralaba), setelah pengoperasian waralaba dimulai seorang penerima waralaba harus membayar biaya selanjutnya kepada pemilik waralaba atau yang sering disebut *royalty*, besar biaya yang harus dikeluarkan oleh penerima waralaba tergantung kepada pemberi waralaba.

B. Tinjauan Umum Tentang Sabana Fried Chicken Pekanbaru

Sabana fried chicken merupakan salah satu bentuk perusahaan waralaba yang ada dan berkembang cukup baik di Indonesia, dengan menyediakan produk ayam goreng siap saji usaha Sabana fried chicken banyak diminati oleh masyarakat Indonesia sebagai usaha rumahtangga yang menjanjikan dalam menunjang perekonomian. Perusahaan waralaba adalah sebuah perusahaan yang memiliki hubungan kerja antara pemilik waralaba (*franchisor*) dan penerima waralaba (*fran*

³⁵ *Ibid.*, hlm 10

chisee) dalam hal penggunaan merek dagang, dimana para pihak berbagi merek dagang yang sama namun tidak saling terkait antara satu dengan lainnya karena penerima waralaba menjual produk / jasa sesuai ketentuan dari pemilik waralaba.

Fried chicken atau ayam goreng tepung merupakan hidangan yang banyak digemari oleh masyarakat Indonesia baik dalam bentuk produk dengan brand atau nama dagang yang berskala Internasional seperti KFC maupun yang lokal seperti Sabana fried chicken yang lahir dari adanya ide pendirinya untuk menyajikan ayam goreng tepung dengan kualitas baik dan dapat dijalani atau dijadikan usaha oleh masyarakat secara umum, pendiri Sabana fried chicken Bapak H Syamsalis menyatakan bahwa “Sabana fried chicken menyajikan produk ayam goreng yang sehat dengan proses pemotongan ayam sesuai dengan standard dan kualitas yang baik” . Sabana fried chicken pada awalnya ada dikawasan Pondok Gede Jakarta sehingga berkembang dengan baik dan menjalin berbagai mitra dengan masyarakat Indonesia di berbagai wilayah termasuk di Kota Pekanbaru, Sabana fried chicken telah menjadi salah satu brand ayam goreng siap saji yang populer di Indonesia telah memiliki lebih dari 2000 gerai di 11 Provinsi di Indonesia.³⁶

Sabana fried chicken dengan kelebihan usaha dapat dijalani oleh masyarakat yang memiliki keterbatasan modal, untuk wilayah Pekanbaru terdapat lebih dari 230 gerai yang ada dan tingginya minat masyarakat untuk menjalankan usaha ini maka pemilik Sabana fried chicken membuat sebuah regulasi yang cukup ketat dalam setiap penambahan gerai yaitu mitra sabana harus benar-benar memiliki komitmen yang baik dalam menjaga mutu produk sehingga Sabana fried chicken

³⁶ Abdurrahman, *Mulai Usaha Sabana Tanpa Modal*, sabana.com>Inspirasi Mitra, diakses Januari 2021

menetapkan bahwa segala bahan baku produk berasal dari Sabana fried chicken dan dilarang menggunakan bahan diluar ketentuan Sabana fried chicken yang setiap saat dapat melakukan survey untuk melihat kejujuran mitra dalam melaksanakan usahanya, selain itu tim Sabana fried chicken selalu melakukan survey terhadap calon mitra niaga setelah mengisi formulir pendaftaran guna memastikan persaingan usaha yang baik diantara mitra niaga yang ada.

Konsep usaha yang dijalani oleh Sabana *fried chicken* adalah konsep *booth* dimana tujuannya untuk mengoptimalkan peranan bisnis UMKM yang terbebas dari pajak makanan sehingga harga jual produk lebih murah dan terjangkau oleh masyarakat, kesuksesan Sabana fried chicken dalam mengembangkan usahanya maka Sabana fried chicken memperoleh berbagai penghargaan diantaranya *digital popular brand* yang diperoleh Sabana fried chicken karena menggunakan strategi marketing yang tidak hanya dijalankan secara manual tetapi juga digital dengan memanfaatkan berbagai media social dalam memasarkan produknya. Sabana fried chicken memiliki tim yang baik dalam mengelolah hubungan kerja antara sesama mitra niaga sehingga komunikasi yang terjalin dapat menunjang dalam pengembangan usaha yang dijalani.³⁷

“Salah satu ayam goreng yang sedang populer adalah Sabana *fried chicken* maka tidak heran banyak pengusaha melirik untuk menjadi mitra bisnis sabana *fried chicken*, pangsa pasar bagi konsumen yang menyukai ayam goreng dengan harga terjangkau dan juga lezat sangatlah banyak bahkan mulai dari anak kecil hingga orang tua pasti menyukai ayam goreng terlebih lagi jika berbisnis

³⁷ Fransiska Adelia, *Sabana Fried Chicken Waralaba Lokal*, www.finansialku.com diakses Januari 2021

franchise sabana karena namanya sudah terkenal dan dijamin kualitas dan kelezatannya, selain itu harganya terjangkau dengan tahapan menjadi mitra niaga yang mudah maka tidak heran *franchise* sabana bisa dijadikan pilihan bagi pengusaha yang ingin terjun ke bisnis *franchise*, berikut tahapan untuk menjadi mitra niaga sabana *fried chicken* :

Sabana *fried chicken* memiliki cara kemitraan yang sangat jelas sehingga calon mitra dimudahkan jika tertarik untuk menjalin kemitraan dengan sabana *fried chicken*, tahap pertama yang harus dipenuhi oleh calon mitra yaitu menghubungi sabana melalui beberapa kontak yang bisa dihubungi, bisa melalui nomor telepon, ataupun Whatsapp setelah menghubungi sabana *fried chicken* lalu calon mitra bisa memberitahu jika ingin menjadi mitra sabana kemudian pihak sabana akan memberi formulir yang berisi informasi yang diperlukan sebagai calon mitra sabana, calon mitra wajib mengisi seluruh formulir yang diberikan oleh sabana dengan lengkap dan juga benar selanjutnya calon mitra harus mengirim formulir tersebut kepada sabana *fried chicken*, formulir dikirim ke kantor pusat sabana dengan alamat Jl. Bromo blok G No. 4 Perum Raflesia Pondok Gede Bekasi selanjutnya sabana *fried chicken* akan memproses permohonan mitra niaga”

Formulir tersebut akan diproses oleh sabana *fried chicken* oleh karna itu penting bagi calon mkitra mengisi formulir tersebut dengan benar dan juga jelas, dalam tahap ini juga dilakukan survey tempat dilakukan oleh sabana jika sabana kurang cocok dengan lokasinya maka calon mitra direkomendasikan untuk mencari lokasi lainnnya jika tetap masih menjadi mitra sabana, setelah semuanya disetujui oleh pihak sabana kemudiaan calon mitra harus menyetorkan uang

kemitraan yang jumlahnya sudah ditentukan oleh pihak sabana yaitu sebesar Rp. 22.500.000,- dari uang kemitraan tersebut maka calon mitra bisa memulai meng kalkulasikan perhitungan keuntungan *franchise* sabana *fried chicken* selanjutnya calon mitra niaga menunggu kedatangan booth dan jika uang kemitraan sudah disetorkan maka calon mitra tinggal menunggu produksi booth sabana.³⁸

Uang kemitraan atau biaya yang telah diberikan oleh calon mitra niaga sudah termasuk boot dari pihak sabana, dalam tahap ini calon mitra niaga akan mengikuti pelatihan teknis dan juga pengelolaan penjualan dan tentunya hal tersebut sangat penting dan apabila ingin menanyakan soal perhitungan keuntungan *franchise* sabana dalam tahap ini bisa dilakukan. Calon mitra niaga akan mendapatkan booth yang telah diproduksi beserta peralatan yang telah dijanjikan karena uang kemitraan tersebut sudah termasuk biaya booth, hal penting lainnya jika ingin berbisnis *franchise* sabana harus mengetahui berapa besaran komitmen uang kemitraan dan rincian pembiayaan dari uang kemitraan tersebut adalah :

- Gerobak full stainless: Rp.8.000.000
- Deep fryer: Rp.5.500.000
- Peralatan: Rp.2.000.000
- Survey dan training: Rp.4.500.00

Untuk mengetahui perhitungan dan keuntungan *franchise* sabana sebaiknya mengetahui keuntungan penjualan dan harga jual perekor ayam, berikut rincian perhitungan penjualan harga perekor ayam yang perlu diketahui calon mitra niaga :

- Ayam per ekor: Rp 41.000
- Tepung: Rp 5.500

³⁸ Heksa, *Syarat Menjadi Mitra Sabana*, www.franchiseglobal.com , diakses Januari 2021

- Kemasan per pcs: Rp 7,92
- Sambal: Rp 1.440
- Minyak goreng:Rp.2.426
- Gas: Rp 1.100
- Kantong:Rp 3,4
- Karyawan: Rp 4.500
- Tempat jualan: Rp 2,700.³⁹

Untuk total perhitungan penjualan Hpp perekor ayam adalah Rp 59.798 sedangkan untuk mengetahui keuntungannya maka calon mitra harus mengetahui harga jual perpotongnya, adapun harga jual perpotong yang direkomendasikan oleh sabana *fried chicken* adalah :

- Dada (3): Rp 9.000
- Paha atas (2): Rp 9.000
- Paha bawah (2):Rp 7.000
- Sayap (2): Rp 7000

Berdasarkan rincian tersebut maka total untuk harga jual perpotongnya dari seekor ayam adalah Rp73.000 jika sudah mengetahui total HPP dan harga jual maka calon mitra tentu bisa melakukan perhitungan keuntungan franchise sabana dengan mudah, profit perekor ayam yang akan didapatkan oleh mitra yaitu sebesar Rp13.202. angka tersebut jika dipresentasikan berarti profit perekornya mencapai 22.08% tentunya angka tersebut cukup tinggi maka tidak heran jika banyak orang yang tertarik untuk terjun kedalam bisnis *franchise* sabana, angka tersebut hanya dalam satu ekor ayan bayangkan jika mampu menjual dalam angka besar bahkan beberapa mitra niaga mengakui bisa menjual 20 sampai dengan 25 ekor ayam per harinya maka keuntungan yang diperoleh dalam sebulan bisa mencapai belasan juta rupiah.

