

**PELAKSANAAN PERJANJIAN KERJASAMA POLA TITIP
KELOLA ANTARA PEMEGANG IZIN D'BESTO CHICKEN &
BURGER DENGAN INVESTOR DI KOTA PEKANBARU**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar

Sarjana Hukum (S.H.)



OLEH :

PUTRI VYODELLA

NPM : 151010284

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM RIAU
PEKANBARU**

2019

SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Yang bertanda tangan dibawah ini :

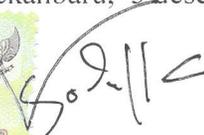
Nama : PUTRI VYODELLA
Nmp : 151010284
Fakultas : HUKUM
Progam Studi : ILMU HUKUM
Tempat/Tanggal Lahir : PEKANBARU, 16 MAI 1997
Alamat rumah : JALAN PAUS, BLOK V 16
Judul skripsi : PELAKSANAAN PERJANJIAN POLA TITIP
KELOLA ANTARA PEMEGANG IZIN D'BESTO
CHICKEN & BURGER DENGAN INVESTOR DI
KOTA PEKANBARU

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya saya sendiri, orisinil dan tidak dibuatkan oleh orang lain serta sepengetahuan saya skripsi ini yang belum pernah ditulis oleh orang lain, apabila dikemudian hari terbukti skripsi ini merupakan hasil orang lain (plagiat), maka saya bersedia gelar sarjana hukum (S.H) yang telah saya peroleh dibatalkan.

Demikian surat pernyataan ini di buat dengan sesungguhnya tanpa adanya paksaan dari pihak manapun.

Pekanbaru, 5 desember 2019




PUTRI VYODELLA



No. Reg. 277/1/UPM FH UIR 2019

Paper ID. 1228474891 / 29%

Perpustakaan Universitas Islam Riau

Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Sertifikat

ORIGINALITAS PENELITIAN
Fakultas Hukum Universitas Islam Riau

MENYATAKAN BAHWA :

Putri Vyodella

151010284

Dengan judul

**Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Pola Titip Kelola Antara Pemegang Izin D'Besto Chiken &
Burger Dengan Investor Di Kota Pekanbaru**

Telah lolos Similarity sebesar maksimal 30%

Pekanbaru, 7 Desember 2019

Wakil Dekan Bidang Akademik
Fakultas Hukum Universitas Islam Riau

A.N. W04

Surizki Febrianto 9/12/2019

Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H., C.L.A.



UNIVERSITAS ISLAM RIAU

FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jalan 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 BIMBINGAN SKRIPSI

Telah Dilaksanakan Bimbingan Skripsi Terhadap :

Nama : Putri Vyodella
NPM : 151010284
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Pola Titip Kelola Antara Pemegang Izin D'besto Chicken & Burger Dengan Investor Di Kota Pekanbaru
Pembimbing : Rahdiansyah, S.H., M.H.

Tanggal	Berita Bimbingan	PARAF Pembimbing
30 Oktober 2019	Lengkapi skripsi dengan Abstrak dan Kata Pengantar	+
4 November 2019	Penulisan Abstrak dipersingkat Kata Pengantar diperbaiki	+
7 November 2019	Penulisan istilah asing dicetak miring. Koreksi Kesimpulan dan Saran.	+
11 November 2019	Perbaiki Daftar Isi Koreksi Uraian bahan-bahan hukum yang digunakan	+
13 November 2019	Periksa Pengetikan dengan seksama serta dikoreksi kembali Perbaiki Penulisan pada Abstrak.	+
14 November 2019	Perbaiki Cover sesuai dengan Format Panduan Skripsi Fakultas Hukum	+
20 November 2019	Periksa Pengetikan dengan seksama serta dikoreksi kembali Koreksi Kesimpulan.	+
26 November 2019	ACC dan dapat diperbanyak untuk diujikan	+

Perpustakaan Universitas Islam Riau

Dokumen ini adalah Arip Milih:

Pekanbaru, 5 Desember 2018

Mengetahui :

A.n. Dekan,



Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H.