³⁹ Abdurrahman, *Mulai Usaha Sabana Tanpa Modal*, sabana.com>Inspirasi Mitra, diakses Januari 2021

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Perjanjian Mitra Niaga Antara Sabana Fried Chicken Dengan Mitra Niaga Di Kota Pekanbaru.

Hubungan hukum yang lahir dari perjanjian adalah salah satu aspek penting dalam bisnis atau dunia usaha yang dapat mengatur segala aktivitas usaha yang dijalani, berbagai bentuk perjanjian yang dapat timbul diantaranya perjanjian jual beli, kerjasama maupun perjanjian kerja antara pemberi kerja dengan karyawannya sehingga dapat dikatakan tidak ada kegiatan usaha yang tidak terikat dengan suatu perjanjian, setiap usaha yang dijalani tentunya tidak akan selalu berjalan baik oleh karena setiap orang memiliki keinginan untuk melindungi kepentingannya dengan mengadakan berbagai bentuk perjanjian dalam kegiatan usaha yang dilakukan. Perjanjian merupakan peristiwa seseorang yang berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal kepada seseorang lainnya yang dari peristiwa tersebut maka lahirlah perikatan diantara mereka, perjanjian memiliki makna yang lebih kongkrit dibandingkan dengan perikatan karena perikatan ada setelah adanya perjanjian.

Dalam mengembangkan usaha yang dijalani berbagai upaya dilakukan oleh pelaku usaha seperti mengenalkan produk melalui promosi dimedia massa, melakukan suatu usaha *franchise* atau kerjasama bisnis dengan pihak lain yang keseluruhannya bertujuan untuk meningkatkan pendapatan dan pengembangan usaha yang dimilikinya, pengembangan usaha melalui *franchise* di Indonesia akhir-akhir ini menjadi suatu kegiatan yang dapat membangkitkan perekonomian masyarakat khususnya golongan menengah, maraknya penjualan minuman atau makanan siap

saji dengan sistim *franchise* menjadi lapangan pekerjaan baru bagi masyarakat yang memiliki batasan kemampuan baik dari segi keahlian maupun modal usaha.

Salah satu sistim pengembangan usaha yang dilakukan oleh pelaku usaha adalah pengembangan usaha melalui sistim *franchise* yang diistilahkan juga dengan waralaba, sistim ini bagi sebagian pelaku usaha yang ingin melakukan pengembangan usaha dipandang lebih efektif dan tepat guna dalam pengembangan suatu perusahaan karena tidak membutuhkan investasi secara langsung melainkan melibatkan kerjasama dengan pihak lain, keberadaan bisnis dengan sistim waralaba membawah konsekuensi logis terhadap dunia hukum sehingga diperlukan berbagai pranata hukum yang memadai guna mengatur bisnis dengan sistim waralaba, yang bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dengan kegiatan usaha waralaba.

Sistim *franchise* atau waralaba merupakan suatu sistim usaha dimana pelaku usaha menawarkan berbagai kelebihan dan kemampuan yang dimiliki perusahaan kepada pihak lain untuk ikut menjalankan usahanya dengan menggunakan nama dagang atau brand yang dimilikinya, sistim *franchise* atau waralaba sangat berhubungan dengan lisensi yang dimiliki perusahaan sehingga penggunaan nama dagang atau brand tentunya memerlukan perlindungan hukum karena dampak yang ditimbulkan oleh kelalaian dalam menggunakan brand suatu perusahaan adalah kerugian yang cukup besar bagi perusahaan pemilik brand tersebut oleh karenanya ada serangkaian aturan hukum yang menjadi dasar dan pedoman dalam pelaksanaan kegiatan usaha dengan sistim *franchise* atau waralaba.

Sabana *fried chicken* merupakan salah satu brand waralaba *fried chicken* yang populer di Indonesia dengan 2000 gerai yang tersebar di 11 Provinsi, memiliki banyak kelebihan dibandingkan dengan usaha sejenisnya dimana Sabana *fried chicken* diolah sesuai dengan standar produk halal terutama dalam pemotongan ayam sebagai bahan utamanya, menurut H.Syamsalis pemilik Sabana *fried chicken* usaha yang dijalaninya mengutamakan hubungan baik dengan berbagai pihak sehingga menghadirkan produk ayam goreng yang berkualitas terutama dalam proses pengolahan ayam dimana pada saat ayam dipotong kemudian disatukan untuk selanjutnya disuplai kepada seluruh mitra niaga yang ada, ayam yang digunakan juga terjamin kualitasnya karena bekerjasama dengan peternakan ayam yang memiliki misi dan visi yang sama sesuai dengan syariah islam.⁴⁰

Pengembangan usaha melalui waralaba dapat dikatakan sebagai bagian dari kepatuhan mitra usaha terhadap aturan main yang diberikan oleh pengusaha pemberi waralaba, mitra usaha diberikan hak untuk memanfaatkan hak atas kekayaan intelektual dan sistem kegiatan operasional dari pengusaha pemberi waralaba baik dalam bentuk penggunaan merek dagang, merek jasa, hak cipta atas logo, desain industri, paten berupa teknologi, maupun rahasia dagang. Penulis melalui wawancara yang dilakukan pada tanggal 20 Desember 2020 dengan pihak sabana *fried chicken* yang dalam hal ini diwakili oleh Bapak Mulyadi mengajukan pertanyaan apakah hubungan kerjasama antara Sabana *fried chicken* dengan mitra niaga merupakan bentuk usaha waralaba ? adapun jawaban beliau Sabana *fried chicken* adalah salah satu usaha waralaba yang bergerak dibidang kuliner yang

⁴⁰ Eko Prasetyo, *Mengenal Waralaba Sabana*, <https://kurio.id>media>, diakses Januari 2021

menyajikan ayam goreng, dimana mitra niaga diberikan kewenangan untuk menggunakan merek dagang, bahan baku dan peralatan yang disediakan oleh Sabana *fried chicken* sesuai dengan kesepakatan yang dibuat.

Pengusaha pemberi waralaba selanjutnya memperoleh imbalan *royalty* atas penggunaan hak atas kekayaan intelektual dan sistem kegiatan operasional mereka oleh penerima waralaba sehingga demikian dapat dilihat bahwa ternyata waralaba juga dapat dipakai sebagai sarana pengembangan usaha tanpa batas ke seluruh bagian dunia sehingga hal ini berarti seorang pemberi waralaba harus mengetahui secara pasti ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku di Negara dimana waralaba akan diberikan atau dikembangkan agar penerima waralaba tidak berahli wujud sebagai mitra usaha yang kompetitor. Penulis melalui wawancara yang dilakukan pada tanggal 20 Desember 2020 dengan pihak sabana *fried chicken* yang dalam hal ini diwakili oleh Bapak Mulyadi mengajukan pertanyaan apakah pihak sabana *fried chicken* mendapatkan *royalty* dalam penggunaan merek dagang tersebut oleh mitra niaga ? adapun jawaban beliau sabana *fried chicken* tidak mendapatkan *royalty* namun keuntungan yang diperoleh sabana *fried chicken* didapatkan dari penjualan bahan baku dan peralatan usaha sabana *fried chicken* karena mitra niaga tidak diperkenankan menggunakan peralatan dan bahan baku diluar ketentuan sabana *fried chicken*.

Ketentuan penggunaan bahan baku dan peralatan yang disediakan oleh sabana *fried chicken* merupakan bagian dari kesepakatan yang dibuat, penulis melalui koesioner yang disebarkan kepada mitra niaga mengajukan pertanyaan

apakah bapak/ibu menggunakan bahan baku dan peralatan yang disediakan oleh sabana *fried chicken*, adapu jawabannya dapat dilihat dalam uraian tabel berikut:

Tabel III.1
Tanggapan Responden Tentang Penggunaan Bahan Baku

| No. | Tanggapan Responden | Jumlah | Persentase |
|-----|---------------------|----------|------------|
| 1 | Ya | 22 orang | 100 % |
| 2 | Tidak | - | - |
| | Jumlah | 22 orang | 100 % |

Sumber data : hasil penelitian tanggal 20 Desember 2020

Berdasarkan tabel diatas dapat diketahui bahwa seluruh responden dalam penelitian menyatakan menggunakan bahan baku dan peralatan yang telah disediakan oleh sabana *fried chicken* karena hal ini merupakan bagian penting yang diatur dalam kesepakatan yang dibuat dan mitra niaga yang tidak mengikuti ketentuan tersebut dapat diberikan sanksi sebagaimana yang telah disepakati.

Franchise atau waralaba dalam praktek dunia bisnis telah cukup lama dikenal dan secara yuridis di Indonesia diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2007 serta Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia No: 31/MDAG/PER/8/2008 Tentang Penyelenggaraan Waralaba. Pengembangan usaha dengan sistim waralaba telah mendapat perhatian dari para pengusaha yang bermaksud mengembangkan usahanya secara internasional, beberapa macam pilihan cara pengembangan usaha dari yang paling sederhana hingga yang paling kompleks yaitu :

1. Melalui perdagangan internasional dengan cara ekspor impor;

2. Pemberian lisensi;
3. Melakukan *franchising* (pemberian waralaba);
4. Membentuk perusahaan patungan;
5. Melakukan penanaman modal langsung dengan kepemilikan yang menyeluruh atau melalui merger, konsolidasi maupun akuisisi.⁴¹

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, beberapa usaha yang menggunakan sistim waralaba diantaranya bergerak pada bidang kuliner atau makanan, minuman, salon, bengkel, apotik, pendidikan dan sebagainya dengan alasan bahwa peluang bisnis ini sangat terbuka lebar mengingat kalangan pemilik waralaba selalu membantu masyarakat dalam mengembangkan usahanya. Waralaba dalam dunia perdagangan merupakan salah satu sistem yang dinilai dapat memberikan keuntungan sehingga diperlukan aturan hukum yang dapat melindungi para pihak.

Pada umumnya usaha yang dijalani dengan sistim waralaba selalu terikat dengan perjanjian oleh karenanya para pihak memerlukan pranata hukum yang komperhensif sebagai panduan atau *guide lines* baik pra pembuatan perjanjian maupun pasca perjanjian, Penulis melalui wawancara yang dilakukan pada tanggal 20 Desember 2020 dengan pihak sabana *fried chicken* yang dalam hal ini diwakili oleh Bapak Mulyadi mengajukan pertanyaan apakah setiap mitra niaga

⁴¹ Gunawan Widjaya, *Waralaba Suatu Panduan Yang Praktis* , Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hlm 4

sabana *fried chicken* terikat dengan kesepakatan atau perjanjian ? adapun jawaban beliau setiap masyarakat yang berniat untuk menjalankan usaha ayam goreng dengan merek sabana harus tunduk kepada ketentuan yang telah dibuat sabana *fried chicken* dan menandatangani kesepakatan yang dibuat sehingga hubungan kerjasama tersebut memiliki kekuatan hukum.

Undang-Undang No. 42 Tahun 2007 Tentang Waralaba dalam Pasal 4 ayat 1 menyatakan waralaba diselenggarakan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemberi waralaba dengan penerima waralaba dengan memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku.⁴²

Perjanjian waralaba menjadi dasar dalam penyelenggaraan waralaba yang disepakati para pihak dan mempunyai kedudukan hukum yang setara, dibuat berdasarkan ketentuan hukum Indonesia yang harus diketahui oleh calon penerima waralaba sebelum kesepakatan dibuat. Permendag No. 71 Tahun 2019 menyatakan setiap para pihak dalam penyelenggaraan waralaba wajib memiliki STPW yaitu bukti pendaftaran prospektus penawaran waralaba oleh para pihak.⁴³

Dalam pelaksanaan perjanjian waralaba terdapat dua pihak yang terlibat yaitu pemberi waralaba (*franchisor*) dan penerima waralaba atau *franchisee* dimana *franchisor* menurut Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah No 42 Tahun 2007 menyatakan bahwa pemberi waralaba adalah orang perseorangan atau badan usaha yang memberikan hak untuk memanfaatkan dan/atau menggunakan waralaba yang dimilikinya kepada penerima waralaba, lebih lanjut ayat (3) Peraturan Pemerintah No 42 Tahun 2007 menjelaskan bahwa penerima waralaba

⁴² Undang-Undang No. 42 Tahun 2007 Tentang Waralaba dalam Pasal 4

⁴³ Bernadetha, *Ketentuan Pendaftaran Waralaba*, m.hukum.online.com, diakses Desember 2020

yakni orang perseorangan atau badan usaha yang diberikan hak oleh pemberi waralaba untuk memanfaatkan dan/atau menggunakan waralaba yang dimiliki pemberi waralaba.

“Peraturan Pemerintah No 42 Tahun 2007 Tentang Waralaba yang menjadi dasar hukum bagi usaha waralaba di Indonesia tidak memberikan pengertian tentang perjanjian waralaba secara khusus oleh karena itu perlu memperhatikan pengertian dari perjanjian terlebih dahulu, istilah perjanjian sering disejajarkan pengertiannya dengan istilah kontrak meskipun ada beberapa pakar hukum yang membedakan dua istilah tersebut, apabila kembali kepada peraturan perundang-undangan seperti yang tercantum dalam Bab II Buku Ketiga KUHPerdara secara jelas terlihat bahwa undang-undang memberikan pengertian yang sejajar antara kontrak dan perjanjian. Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal sehingga dari peristiwa ini timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan.

Perjanjian menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya sehingga dapat dimaknai perjanjian berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis, Pasal 1313 KUHPerdara menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih, mengenai pengertian perjanjian para ahli hukum memiliki pengertian yang berbeda-beda antara satu sama lainnya, hal ini terjadi karena masing-masing ahli ingin mengemukakan atau memberi pandangan yang dianggapnya lebih tepat, menurut

Rutten bahwa perjanjian adalah perbuatan hukum yang terjadi sesuai dengan formalitas-formalitas dari peraturan yang ada, tergantung dari persesuaian pernyataan kehendak dua orang atau lebih orang-orang yang ditujukan untuk timbulnya akibat hukum demi kepentingan salah satu pihak atas beban pihak lain atau demi kepentingan dan atas beban masing-masing pihak secara timbal balik⁴⁴

Pembuatan suatu kontrak bisnis merupakan momentum terpenting dalam suatu proses kerjasama bisnis mengingat dalam kontrak tersebut akan dituangkan segala sesuatu menyangkut penyelenggaraan kerjasama dan menjadi Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya,⁴⁵ secara umum yang di maksud dengan perjanjian *franchise* adalah pemberian hak oleh *franchisor* kepada *franchisee* untuk menggunakan kekhasan usaha atau ciri pengenal bisnis dibidang perdagangan atau jasa berupa jenis produk dan bentuk di usahakan termasuk identitas perusahaan (logo, merek, dan desain perusahaan, penggunaan rencana pemasaran serta pemberian bantuan yang luas, waktu, saat, jam operasional, pakaian, dan penampilan karyawan) sehingga kekhasan usaha atau ciri pengenal bisnis dagang dan jasa milik *franchisee* sama dengan kekhasan usaha atau bisnis dagang atau jasa milik dagang *franshisor*".⁴⁶

Waralaba merupakan sistim usaha yang memiliki ciri khusus yang dapat dipakai oleh pihak lain dengan persetujuan pemilik usaha, Penulis melalui wawancara yang dilakukan pada tanggal 20 Desember 2020 dengan pihak sabana *fried chicken* yang dalam hal ini diwakili oleh Bapak Mulyadi mengajukan

⁴⁴ Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, 2004, hlm 46

⁴⁵ Dwi Atmoko, *Pelaksanaan Perjanjian Dalam Praktek Waralaba Di Indonesia*, Tesis, Universitas Bhayangkara, Jakarta, 2019, hlm 48

⁴⁶ *Ibid.*, hlm 50

pertanyaan apakah ciri khusus yang dimiliki oleh sabana *fried chicken* ? adapun jawaban beliau selain dari logo dan desain perusahaan sabana *fried chicken* memiliki cita rasa ayam goreng khas Indonesia dengan perpaduan bumbu yang sesuai dengan selera masyarakat Indonesia yang suka rasa pedas, sabana *fried chicken* juga memiliki potongan ayam yang besar dengan harga yang relative murah dibandingkan dengan *fried chicken* lainnya.

Dalam perjanjian waralaba atau *franchise* terdapat dua pihak yang saling terikat yaitu pemberi waralaba (*franchisor*) dan penerima waralaba (*franchisee*) dimana yang dimaksud dengan *franchisor* adalah pihak atau para pihak yang memberikan izin kepada pihak lain (*franchisee*) untuk menggunakan kekhasan usaha dan spesifikasi (ciri pengenal) bisnis miliknya sedangkan yang dimaksud dengan *franchisee* adalah pihak atau para pihak yang mendapat izin atau lisensi waralaba dari pihak *franchisor* untuk menggunakan kekhasan usaha atau spesifikasi usaha *franchisor* tersebut.⁴⁷

Pada dasarnya *franchisee* adalah sebuah perjanjian mengenai metode pendistribusian barang dan jasa kepada konsumen yang diberikan oleh *franchisor* dalam jangka waktu tertentu untuk menggunakan lisensi kepada *franchisee* untuk melakukan usaha pendistribusian barang dan jasa atas nama *franchisor*. Penulis melalui wawancara yang dilakukan pada tanggal 20 Desember 2020 dengan pihak sabana *fried chicken* yang dalam hal ini diwakili oleh Bapak Mulyadi mengajukan pertanyaan apakah antara sabana *fried chicken* dengan mitra sabana terikat dalam suatu perjanjian? adapun jawaban beliau setiap masyarakat yang memiliki minat

⁴⁷ Roseno Harjowidigno, *Aspek-Aspek Hukum Dalam Franchising*, Seminar Ikadin, Surakarta, 1993, hlm 18

atau ingin menjadi mitra sabana *fried chicken* wajib untuk mengajukan permohonan dan jika memenuhi segala persyaratan maka mitra sabana *fried chicken* akan terikat dalam suatu perjanjian yang memuat tentang ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang hubungan kerjasama tersebut.⁴⁸

Waralaba merupakan suatu perikatan atau perjanjian antara dua pihak dan sebagaimana layaknya perjanjian maka para pihak dalam perjanjian waralaba terikat dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yang memerlukan empat syarat untuk sahnya perjanjian yang dibuat yaitu :

1. Kesepakatan kedua pihak;
2. Kecakapan bertindak;
3. Mengenai suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Perjanjian yang lahir dari kesepakatan para pihak pada umumnya memuat tentang hal-hal yang telah mereka sepakati, penulis melalui koesioner yang disebarkan kepada mitra niaga mengajukan pertanyaan apakah bapak/ibu mengetahui isi dari perjanjian mitra sabana? adapun jawabannya dapat dilihat dalam uraian tabel berikut:

Tabel III.2

Tanggapan Responden Tentang Isi Perjanjian Mitra Sabana

| No. | Tanggapan Responden | Jumlah | Persentase |
|-----|---------------------|----------|------------|
| 1 | Ya | 15 orang | 68 % |
| 2 | Tidak | 7 orang | 32 % |
| | Jumlah | 22 orang | 100 % |

Sumber data : hasil penelitian tanggal 20 Desember 2020

⁴⁸ Hasil wawancara tanggal 20 Desember 2020 dengan Bapak Mulyadi

Berdasarkan tabel diatas dapat diketahui bahwa sebanyak 68 % responden menyatakan mengetahui isi dari perjanjian yang dibuat sedangkan sebanyak 32 % menyatakan tidak mengetahui karena ketika perjanjian dibuat mitra sabana baru dijelaskan tentang ketentuan yang berhubungan dengan kerjasama tersebut seperti adanya ketentuan untuk membeli bahan baku dari sabana. Ketentuan mitra niaga angka 22 menyatakan bahwa setiap mitra niaga wajib untuk membeli bahan baku yang disediakan dan dilarang untuk menjualnya kepada pihak lain.