Wakil Dekan I



UNIVERSITAS ISLAM RIAU

FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jalan 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

PELAKSANAAN PERJANJIAN KERJASAMA POLA TITIP KELOLA ANTARA PEMEGANG IZIN D'BESTO CHICKEN & BURGER DENGAN INVESTOR DI KOTA PEKANBARU

Putri Vyodella

NPM : 151010284

Telah Diperiksa Dan Disetujui Oleh Dosen Pembimbing

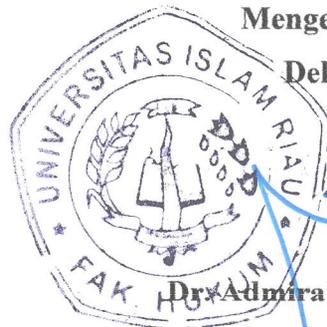
Pembimbing

Rahdiansyah, S.H., M.H.

Dokumen ini adalah Arsip Milik :
Perpustakaan Universitas Islam Riau

Mengetahui :

Dekan,



Dr. Admiral, S.H., M.H.

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU
Nomor : 0279/Kpts/FH/2019
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 I dan II yang akan memberikan bimbingan sepenuhnya terhadap mahasiswa tersebut.
 - 2 Bahwa penetapan dosen sebagai pembimbing I dan II yang ditetapkan 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

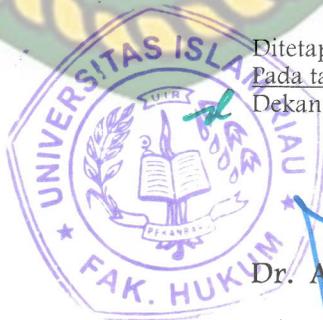
- Menetapkan
- 1 Menunjuk
Nama : Rahdiansyah, S.H., M.H.
NIP/NPK : 16 07 02539
Pangkat/Jabatan : Penata Muda Tk I /III/b
Jabatan Fungsional : Assiten Ahli
Sebagai : Pembimbing Penulisan Skripsi mahasiswa

Nama : PUTRI VYODELLA
NPM : 15 101 0284
Jurusan/program studi : Ilmu Hukum /Hukum Perdata
Judul skripsi : PELAKSANAAN PERJANJIAN KERJA SAMA POLA TITIP KELOLA ANTARA PEMEGANG IZIN D'BESTO CHICKEN DAN BURGER DENGAN INVESTOR DI KOTA PEKANBARU.
 - 2 Tugas-tugas pembimbing I dan pembimbing II 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 : 15 Oktober 2019

Dekan

Dr. Admiral, S.H., M.H.



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 : 381/KPTS/FH-UIR/2019
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

MEMUTUSKAN

- Menetapkan :
1. Tim Penguji Komprehensif Skripsi Mahasiswa :

N a m a	:	Putri Vyodella
N.P.M.	:	151010284
Program Studi	:	Ilmu Hukum
Judul Skripsi	:	Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Pola Titip Kelola Antara Pemegang Izin D'besto Chicken & Burger Dengan Investor Di Kota Pekanbaru

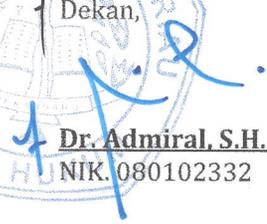
Dengan susunan tim penguji terdiri dari

Rahdiansyah, S.H., M.H	:	Ketua merangkap penguji materi skripsi
Dr. Zulkarnaini Umar, S.H., M.I.S	:	Sekretaris merangkap penguji sistimatika
Dr. H. Abd. Thalib, S.H., M.C.L	:	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 14 Desember 2019
Dekan,


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

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



YKAN
Komite Akreditasi Nasional
FS 671471

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

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI

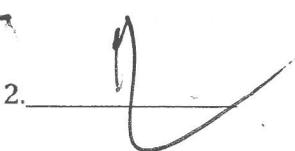
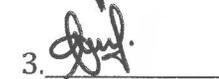
Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, *Nomor : 381 /KPTS/FH-UIR/2019 Tanggal 14 Desember 2019*, pada hari ini *Selasa, tanggal 17 Desember 2019* telah dilaksanakan Ujian Skripsi Program Studi (S1) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, atas nama :

Nama : Putri Vyodella
N P M : 151010284
Program Study : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Pola Titip Kelola Antara Pemegang Izin D'besto Chicken & Burger Dengan Investor Di Kota Pekanbaru
Tanggal Ujian : 17 Desember 2019
Waktu Ujian : 14.00 – 15.00 WIB
Tempat Ujian : Ruang Sidang Fak. Hukum UIR
IPK :
Predikat Kelulusan :

Dosen Penguji

1. Rahdiansyah, S.H., M.H
2. Dr. H. Abd. Thalib, S.H., M.C.L
3. Lidia Febrianti, S.H., M.H

Tanda Tangan

1. 
2. 
3. 

Notulen

4. Erlina, S.H., M.H



Pekanbaru, 17 Desember 2019
Dekan Fakultas Hukum UIR


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

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

ABSTRAK

Berdasarkan hasil pra survei yang penulis lakukan, menurut responden didapati adanya permasalahan dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama pola titip kelola antara pemegang izin d'besto chicken and burger dengan investor. Permasalahan bermula ketika pihak d'besto chicken & burger yang berada di pusat, terlambat dalam pengiriman bahan baku sehingga hal tersebut mampu menghambat proses bisnis dan membawa kerugian bagi pihak D'besto chicken & Burger cab. Srikandi Kota Pekanbaru Menurut keterangan yang disampaikan oleh salah satu investor bahwa kerugian yang mereka dapati mencapai Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari dan keterlambatan terjadi selama 3 hari kerja, artinya pihak D'Besto chicken & Burger cab. Srikandi mengalami kerugian sebanyak Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah).

Penelitian yang penulis lakukan ini menetapkan masalah pokok yaitu Bagaimana Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Pola Titip Kelola Antara Pemegang Izin D'besto Chicken & Burger Dengan Investor Di Kota Pekanbaru dan Apakah yang menjadi Faktor Penghambat dalam Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Pola Titip Kelola Antara Pemegang Izin D'besto Chicken & Burger Dengan Investor Di Kota Pekanbaru.

Penulisan ini jika dilihat dari jenis penelitian penulisan, maka tergolong sebagai penelitian hukum sosiologis yaitu penelitian yang hanya didasarkan kepada Data Primer yaitu data utama yang penulis dapat dari lapangan dengan cara melakukan wawancara langsung dengan beberapa responden yang sudah ditunjuk penulis

Dari hasil penelitian yang penulis lakukan bahwa : Waralaba merupakan suatu perikatan / perjanjian antara dua pihak dimana semua ketentuannya mengacu pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu Pasal 1313 KUHPerdata tentang perjanjian, Pasal 1320 KUHPerdata tentang sahnya perjanjian dan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata tentang asas kebebasan berkontrak. Perjanjian waralaba adalah perjanjian yang tidak bertentangan dengan undang-undang, agama, ketertiban umum, dan kesusilaan. Dalam praktek di lapangan terjadi penyimpangan/pelanggaran yang dilakukan oleh franchisee. Penyimpangan ini menimbulkan wanprestasi yang berakibat kerugian pada franchisor. Hambatan-hambatan yang ditemui oleh para pihak Mengenai Pajak atas royalti (PPn) selama ini menjadi beban terwaralaba, sedangkan royalti yang diterima oleh pewaralaba adalah nilai bersih dari gross sales, Pengenaan royalti umumnya didasarkan pada gross sales, namun demikian pada perjanjian waralaba Indonesia didasarkan pada gross income sedangkan pada perjanjian waralaba asing menggunakan dasar gross sales dan adanya kewajiban pembayaran fee-fee lainnya sebagaimana ditentukan oleh pewaralaba antara lain seperti advertising fee, training fee, dan management service fee, Program pelatihan yang tertuang dalam perjanjian waralaba Indonesia tidak diatur secara tegas bentuk dan waktunya berbeda halnya dengan di sebagian perjanjian waralaba asing.