Dalam perumusan dan pembuatan suatu kontrak maka para pihak diberikan kebebasan oleh Undang-Undang untuk menentukan materi perjanjian dan dengan siapa mereka akan saling mengikatkan diri dalam suatu perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan syarat sah perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara, perjanjian yang dibuat tersebut mempunyai kekuatan mengikat sebagai Undang-Undang bagi kedua pihak sehingga asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian waralaba atau *franchise* bukan berarti tanpa pembatasan dalam perkembangannya telah terdapat campur tangan pemerintah dalam suatu perjanjian yang akan diselenggarakan, pembatasan tersebut dapat dilihat dari kewajiban para pihak untuk mencantumkan klausula-klausula tertentu dalam perjanjian yang dibuatnya sehingga hal ini dimaksudkan oleh pembentuk Undang-Undang untuk memberikan perlindungan hkum.⁴⁹

Pembatasan lainnya dalam kebebasan berkontrak adalah dengan munculnya bentuk kontrak-kontrak *standard* atau baku dimana perjanjian baku adalah perjanjian yang ditentukan secara apriori oleh salah satu pihak, dengan demikian

⁴⁹ Salim H.S, *Teori Hukum Kontrak Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm 33

isi perjanjiannya hanya ditentukan oleh salah satu pihak saja dan disisi lain pihak lainnya hanya dapat memilih untuk menerima atau menolak perjanjian tersebut tanpa ikut menentukan isinya, penulis melalui melalui koesioner yang disebarakan kepada mitra niaga mengajukan pertanyaan apakah bapak/ibu ikut menentukan isi dari perjanjian mitra niaga tersebut? adapun jawabannya dapat dilihat dalam uraian tabel berikut:

Tabel III.3
 Tanggapan Responden Tentang Membuat Isi Perjanjian Mitra Sabana

| No. | Tanggapan Responden | Jumlah | Persentase |
|-----|---------------------|----------|------------|
| 1 | Ya | - | - |
| 2 | Tidak | 22 orang | 100 % |
| | Jumlah | 22 orang | 100 % |

Sumber data : hasil penelitian tanggal 20 Desember 2020

Berdasarkan tabel diatas dapat diketahui bahwa seluruh responden dalam penelitian menyatakan bahwa responden tidak dilibatkan dalam menentukan isi dari perjanjian mitra niaga, sehingga dapat difahami bahwa perjanjian mitra niaga merupakan suatu perjanjian dalam bentuk standar atau baku dimana hanya pihak pertama yang menentukan apa yang harus disepakati dalam perjanjian tersebut, lebih lanjut melalui wawancara yang dilakukan pada tanggal 20 Desember 2020 dengan pihak sabana *fried chicken* yang dalam hal ini diwakili oleh Bapak Mulyadi penulis mengajukan pertanyaan apakah mitra niaga dilibatkan dalam merumuskan ketentuan atau perjanjian pada saat menjadi mitra niaga ? adapun jawaban beliau ketentuan tentang apa yang disepakati oleh mitra niaga sepenuh

nya menjadi kewenangan dari sabana *fried chicken* sebagai pemilik merek dagang, pihak mitra niaga hanya menyetujui saja ketentuan tersebut jika ingin bergabung namun tidak menutup kemungkinan ketentuan tersebut menyimpang dari apa yang telah dirumuskan seperti dalam ketentuan tersebut mitra niaga yang ingin bergabung diwajibkan untuk membayar booth atau counter dengan harga yang telah ditetapkan tetapi mitra niaga juga dapat membeli booth atau counter yang tidak berjalan lagi dengan sistim pengalihan usaha.

Asas kebebasan berkontrak tidak berarti tidak terbatas akan tetapi terbatas oleh tanggungjawab para pihak sehingga kebebasan berkontrak sebagai asas diberi sifat yang bertanggungjawab, asas ini mendukung kedudukan yang seimbang di antara para pihak sehingga sebuah kontrak akan bersifat stabil dan memberikan keuntungan bagi kedua pihak.⁵⁰ Hubungan hukum termasuk perjanjian harus ada keseimbangan antara para pihak supaya tidak terjadi konflik kepentingan namun dalam realitanya tidak selalu demikian karena selalu terdapat kemungkinan salah satu pihak mempunyai posisi yang lebih kuat baik dari sisi ekonomis maupun dari penguasaan tehnologi atau suatu penemuan yang spesifik, dalam kondisi ini salah satu pihak lebih mempunyai peluang untuk lebih diuntungkan dalam suatu perjanjian sehingga seringkali pihak penyusun menentukan syarat-syarat yang cukup memberatkan apalagi kontrak disajikan dalam bentuk kontrak standard karena ketentuan-ketentuan dalam perjanjian dapat dipakai untuk mengantisipasi kemungkinan terjadinya kerugian pada pihaknya.

⁵⁰ Dwi Atmoko, *Op., Cit.*, hlm 53

“Setiap perikatan termasuk perjanjian waralaba memiliki jangka waktu berlakunya dan akan berakhir dengan sendirinya dengan habisnya jangka waktu pemberian waralaba yang diatur dalam perjanjian pemberian waralaba kecuali jika diperpanjang atau diperbaharui oleh para pihak. Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan No. 259/MPP/KEP/1997 Pasal 8 mengatur bahwa jangka waktu perjanjian waralaba ditentukan berlaku sekurang-kurangnya lima tahun. Penulis melalui wawancara yang dilakukan pada tanggal 20 Desember 2020 dengan pihak sabana *fried chicken* yang dalam hal ini diwakili oleh Bapak Mulyadi mengajukan pertanyaan berapa lama jangka waktu kesepakatan yang dibuat antara sabana *fried chicken* dengan mitra niaga? adapun jawabannya kesepakatan tersebut dibuat dalam jangka waktu satu tahun dan bila mitra niaga dalam jangka waktu tiga bulan setelah masa berlaku berakhir tidak memperpanjang keanggotaan maka dianggap mengundurkan diri/berhenti sebagai mitra niaga sabana *fried chicken*.⁵¹

Dalam perjanjian waralaba yang mengikat para pihak mengatur ketentuan yang memungkinkan *franchisee* untuk memberikan waralaba lanjutan kepada pihak lain dengan ketentuan bahwa *franchisee* tersebut harus mengoperasikan satu *outlet* waralaba dan perjanjian waralaba lanjutan tersebut dibuat dengan persetujuan dari *franchisor*, tentang bentuk perjanjian waralaba menurut Pasal 4 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2007 Tentang Waralaba menyatakan bahwa waralaba diselenggarakan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemberi waralaba dengan penerima waralaba dengan memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia, berdasarkan ketentuan dari pasal tersebut,

⁵¹ Hasil wawancara tanggal 20 Desember 2020 dengan Bapak Mulyadi

antara pemberi waralaba dan penerima waralaba apabila telah menemui kata sepakat harus membuat perjanjian waralaba dalam bentuk tertulis. Adapun unsur unsur dalam perjanjian waralaba antara lain meliputi :

1. Adanya dua pihak yaitu *franchisor* dan *franchisee* dimana *franchisor* sebagai pihak yang memberikan bisnis waralaba dan *franchisee* merupakan pihak yang menerima bisnis waralaba;
2. Adanya penawaran dalam bentuk paket usaha dari *franchisor*;
3. Adanya kerjasama dalam bentuk pengelolaan unit usaha antara *franchisor* dan *franchisee*;
4. Dipunyai unit usaha tertentu (outlet) oleh pihak *franchisee* yang akan memanfaatkan paket usaha milik *franchisor*;
5. Terdapat perjanjian tertulis berupa perjanjian baku antara *franchisor* dan *franchisee*".⁵²

Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2007 Tentang Waralaba Pasal 5 menyatakan bahwa tentang klausula apa saja yang harus ada dalam Perjanjian *franchise* yaitu perjanjian waralaba memuat klausula paling sedikitnya :

1. Nama dan alamat para pihak;
2. Jenis Hak Kekayaan Intelektual;
3. Kegiatan usaha;
4. Hak dan kewajiban para pihak;
5. Bantuan, fasilitas, bimbingan operasional, pelatihan dan pemasaran yang diberikan pemberi waralaba kepada penerima waralaba;
6. Wilayah usaha;
7. Jangka waktu perjanjian;
8. Tata cara pembayaran imbalan;
9. Kepemilikan, perubahan kepemilikan dan hak ahli waris;
10. Penyelesaian sengketa;
11. Tata cara perpanjangan, pengakhiran, dan pemutusan perjanjian.⁵³

Pada prinsipnya perjanjian yang telah dibuat dapat dibatalkan jika perjanjian tersebut dalam pelaksanaannya merugikan pihak-pihak tertentu dimana pihak pihak ini tidak hanya para pihak dalam perjanjian saja namun juga terhadap pihak ketiga di luar para pihak yang mengadakan perjanjian dengan demikian jika hal

⁵² Adrian Sutedi, *Hukum Waralaba*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2008, hlm.80

⁵³ *Ibid.*, hlm 81

ini dikaitkan dengan pelaksanaan perjanjian waralaba dalam konteks pembahasan maka selama para pihak didalam perjanjian waralaba merasa saling diuntungkan maka kesepakatan tersebut dapat mengikat para pihak sesuai dengan jangka waktunya selain itu pemberi waralaba (*franchisor*) diwajibkan memberikan prospektus penawaran waralaba kepada calon penerima waralaba kepada calon penerima waralaba (*franchisee*) pada saat melakukan penawaran.

Prospektus penawaran waralaba tersebut harus memuat paling sedikit data-data sebagai berikut :

1. Data identitas pemberi waralaba;
2. Legalitas usaha pemberi waralaba;
3. Sejarah kegiatan usahanya;
4. Struktur organisasi pemberi waralaba;
5. Laporan keuangan 2 (dua) tahun terakhir;
6. Jumlah tempat usaha;
7. Daftar penerima waralaba;
8. Hak dan kewajiban pemberi waralaba dan penerima waralaba.⁵⁴

Berdasarkan uraian diatas dapat diketahui bahwa hubungan antara sabana *fried chicken* dengan mitra niaga terikat dengan kesepakatan atau perjanjian yang mengikat para pihak, dimana pihak pertama yaitu sabana *fried chicken* memberikan kewenangan kepada pihak kedua dalam menggunakan merek dagang sabana *fried chicken* sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan, perjanjian antara sabana *fried chicken* dengan mitra niaga merupakan salah satu bentuk perjanjian baku atau standar dimana setiap ketentuan yang harus disepakati telah terlebih dahulu dibuat dan ditentukan oleh pihak sabana *fried chicken* dalam bentuk tertulis sehingga dapat dijadikan dasar hukum yang mengikat para pihak selain itu kesepakatan atau perjanjian tersebut dilaksanakan dalam jangka waktu tertentu

⁵⁴ *Ibid.*, hlm 79

sehingga pihak kedua memiliki kewajiban untuk melakukan verifikasi setelah jangka waktu perjanjian berakhir.