ABSTRACT

Based on the results of the pre-survey conducted by the author, according to the respondents, there were problems in the implementation of the cooperative agreement between the holders of the d'besto chicken and burger permit holder and the investor. The problem began when the 'chicken & burger party at the center, was late in sending raw materials so that it was able to hamper business processes and bring harm to the' Chicken & Burger cab party. Srikandi Pekanbaru City According to a statement submitted by one of the investors that the losses they found reached Rp. 1,000,000 (one million rupiahs) per day and delays occur for 3 working days, meaning the D'Besto chicken & Burger cab. Srikandi suffered a loss of Rp. 3,000,000 (three million rupiah).

This research by the author establishes the main problem, namely how the Implementation of Cooperation Agreement with the Entrepreneurship Pattern between the D'Besto Chicken & Burger License Holder and Investors in Pekanbaru City and what are the inhibiting factors in the implementation of the Cooperation Agreement between the Entrepreneurship Pattern D'besto Chicken & Burger with Investors in Pekanbaru City.

This writing when viewed from the type of writing research, it is classified as a sociological legal research that is research based only on Primary Data that is the main data that the author can get from the field by conducting direct interviews with several respondents who have been appointed by the author

From the results of research by the author that: Franchise is an agreement / agreement between two parties where all the provisions refer to the Civil Code, namely Article 1313 of the Civil Code about the agreement, Article 1320 of the Civil Code about the validity of the agreement and the provisions of Article 1338 paragraph (1) of the Civil Code about the principle of freedom of contract. A franchise agreement is an agreement that does not conflict with law, religion, public order and decency. In practice in the field there are irregularities / violations committed by the franchisee. These deviations lead to defaults that result in losses to the franchisor. Constraints encountered by the parties regarding Taxes on Royalties (VAT) so far have been franchised, while royalties received by franchisees are the net value of gross sales. The imposition of royalties is generally based on gross sales, however the Indonesian franchise agreement is based on gross income whereas in a foreign franchise agreement using a gross sales basis and the existence of other fee payment obligations as determined by the franchisee such as advertising fees, training fees, and management service fees, the training program contained in the Indonesian franchise agreement is not strictly regulated and the time is different in some foreign franchise agreements.

KATA PENGANTAR

Puji syukur ke Hadirat Allah SWT yang memberikan limpahan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis diberikan-Nya nikmat kesehatan, kekuatan dan semangat untuk dapat menyelesaikan skripsi ini sesuai dengan waktu yang ditentukan. Shalawat beriring salam tidak lupa penulis kiriman untuk junjungan Nabi Muhammad SAW yang telah berhasil membawa umatnya dari alam jahiliah ke alam yang penuh ilmu pengetahuan seperti saat sekarang ini.

Untuk menyelesaikan pendidikan dalam Strata Satu (S1) diperlukan suatu karya ilmiah dalam bentuk skripsi. Pada kesempatan ini penulis membuat skripsi dengan judul “ Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Pola Titip Kelola Antara Pemegang Izin D’besto Chicken & Burger Dengan Investor Di Kota Pekanbaru “. penulisan skripsi ini dimaksud untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Universitas Islam Riau di Pekanbaru.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan karena berbagai kesulitan yang penulis temui, terutama keterbatasan pengetahuan yang penulis miliki dan penulis sebagai manusia biasa yang tidak luput dari salah dan khilaf. Dalam penyajian maupun penulisan, Dalam merangkai kata maupun kalimat, masih banyak terdapat kekurangan untuk perbaikan dan demi kesempurnaan skripsi ini, dengan segenap kerendahan hati penulis mengharapkan kritik dan saran dari pembaca yang sifatnya membangun.

Dalam penulisan skripsi ini, penulis banyak mendapatkan bantuan baik moril maupun materil terutama dari kedua orang tua penulis yang penuh ketabahan dan kesabaran senantiasa memberikan kasih sayang dan curahan do’a untuk

keberhasilan penulis dalam meraih cita-cita. Pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Kepada Ayahanda, Ibunda serta Adik-Adik Penulis Tercinta yang telah banyak memberikan bantuan moril maupun materil dan juga memberikan do'a kepada penulis sehingga bisa menyelesaikan skripsi ini ;
2. Bapak Prof. DR. H. Syafrinaldi, S.H., M.C.L, selaku Rektor Universitas Islam Riau Pekanbaru ;
3. Bapak Dr. Admiral, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau Pekanbaru ;
4. Bapak Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Islam Riau Pekanbaru ;
5. Bapak Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Bidang Administrasi dan Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Islam Riau Pekanbaru serta selaku Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktu serta pikirannya untuk memberikan bimbingan dan kemudahan bagi penulis dalam proses penyelesaian skripsi ini;
6. Bapak S. Parman, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan bidang Kemahasiswaan dan Alumni Fakultas Hukum Universitas Islam Riau Pekanbaru ;
7. Bapak Rahdiansyah, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu serta pikirannya untuk memberikan bimbingan dan kemudahan bagi penulis dalam proses penyelesaian skripsi ini;

8. Bapak/Ibu Dosen di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan hukum kepada penulis selama perkuliahan ;
9. Pegawai dan Staf Tata Usaha di Lingkungan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau ;
10. Pimpinan, Investor beserta jajarannya dan Staf pada D'Besto Chicken & Burger Cab. Srikandi Kota Pekanbaru yang telah memberikan waktu serta dukungan dalam penyelesaian skripsi penulis;
11. Kepada teman-teman seperjuangan atas dukungan, semangat serta do'anya ;
12. Pihak-pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu.

Demikianlah yang dapat penulis sampaikan dan penulis mohon maaf apabila ada kesalahan yang tidak disengaja maupun disengaja, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi kita semua. Aamiin Yarabba alamin.

Pekanbaru, November 2019

Penulis

PUTRI VYODELLA

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT	ii
SERTIFIKAT ORIGINALITAS SKRIPSI.....	iii
BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI	iv
TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI	v
SK PENETAPAN PEMBIMBING	vi
SK PENETAPAN PENGUJI UJIAN KOMPREHENSIF.....	vii
BERITA ACARA UJIAN KOMPREHENSIF	viii
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
KATA PENGANTAR	xi
DAFTAR ISI.....	xiv
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Masalah Pokok	11
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	12
D. Tinjauan Pustaka	13
E. Konsep Operasional	22
F. Metode Penelitian.....	23

BAB II. TINJAUAN UMUM

A. Tinjauan Tentang Perjanjian Kerjasama	28
B. Tinjauan Tentang D'Besto Cab. Srikandi	47

BAB III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Pola Titip Kelola Antara Pemegang Izin D'Besto Chicken & Burger dengan Investor di Kota Pekanbaru	52
B. Faktor Penghambat dalam Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Pola Titip Kelola Antara Pemegang Izin D'Besto Chicken & Burger dengan Investor di Kota Pekanbaru	73

BAB IV. PENUTUP

A. Kesimpulan.....	77
B. Saran.....	78

DAFTAR KEPUSTAKAAN	80
---------------------------------	-----------

LAMPIRAN.....	83
----------------------	-----------

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada dasarnya manusia hidup untuk saling melengkapi dan membutuhkan, dasar ini juga yang menjadi awal terbentuknya hukum di tengah-tengah masyarakat. Di semua pergaulan hidup, akhirnya menyebabkan terbentuknya kebiasaan-kebiasaan di tengah-tengah masyarakat. Sehingga melalui proses tersebut tercipta makna dari kebiasaan yaitu kebiasaan yang umum dan kebiasaan hukum. Dalam makna umum bahwa kebiasaan dapat dikatakan sebagai perbuatan atau melakukan sesuatu serta sebagai bentuk reaksi penahanan diri yang sifatnya dikerjakan secara berulang yang dilakukan baik oleh individu maupun secara kelompok (Tengker, 2005).