B. Kewajiban Dan Hak Dalam Pelaksanaan Perjanjian Mitra Niaga Antara Sabana Fried Chicken Dengan Mitra Niaga Di Pekanbaru.

Hubungan hukum antara pemberi waralaba dengan penerima waralaba juga diatur dalam kontrak yang berwujud dalam hak dan kewajiban para pihak dimana hal ini berarti adanya keterkaitan antara para pihak untuk mematuhi isi dari perjanjian yang apabila dilanggar dapat menimbulkan akibat hukum sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian waralaba, dalam hubungan hukum antara *franchisor* dengan *franchisee* timbul hak dan kewajiban masing-masing yang diakibatkan dari perjanjian waralaba itu sendiri. Adapun hak dan kewajiban itu secara umum meliputi memberikan semua informasi yang berhubungan dengan hak atas kekayaan intelektual serta penemuan dan ciri khas usaha misalnya sistem manajemen dan cara penjualan dan penataan serta distribusi yang merupakan karakteristik khas yang menjadi objek waralaba maupun melaksanakan seluruh instruksi yang diberikan oleh *franchisor* guna melaksanakan hak atas kekayaan intelektual.

“Perjanjian *franchise* yang dibuat oleh para pihak yaitu *franchisor* dan *franchisee* yang keduanya berkualifikasi sebagai subyek hukum baik ia sebagai badan hukum maupun hanya sebagai perorangan, perjanjian *franchise* adalah suatu perjanjian yang diadakan antara pemilik *franchise* (*franchisor*) dengan pemegang *franchise* (*franchisee*) dimana pihak *franchisor* memberikan hak kepada pihak *franchisee* untuk memproduksi atau memasarkan barang-barang (produk) dan atau jasa (pelayanan) dalam waktu dan tempat tertentu yang

disepakati di bawah pengawasan *franchisor*, sementara *franchisee* membayar sejumlah uang tertentu atas hak yang diperolehnya. Hubungan hukum antara pihak *franchisor* dengan pihak *franchisee* secara teori adalah hubungan antara dua pihak yang *independen* atau berdiri sendiri, dimana hak dan kewajiban mereka ditentukan oleh kedua belah pihak dalam suatu perjanjian yang disepakati.

Franchisee merupakan bagian daripada *franchisor* hal ini dapat dilihat dari komponen-komponen dagang yang dimiliki oleh *franchisee* mirip dengan yang dimiliki *franchisor* seperti logo, merek, nama dagang, jenis *Franchise*, sistem manajemen, dan lain-lain namun outlet milik *franchisee* tidak dapat dikatakan sebagai bagian dari agen *franchisor* karena modal dan tempat usaha adalah milik dari *franchisee* akan tetapi konsep dan penataan ruang harus sama atau disesuaikan dengan ketentuan yang berlaku dalam perjanjian. Dalam perjanjian waralaba atau *franchise* yang diadakan oleh para pihak memuat persyaratan, ketentuan, dan komitmen yang dibuat dan dikehendaki serta ditaati oleh *franchisor* dan para *franchisee*, beberapa ketentuan yang dibuat merupakan hak dan kewajiban para pihak yang dapat dirumuskan sebagai berikut” :

I. Kewajiban para pihak dalam perjanjian waralaba antara Sabana Fried Chicken dengan mitra niaga ;

a. Kewajiban pihak Sabana Fried Chicken

Berdasarkan dari ketentuan kesepakatan yang dibuat antara Sabana *Fried Chicken* dengan mitra niaga dikota Pekanbaru dapat diketahui bahwa Sabana *Fried Chicken* memiliki kewajiban untuk memberikan segala macam informasi yang berhubungan dengan hak atas kekayaan intelektual, penemuan atau ciri khas

usaha waralaba atau *franchise* seperti sistem manajemen, cara penjualan atau penataan atau cara distribusi yang merupakan karakteristik khusus yang menjadi objek waralaba dalam rangka pelaksanaan waralaba yang diberikan tersebut, Penulis melalui wawancara yang dilakukan pada tanggal 20 Desember 2020 dengan pihak sabana *fried chicken* yang dalam hal ini diwakili oleh Bapak Mulyadi mengajukan pertanyaan apakah kewajiban yang dibebankan kepada sabana *fried chicken* dalam perjanjian yang di buat dengan mitra niaga ? adapun jawabannya dalam perjanjian waralaba yang diadakan sabana *fried chicken* memiliki kewajiban untuk memberikan kewenangan kepada mitra niaga dalam menggunakan merek dan logo dagang sabana *fried chicken*, selain itu sabana *fried chicken* juga dibebankan kewajiban untuk memberikan arahan atau pelatihan kepada mitra niaga dalam menjalankan usaha waralaba tersebut.⁵⁵

Berdasarkan ketentuan perjanjian yang dibuat antara sabana *fried chicken* dengan mitra niaga, angka 3,10 dan 24 yang menyatakan bahwa :

1. Setiap mitra niaga menerima kartu kemitraan;
2. Mengikuti petunjuk dan pelatihan yang diberikan sabana *fried chicken*;
3. Apabila mitra niaga membutuhkan perlengkapan yang berhubungan dengan merek dagang harus melalui management sabana *fried chicken*⁵⁶

Dilihat dari ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa dalam perjanjian antara sabana *fried chicken* dengan mitra niaga diberikan kewajiban kepada sabana *fried chicken* berhubungan dengan penyediaan perlengkapan usaha dan memberikan pelatihan kepada mitra niaga, hukum mewajibkan kepada seseorang yang berjanji untuk memenuhi janjinya dan jika salah satu pihak tidak dapat memenuhi apa yang telah diperjanjikan maka akan timbul permasalahan yang

⁵⁵ Hasil wawancara tanggal 20 Desember 2020 dengan Bapak Mulyadi

⁵⁶ Ketentuan Mitra Sabana Angka 3,10 dan 24

berakibat kepada berakhirnya perjanjian yang dibuat yang dapat juga disertai dengan pemberian ganti rugi.

b. Kewajiban Mitra Niaga

Dalam perikatan untuk memberikan sesuatu hal maka pihak debitur memiliki kewajiban untuk menyerahkan objek perikatan, yang jika dilihat dari penelitian yang dilakukan maka dapat diartikan bahwa pihak Sabana memiliki kewajiban untuk memberikan hak kepada pihak kedua atau Mitra Sabana untuk menggunakan merek dagang ayam goreng Sabana *Fried Chicken* yang menjadi objek perikatan sesuai dengan kesepakatan yang dibuat. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 1235 memberikan perbedaan dalam perikatan antara lain berdasarkan prestasi yang diberikan, untuk perikatan dengan prestasi untuk memberikan sesuatu hal, disamping kewajiban pokok maka pihak kedua juga diberikan kewajiban untuk merawat objek dari perikatan tersebut.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 1235 menyatakan bahwa dalam tiap-tiap perikatan untuk memberikan sesuatu adalah termak-tub adanya kewajiban siberhutang untuk merawat sebagai seorang bapak yang baik sampai pada saat penyerahan,⁵⁷ ketentuan tersebut dapat dimaknai bahwa dalam perikatan yang dibuat mitra sabana diwajibkan untuk menjaga nama baik dan kualitas produk yang diperjanjikan sebagaimana yang diatur dalam kesepakatan yang dibuat angka 21 yang menyatakan bahwa mita niaga wajib menjaga nama baik dan standar mutu Sabana *Fried Chicken*.

⁵⁷ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1235

Kewajiban mitra niaga untuk menjaga nama baik Sabana *Fried Chicken* dapat dilakukan dengan cara mengikuti segala ketentuan yang telah ditetapkan seperti menggunakan bahan baku sesuai standar dari Sabana atau menjaga kebersihan dalam penyajian ayam goreng, penulis melalui koesioner yang disebarkan kepada mitra niaga mengajukan pertanyaan apakah bapak/ibu mengetahui adanya kewajiban untuk menjaga nama baik Sabana *Fried Chicken*? adapun jawabannya dapat dilihat dalam uraian tabel berikut:

Tabel III.4
 Tanggapan Responden Tentang Mengetahu Kewajiban Untuk Menjaga Nama Baik Sabana *Fried Chicken*

| No. | Tanggapan Responden | Jumlah | Persentase |
|-----|---------------------|----------|------------|
| 1 | Mengetahui | 22 orang | 100 % |
| 2 | Tidak mengetahui | - | - |
| | Jumlah | 22 orang | 100 % |

Sumber data : hasil penelitian tanggal 20 Desember 2020

Berdasarkan jawaban responden tersebut dapat diketahui bahwa responden dalam penelitian yang terdiri dari mitra sabana mengetahui adanya kewajiban untuk menjaga nama baik dan kualitas atau standar mutu dari produk yang diperjualbelikan, kewajiban tersebut pada dasarnya telah diberitahukan pada saat pelatihan dimana mitra niaga pada tahap awal diperkenalkan dengan produk telah dijelaskan bahwa dalam usaha yang berkaitan dengan kuliner cita rasa produk dan kebersihan atau kehygienisan produk lebih diutamakan sehingga mitra niaga wajib mengikuti ketentuan berkaitan dengan penyajian ayam goreng kepada konsumen.

Kualitas atau standar mutu dari ayam goreng Sabana *Fried Chicken* merupakan modal dasar dalam keberhasilan usaha waralaba yang dijalani, penulis melalui wawancara yang dilakukan pada tanggal 20 Desember 2020 dengan pihak Sabana *fried chicken* yang dalam hal ini diwakili oleh Bapak Mulyadi mengajukan pertanyaan” Apakah ada mitra niaga yang tidak mengikuti standar mutu sabana dalam penyajian ayam goreng sabana ?”, adapun jawabannya setiap mitra niaga yang bergabung dengan sabana tentunya sudah mengetahui adanya ketentuan untuk menjaga nama baik sabana melalui penyajian ayam goreng yang sesuai dengan standar mutu yang ditetapkan tetapi penyimpangan dari ketentuan tentu nya pernah terjadi sehingga pihak sabana memberikan teguran terhadap pelanggaran tersebut dan secara umum yang terjadi adalah berkaitan dengan kebersihan usaha seperti pelaku usaha yang tidak rapi memberikan pelayanan pada konsumen mitra niaga yang tidak ramah dalam melayani dan kelalaian lainnya dari mitra niaga yang dapat merusak citra sabana *fried chicken* dimata masyarakat.⁵⁸

Pada dasarnya suatu perjanjian bersifat timbal balik yaitu kewajiban bagi salah satu pihak menjadi hak yang harus diterima oleh pihak lainnya, adapun dalam perjanjian waralaba yang dilakukan oleh sabana *fried chicken* dengan mitra niaga maka kewajiban yang dibebankan kepada mitra niaga meliputi :

1. Kewajiban untuk mengisi formulir pendaftaran mitra niaga;
2. Kewajiban untuk membayar biaya investasi pembelian peralatan usaha;
3. Kewajiban untuk membayar biaya yang ditimbulkan yang berhubungan dengan survey lokasi usaha;

⁵⁸ Hasil wawancara tanggal 20 Desember 2020 dengan Bapak Mulyadi

4. Kewajiban untuk menjaga nama baik sabana *fried chicken*
5. Kewajiban untuk membeli bahan baku pada sabana *fried chicken*.

Pelaksanaan kewajiban para pihak dalam suatu perjanjian dapat dikatakan sebagai prestasi yang harus dilakukan sesuai dengan kesepakatan yang dibuat dan harus dihormati oleh para pihak, mengingat bahwa dalam suatu perjanjian para pihak melakukannya berdasarkan kepada asas kebebasan berkontrak maka itikad baik para pihak untuk melakukan prestasi yang dijanjikan menjadi hal penting dalam terlaksananya perjanjian yang dibuat. Perjanjian yang melahirkan hak dan kewajiban para pihak didasarkan pada Pasal 1338 sehingga menjadi aturan yang harus dipenuhi dan mengikat para pihak untuk melaksanakannya, apabila tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya maka pihak lain dapat menuntut prestasi untuk dilaksanakan.

II. Hak para pihak dalam perjanjian waralaba antara Sabana *Fried Chicken* dengan mitra niaga ;

“Pemenuhan hak sebagai pelaksanaan kewajiban sesuai kesepakatan para pihak dalam suatu perikatan merupakan bentuk dari adanya hubungan timbalbalik dari kontrak yang harus ditaati karena mengingat dalam pembuatan kontrak para pihak melakukannya atas dasar adanya asas kebebasan berkontrak, itikad baik dan janji harus ditepati, perjanjian melahirkan perikatan yang menimbulkan konsekuensi hukum dimana kesepakatan para pihak berlaku mengikat dan hal tersebut perlu diwujudkan secara timbalbalik antara para pihak untuk melaksanakan kewajibannya sebagai perbuatan hukum untuk memenuhi hak masing-masing pihak. Perjanjian melahirkan hak dan kewajiban oleh karenanya harus didasarkan pada

ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara dan memenuhi segala persyaratan yang ditentukan dalam Pasal 1320 sehingga perjanjian yang dibuat merupakan hukum atau Undang-Undang yang mengikat bagi para pihak untuk dilaksanakan dan apabila diantara para pihak tidak melaksanakan kewajibannya maka dapat dituntut oleh pihak lain karena melakukan ingkar janji terhadap kontrak yang dibuat.

Pemenuhan hak yang dilakukan sebagai bentuk pemenuhan kewajiban dari pihak lainnya yang dilaksanakan sesuai kesepakatan para pihak merupakan perbuatan hukum yang dapat dipertanggungjawabkan karena pembuatan perjanjian atau kesepakatan dilakukan oleh pihak sesuai kata sepakat dan pihak-pihak yang membuat adalah pihak yang cakap dalam melakukan perbuatan hukum termasuk juga terhadap kesepakatan yang dibuat terbatas pada hal-hal tertentu dan tujuan pembuatannya didasarkan pada itikad baik yakni untuk sebab-sebab yang halal, apabila para pihak tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan kesepakatan yang dibuat maka Buku ke III KUHPerdara mengatur mengenai ganti rugi yang diakibatkan karena terjadinya ingkar janji sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara sampai dengan Pasal 1252 KUHPerdara.”

Para pihak yang terikat dalam suatu perikatan dapat melakukan penuntutan dalam mendapatkan haknya dan tuntutan terhadap hak terdiri dari :

1. Tuntutan hak yang didasarkan atas sengketa yang terjadi yang dinamakan gugatan (dalam tuntutan semacam ini minimal ada dua pihak yang terlibat yaitu pihak penggugat (yang mengajukan tuntutan hak) dan pihak yang tergugat (orang yang dituntut);

2. Tuntutan hak yang tidak mengandung sengketa disebut permohonan dimana dalam tuntutan hak yang kedua ini hanya ada satu pihak saja.⁵⁹

Perlindungan hukum terhadap hak seseorang diberikan oleh hukum melalui acara perdata (peradilan perdata) dimana dalam peradilan perdata maka hakim akan menentukan mana yang benar dan mana yang tidak benar setelah pemeriksaan dan pembuktian selesai, dengan peradilan tersebut sudah barang tentu seseorang yang menguasai atau mengambil hak seseorang dengan melawan hukum akan diputuskan sebagai pihak yang salah oleh karenanya dia diwajibkan menyerahkan kembali apa yang telah dikuasai kepada pemegang hak yang sah menurut hukum dengan demikian apa yang termuat dalam hukum perdata materiil dapat dijalankan sebagaimana semestinya, disamping bertujuan untuk melindungi hak seseorang maka tujuan lain diadakannya gugatan adalah untuk mempertahankan hukum materiil dan hukum perdata pada hakikatnya merupakan hukum yang mengatur kepentingan antara perseorangan satu dengan perseorangan lainnya.

a. Hak Pemberi waralaba atau sabana *fried chicken*

Pemberi waralaba atau pemegang merek Sabana *Fried Chicken* memiliki hak untuk :

1. Melakukan pengawasan jalannya pelaksanaan waralaba;
2. Memperoleh laporan secara berkala atas jalannya kegiatan usaha;
3. Melaksanakan inspeksi pada daerah kerja penerima waralaba guna memastikan waralaba yang diberikan telah dilaksanakan sebagaimana semestinya;

⁵⁹ Dwi Atmoko, *Op.,Cit.*, hlm 54

4. Mendapatkan keuntungan dari pembelian barang modal dan atau barang barang tertentu lainnya dari mitra niaga.

Sabana *fried chicken* memiliki hak untuk melakukan pengawasan terhadap jalannya usaha yang dilakukan oleh mitra niaga, pengawasan yang dilakukan oleh pihak sabana pada dasarnya bertujuan untuk melindungi merek dagang yang dimilikinya dari perbuatan atau tindakan mitra niaga yang dapat merusak citra sabana *fried chicken* dimasyarakat, penulis melalui koesioner yang disebarkan kepada mitra niaga mengajukan pertanyaan apakah bapak/ibu mendapatkan pengawasan dari pihak sabana dalam menjalankan usaha? adapun jawabannya dapat dilihat dalam uraian tabel berikut:

Tabel III.5
Tanggapan Responden Tentang Pengawasan Sabana *Fried Chicken*

| No. | Tanggapan Responden | Jumlah | Persentase |
|-----|---------------------|----------|------------|
| 1 | Ya | 22 orang | 100 % |
| 2 | Tidak | - | - |
| | Jumlah | 22 orang | 100 % |

Sumber data : hasil penelitian tanggal 20 Desember 2020

Berdasarkan jawaban responden tersebut dapat dilihat bahwa keseluruhan responden menyatakan bahwa pihak sabana melakukan pengawasan terhadap jalannya usaha yang dijalani mitra niaga dengan tujuan untuk melihat bagaimana usaha tersebut berjalan, apakah mitra niaga melakukan pelanggaran terhadap ketentuan yang telah disepakati terutama dalam penggunaan bahan baku dan proses produksi yang menentukan kualitas atau mutu dari ayam goreng yang

dijual, penulis melalui wawancara yang dilakukan pada tanggal 20 Desember 2020 dengan pihak Sabana *fried chicken* yang dalam hal ini diwakili oleh Bapak Mulyadi mengajukan pertanyaan Apakah pihak sabana *fried chicken* melakukan pengawasan terhadap jalannya usaha yang dilakukan oleh mitra niaga? adapun jawabannya pihak sabana memiliki hak untuk melakukan pengawasan terhadap jalannya usaha yang dilakukan oleh mitra niaga terutama terhadap usaha yang baru berjalan karena citra baik sabana dalam menyediakan produk ayam goreng dengan cita rasa khusus yang hanya dimiliki oleh sabana bergantung kepada cara kerja dan pengelolaan mitra sabana, pada umumnya pelanggaran yang sering ditemui oleh pihak sabana dalam melakukan pengawasan adalah kualitas minyak goreng yang digunakan dan tidak disajikannya sabana *fried chicken* dalam plastik kemasan yang telah disediakan.

Mitra niaga dalam melaksanakan usahanya harus menggunakan bahan baku yang telah disediakan oleh sabana *fried chicken* sehingga tindakan pelanggaran terhadap ketentuan ini sering terjadi karena kurang telitinya mitra niaga dalam melakukan pengecekan terhadap stok bahan baku, penulis melalui koesioner yang disebarkan kepada mitra niaga mengajukan pertanyaan apakah bapak/ibu pernah menggunakan bahan baku diluar ketentuan sabana *fried chicken*? adapun jawabannya dapat dilihat dalam uraian tabel berikut:

Tabel III.6

Tanggapan Responden Tentang Penggunaan Bahan Baku Sabana *Fried Chicken*

| No. | Tanggapan Responden | Jumlah | Persentase |
|-----|---------------------|----------|------------|
| 1 | Ya | 10 orang | 45 % |

| | | | |
|---|--------|----------|-------|
| 2 | Tidak | 12 orang | 55 % |
| | Jumlah | 22 orang | 100 % |

Sumber data : hasil penelitian tanggal 20 Desember 2020

Berdasarkan jawaban responden diatas dapat dilihat sebanyak 45 % responden menyatakan pernah menggunakan bahan baku diluar ketentuan sabana terutama terhadap minyak goreng dan plastik kemasan karena jarak antara mitra niaga dengan sabana menjadi faktor yang mendorong terjadinya pelanggaran tersebut, sabana *fried chicken* memberikan sanksi mulai dari teguran secara lisan dan tertulis sampai dengan pemberhentian usaha dalam jangka waktu tertentu terhadap pelanggaran yang dilakukan mitra niaga karena hal ini mempertimbangkan kualitas dari produk yang dipasarkan.

b. Hak Mitra Niaga

Setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak harus dilakukan dengan suka rela dan beritikad baik tetapi dalam pelaksanaannya para pihak sering sekali melakukan pelanggaran terhadap hal-hal yang telah disepakati, apa yang disepakati dalam perjanjian yang dibuat menjadi kewajiban bagi satu pihak dan dipihak lain hal tersebut merupakan hak yang diterimanya, tidak dilaksanakannya kewajiban sebagaimana yang diperjanjikan tentunya mendatangkan kerugian bagi pihak lain. Dalam perjanjian antara sabana *fried chicken* dengan mitra niaga maka dapat dilihat bahwa mitra niaga memiliki hak untuk :

1. Menggunakan merek dagang sabana *fried chicken*;
2. Mendapatkan pelatihan dan pembinaan dalam pelaksanaan usaha sehingga usaha yang dijalankan oleh mitra niaga juga mendapatkan hasil.

“Hubungan antara pemberi waralaba dan penerima waralaba merupakan hubungan timbal balik dimana pada satu sisi penerima waralaba memberi bantuan kepada pemberi waralaba dan disisi lainnya penerima waralaba memberikan keuntungan/royalty kepada pemberi waralaba sehingga keduanya saling bekerja sama dalam meningkatkan pemasaran produknya ditengah masyarakat melalui tata cara yang telah ditentukan oleh pemberi waralaba, dengan bantuan modal dari penerima waralaba yang juga ikut menanggung resiko dan mempunyai dedikasi tinggi maka pertumbuhan perusahaan dapat berjalan dengan lancar dan ringan sehingga keseimbangan hak dan kewajiban antara pemberi waralaba dan penerima waralaba harus diwujudkan dalam perjanjian waralaba guna memberikan kepastian ataupun perlindungan hukum bagi kedua belah pihak.

Pada dasarnya perjanjian waralaba merupakan pemberian izin dari pemberi waralaba untuk memakai Hak atas Kekayaan Intelektual (HKI) kepada penerima waralaba dengan membayar royalti atas pemakaian HKI tersebut atau dapat dikatakan sebagai pemberian lisensi yang meliputi berbagai HKI pemberi waralaba seperti nama dagang, logo, desain ataupun paten, setiap perjanjian waralaba yang telah dibuat oleh kedua belah pihak akan menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh kedua belah pihak dan apabila tidak dilaksanakan maka dapat dikatakan melakukan wanprestasi, adapun bentuk-bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh *franchisee* dalam perjanjian waralaba dapat berbentuk tidak membayar biaya waralaba tepat pada waktunya, melakukan hal-hal yang dilarang dilakukan *franchisee*, melakukan pelayanan yang tidak sesuai dengan sistem waralaba sehingga akibat hukum yang ditimbulkan bila

terjadi wanprestasi dalam perjanjian waralaba yakni *franchisor* akan melakukan pemutusan perjanjian waralaba secara sepihak dan menuntut ganti kerugian.”

C. Upaya Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Mitra Niaga Yang Menggunakan Bahan Baku Diluar Kesepakatan

Prestasi dalam perjanjian adalah terpenuhinya segala hal yang diperjanjikan oleh kedua belah pihak sesuai dengan apa yang telah disepakati sehingga dapat dikatakan prestasi adalah pelaksanaan dari isi kontrak yang telah dibuat para pihak dengan kesepakatan bersama, ada tiga bentuk prestasi dalam perjanjian yaitu:

1. Menyerahkan suatu barang;
2. Melakukan suatu perbuatan;
3. Tidak melakukan suatu perbuatan.⁶⁰

Perjanjian adalah hubungan hukum yang mengikat para pihak untuk melaksanakan prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan, Penulis melalui wawancara yang dilakukan pada tanggal 20 Desember 2020 dengan pihak sabana *fried chicken* yang dalam hal ini diwakili oleh Bapak Mulyadi mengajukan pertanyaan apakah bentuk prestasi yang harus diberikan oleh masing-masing pihak dalam perjanjian kemitraan sabana *fried chicken*? adapun jawaban beliau dalam perjanjian kemitraan yang diadakan sabana *fried chicken* dengan mitra niaga maka prestasi yang diberikan dalam bentuk melakukan sesuatu dimana pihak sabana *fried chicken* memberikan hak penggunaan merek dagang yang dimilikinya sedangkan pihak mitra niaga memberikan keuntungan dari penjualan bahan baku sabana *fried chicken* mulai dari potongan ayam sampai dengan

⁶⁰ Syahrin Naihasy, *Hukum Bisnis*, Media Pustaka, Yogyakarta, 2005, hlm 46

kantong plastik yang keseluruhannya harus dibeli mitra niaga pada cabang-cabang sabana yang ada pada setiap Kota di Indonesia.⁶¹

Dalam perjanjian yang mengikat kedua belah pihak sering terjadi perbuatan dimana salah satu pihak tidak memenuhi hal-hal yang telah mereka sepakati dan kadangkala hal tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya, menurut Subekti wanprestasi adalah apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya, alpa atau lalai atau ingkar janji atau melanggar perjanjian. Para pihak jika melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya maka dikatakan melakukan wanprestasi, Penulis melalui wawancara yang dilakukan pada tanggal 20 Desember 2020 dengan pihak sabana *fried chicken* yang dalam hal ini diwakili oleh Bapak Mulyadi mengajukan pertanyaan apakah ada mitra niaga yang tidak melaksanakan prestasinya atau melakukan wanprestasi ? adapun jawaban beliau sering ditemui adanya mitra niaga yang melakukan pelanggaran terhadap ketentuan sabana yang telah disepakati yang merupakan salah satu bentuk perbuatan wanprestasi seperti adanya mitra niaga yang membeli bahan baku diluar kesepakatan atau adanya mitra niaga yang memindaalihkan atau melakukan peralihan usahanya kepada pihak ketiga tanpa izin dari sabana *fried chicken* sehingga hal tersebut merugikan pihak sabana *fried chicken* .⁶²

Wanprestasi dapat dikatakan sebagai suatu perbuatan apabila siberhutang tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya baik dalam bentuk kealpaan ataupun kelalaian, wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian dapat menimbulkan kerugian sehingga pihak yang melakukan wanprestasi

⁶¹ Hasil wawancara tanggal 20 Desember 2020 dengan Bapak Mulyadi

⁶² Hasil wawancara tanggal 20 Desember 2020 dengan Bapak Mulyadi

diwajibkan untuk membayar ganti rugi, Pasal 1243 KUHPerdara menyatakan bahwa penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak terpenuhinya suatu perikatan barulah mulai diwajibkan apabila siberhutang dinyatakan lalai.⁶³

Debitur baru dikatakan wanprestasi apa bila telah diberikan somasi oleh kreditur atau juru sita sebanyak tiga kali dan apabila somasi itu tidak diindahkannya maka kreditur berhak membawa persoalan tersebut melalui lembaga peradilan, penulis melalui melalui koesioner yang disebarkan kepada mitra niaga mengajukan pertanyaan apakah bapak/ibu pernah melakukan perbuatan wanprestasi atau melanggar ketentuan dari pihak sabana ? adapun jawabannya dapat dilihat dalam uraian tabel berikut:

Tabel III.7
Tanggapan Responden Tentang Melanggar Ketentuan Sabana

| No. | Tanggapan Responden | Jumlah | Persentase |
|-----|---------------------|----------|------------|
| 1 | Ya | 5 orang | 22 % |
| 2 | Tidak | 17 orang | 78 % |
| | Jumlah | 22 orang | 100 % |

Sumber data : hasil penelitian tanggal 20 Desember 2020

Berdasarkan tabel diatas dapat diketahui sebanyak 22 % mitra niaga sabana pernah melanggar ketentuan yang telah ditetapkan oleh sabana dalam mendapat kan bahan baku sehingga mitra niaga mendapatkan teguran dari pihak sabana karena secara tegas pihak sabana telah menyatakan dilarang untuk membeli bahan baku diluar ketentuan yang telah ditetapkan, pihak sabana selalu memantau setiap

⁶³ Syahrin Naihasy, *Op.,Cit.*, hlm 47

outlet yang ada guna melindungi merek dagang yang dimilikinya karena kecurangan yang dilakukan mitra niaga dapat merusak citra sabana *fried chicken*.

Berdasarkan ketentuan sabana *fried chicken* angka 25 secara tegas dinyatakan bahwa apabila mitra niaga melakukan pelanggaran terhadap ketentuan sabana *fried chicken* maka akan diberikan sanksi sebagai berikut :

1. Teguran lisan;
2. Teguran tertulis;
3. Skorsing;
4. Pemberhentian hubungan kemitraan.⁶⁴

Pelanggaran ketentuan yang telah ditetapkan sabana *fried chicken* oleh mitra niaga dapat merugikan pihak sabana seperti adanya mitra niaga yang tidak melakukan penyimpanan bahan baku ayam dengan baik sehingga pada saat ayam diproses terdapat kerusakan bahan baku yang jika dipasarkan tentunya dapat merusak citra sabana oleh karenanya pada tahap awal sabana *fried chicken* selalu memberikan pelatihan kepada mitra niaga tentang bagaimana proses pengolahan ayam sampai dengan proses akhir penyimpanan bahan baku, pihak sabana *fried chicken* selalu melakukan pengawasan terhadap kinerja dari mitra niaga guna melindungi kepentingannya dari hal-hal yang dapat merugikan.

Wanprestasi oleh salah satu pihak berakibat hukum berat dengan ancaman sebagai berikut :

1. Debitur diharuskan membayar kerugian yang diderita oleh kreditur sebagai mana disebutkan dalam pasal 1243 BW yang berbunyi penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan (wanprestasi) barulah mulai diwajibkan, apabila si berhutang setelah dinyatakan lalai

⁶⁴ Ketentuan Mitra Sabana Angka 25

- memenuhi perikatannya (kontrak) tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukan.
2. Dalam kontrak timbal balik (bilateral) dimana wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya untuk membatalkan atau memutuskan kontrak lewat hakim, Pasal 1266 BW menyatakan bahwa syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbang balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.
 3. Resiko beralih kepada debitur sejak wanprestasi terjadi yakni bagi kontrak yang memberikan sesuatu, Pasal 1237 ayat (2) BW menegaskan jika si berhutang lalai akan menyerahkannya maka semenjak saat kelalaiannya kebendaan adalah atas tanggungannya;
 4. Membayar biaya perkara apabila diperkarakan yaitu debitur yang wanprestasi akan dikalahkan dalam perkara dan ini berlaku untuk semua kontrak.⁶⁵

Setiap perbuatan wanprestasi dalam perjanjian tentunya mendatangkan kerugian bagi pihak lainnya, penulis melalui wawancara yang dilakukan pada tanggal 20 Desember 2020 dengan pihak sabana *fried chicken* yang dalam hal ini diwakili oleh Bapak Mulyadi mengajukan pertanyaan apakah perbuatan wanprestasi yang dilakukan mitra niaga merugikan pihak sabana? Adapun jawaban beliau jika perbuatan wanprestasi tersebut tidak atau belum merusak citra sabana tentunya mitra niaga masi diberikan kesempatan untuk tetap melanjutkan usahanya namun jika perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh mitra sabana dapat merusak citra sabana tentunya hal ini dapat merugikan sabana secara sepihak (seperti mitra niaga yang menukar bahan baku ayam) dan untuk pelanggan atau perbuatan tersebut pihak sabana akan menuntut ganti rugi.

“Ganti rugi adalah sanksi yang dapat dibebankan kepada debitur yang tidak memenuhi prestasi dalam suatu kontrak untuk memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, menurut Tukirin Sy. Sastroresono biaya adalah segala

⁶⁵ Nurin Dewi Arifia, *Pelaksanaan Perjanjian Bisnis Waralaba*, Tesis, Universitas Diponegoro, Semarang, 2008, hlm 66

pengeluaran yang telah dikeluarkan secara nyata oleh salah satu pihak, rugi adalah hilangnya suatu keuntungan yang sudah dihitung sedangkan bunga adalah timbul dalam perikatan yang memberikan sejumlah uang dan pelaksanaannya tidak tepat pada waktunya⁶⁶

Kelalaian dari pihak debitur tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak kreditur sehingga dalam soal penuntutan ganti rugi, Undang-Undang memberikan batasan ketentuan tentang apa yang dapat dimasukkan dalam ganti rugi tersebut dan bias dikatakan ketentuan tersebut merupakan pembatasan dari apa yang boleh dituntut sebagai ganti rugi sehingga dengan demikian debitur yang lalai atau alpa masih dilindungi oleh undang-undang terhadap kesewenang-wenangan kreditur selain dilindungi oleh undang-undang (pasal 1338 ayat 3) dalam soal pelaksanaan perjanjian dilindungi pula oleh pasal 1247 KUH Perdata yang menyatakan bahwa si berhutang hanya diwajibkan mengganti biaya rugi dan bunga yang nyata telah atau sedianya harus dapat diduga sewaktu perjanjian dilahirkan kecuali jika hal tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan karena sesuatu tipu daya yang dilakukan olehnya.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau KUHP Perdata Pasal 1248 menentukan pula bahkan jika hal tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan karena tipu daya si berhutang, penggantian biaya, rugi dan bunga, sekedar mengenai kerugian yang diderita oleh si berpiutang dan keuntungan yang terhilang baginya hanyalah terdiri atas apa yang merupakan akibat langsung dari

⁶⁶ Tukirin Sy.Sastroresono, *Hukum Dagang Dan Hukum Perdata*, Universitas Terbuka, Jakarta, 1998, hlm 26

tak dipenuhinya perjanjian sedangkan menurut pandangan ilmu hukum model-model ganti rugi akibat wanprestasi adalah :

1. Ganti rugi dalam kontrak adalah ganti rugi yang disebutkan dalam klausul kontraknya termasuk ganti rugi dalam bentuk denda keterlambatan;
2. Ganti rugi ekspektasi adalah ganti rugi dengan cara menghitung ganti rugi sekaligus membayangkan seolah-olah kontrak jadi dilaksanakan;
3. Penggantian biaya sering disebut *out of pocket* atau *reliance damages* dimana ganti rugi dibayar sesuai dengan sejumlah biaya yang telah dikeluarkan oleh pihak yang dirugikan dalam hubungan dengan kontrak;
4. Ganti rugi restitusi adalah nilai tambah atau manfaat yang telah diterima oleh pihak yang melakukan wanprestasi dimana nilai tambah tersebut terjadi akibat pelaksanaan prestasi dari pihak lain”.⁶⁷

Berdasarkan uraian diatas maka dapat diketahui upaya penyelesaian wanprestasi terhadap mitra niaga yang menggunakan bahan baku diluar kesepakatan akan dilihat dari jenis pelanggarannya, jika pelanggaran yang dilakukan oleh mitra niaga tidak merusak citra dan kekhasan rasa ayam yang disajikan maka pihak sabana akan memberikan teguran namun jika pelanggaran tersebut merugikan pihak sabana dalam artian merusak citra dan rasa ayam yang dijual maka pihak sabana akan memberhentikan kesepakatan yang dibuat dan menempuh jalur hukum guna melindungi hak sabana *fried chicken* sebagai pemilik merek dagang sabana *fried chicken*.

⁶⁷ Nurin Dewi Arifia.,*Op.,Cit.*, hlm 69

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan perjanjian mitra niaga antara sabana *fried chicken* dengan mitra niaga di Kota Pekanbaru terikat dalam suatu kesepakatan dimana para pihak sepakat untuk tunduk kepada ketentuan yang telah ditetapkan oleh pihak sabana *fried chicken* sebagai pemilik merek dagang ayam goreng dengan ciri khas rasa dan logo sebagai identitas sabana *fried chicken*, setiap masyarakat yang berminat menjadi mitra niaga sabana *fried chicken* harus mengajukan permohonan dan menandatangani kesepakatan dalam penggunaan merek dagang sabana *fried chicken*. Perjanjian mitra niaga dibuat dalam bentuk standar yang telah ditetapkan oleh pihak sabana *fried chicken* sebagai pemilik merek dagang dalam jangka waktu tertentu dan bersifat mengikat bagi para pihak.
2. Hak dan kewajiban para pihak dalam pelaksanaan perjanjian mitra niaga antara sabana *fried chicken* dengan mitra niaga di Kota Pekanbaru, dapat diketahui bahwa melaksanakan suatu perjanjian berarti telah mengikatkan diri untuk melakukan suatu kewajiban yang harus dilaksanakan dan sebagai imbalannya para pihak akan mendapatkan haknya berupa prestasi dari pihak lain, dalam perjanjian mitra niaga antara sabana *fried chicken* dengan mitra niaga ditetapkan bahwa kewajiban pihak pertama meliputi menyediakan semua bahan baku dan peralatan yang dibutuhkan oleh mitra niaga dalam melaksanakan kegiatannya sedangkan kewajiban mitra niaga meliputi

membayar biaya investasi mitra niaga, mengikuti petunjuk dan pelatihan yang diadakan sabana *fried chicken* serta melaksanakan kewajiban yang berhubungan dengan penggunaan bahan baku dan menjaga citra sabana *fried chicken*, adapun hak yang diterima pihak sabana *fried chicken* meliputi keuntungan yang diperoleh dalam setiap pembelian peralatan dan bahan baku yang dipakai oleh mitra niaga sedangkan hak yang diperoleh oleh mitra niaga adalah berhak menggunakan merek dagang sabana *fried chicken* dalam menjalankan usahanya.

3. Upaya penyelesaian wanprestasi terhadap mitra niaga yang menggunakan bahan baku diluar kesepakatan, berdasarkan perjanjian yang dibuat maka mitra niaga dilarang untuk menggunakan peralatan dan bahan baku diluar dari ketentuan yang telah ditetapkan sabana *fried chicken*, hal ini bertujuan untuk menjaga citra dan kualitas produk yang dimiliki sabana *fried chicken*, bagi mitra niaga yang melakukan pelanggaran terhadap ketentuan tersebut dapat dikenakan sanksi mulai dari teguran sampai dengan upaya hukum jika pelanggaran yang dilakukan merusak citra sabana *fried chicken* didalam masyarakat.

B. Saran

1. Kepada pihak sabana *fried chicken* penulis sarankan untuk lebih meningkatkan pelayanan dan pengawasannya terhadap mitra sabana karena jika pelayanan sabana *fried chicken* tidak memadai dalam artian bahan baku yang diminta tidak mencukupi maka hal ini yang dapat memberikan peluang

bagi mitra niaga untuk menggunakan bahan baku diluar ketentuan yang ditetapkan;

2. Kepada mitra niga penulis sarankan untuk dapat menggunakan bahan baku sesuai dengan ketentuan yang ada karena citra baik sabana *fried chicken* dalam menyajikan ayam goreng yang sesuai dengan ciri khasnya bergantung kepada kejujuran mitra sabana dalam menjalani usahanya.
3. Kepada para pihak baik sabana *fried chicken* maupun mitra niaga penulis sarankan untuk dapat menyelesaikan persoalan wanprestasi yang dilakukan salah satu pihak secara kekeluargaan karena setiap permasalahan yang timbul dari perbuatan hukum yang dibuat tentunya memiliki jalan penyelesaianannya jika dibicarakan dengan baik.