Lebih lanjut mengenai kebiasaan merupakan Kebiasaan Hukum tersebut yang tentunya memiliki sejumlah persyaratan, diantaranya yaitu :

1. Hal tersebut tidak boleh merupakan kebiasaan individual, melainkan suatu kebiasaan masyarakat, sehingga hal ini harus dialami oleh sejumlah orang yang berbentuk kelompok maupun mayoritas masyarakat tersebut;
2. Kebiasaan tersebut harus menyangkut suatu perbuatan (komisi) dan penahanan diri (komisi), artinya disini harus adanya fleksibilitas sehingga adanya kebebasan memilih, meskipun jumlahnya sedikit. Hal ini agar komisi dan omisi dapat berjalan sempurna;

3. Kehidupan dalam bermasyarakat harus dialami sebagai sesuatu yang mempunyai kekuatan mengikat;
4. Kebiasaan tersebut harus dikukuhkan oleh penguasa umum (Tengker, 2005).

Maka dari hal tersebut, dapat diketahui bahwa hukum lahir dari kebiasaan masyarakat yang saling terkait dan membutuhkan, sebagaimana halnya simbiosis mutualisme yakni hubungan yang saling menguntungkan. Dari pemikiran tersebut juga pada akhirnya dipergunakan masyarakat untuk menciptakan peraturan-peraturan dibidang tertentu sebagai dasar penggunaan hukum bukan hanya sebagai sarana menertibkan masyarakat akan tetapi mampu untuk mengubah serta memberi arahan tertentu.

Didalam era globalisasi, kebutuhan masyarakat akan hukum semakin meningkat, sebagaimana dengan kebiasaan-kebiasaan yang berkembang maka hukum juga turut berkembang. Seperti halnya dunia bisnis atau perdagangan, awalnya dunia ini hanya sebatas jual beli semata dengan aspek ekonomi yang sangat diperhatikan. Akan tetapi aktivitas ini ternyata menimbulkan suatu hubungan lain dari ekonomi, yakni adanya hubungan hukum. Hubungan ini disebut juga dengan perikatan, perikatan yang terjadi lahir karena adanya perjanjian.

Hukum adalah sesuatu yang hadir guna kepentingan masyarakat, kehadiran hukum tersebut mampu membawa sebuah tatanan masyarakat agar tercipta keadilan. Keadilan dalam hal ini dengan harapan dapat memberikan perlindungan baik secara perorangan ataupun secara kolektif, memberikan sesuatu sesuai hak serta persoalan dapat berlaku sama tanpa ada perbedaan (Wibowo, 2013).

Perjanjian sendiri diatur menurut KUHPerdara yaitu pada pasal 1313 yang menyatakan bahwa :

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

Sehingga yang dimaksud dengan perjanjian itu adalah perikatan dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Hubungan yang dimaksud disini adalah hubungan atas dasar hukum yang melibatkan kekayaan (*vermogensrechtelijke bettreking*) antara dua orang atau bisa lebih dan salah satu pihak memiliki kewajiban untuk memberikan prestasi sedangkan pihak lain sebagai penerima hak atas prestasi tersebut. Dengan demikian maka hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan atau menimbulkan perikatan. Oleh sebab itu, suatu perjanjian juga dinamakan “persetujuan”, karena dua pihak itu bersetuju untuk melakukan sesuatu.

Perjanjian lahir pada saat terjadinya kata sepakat antara kedua belah pihak mengenai hal-hal yang menjadi objek perjanjian. Sepakat adalah persesuaian paham dan kehendak antara kedua belah pihak tersebut. Terkadang apa yang menjadi kehendak dari pihak lain belum tentu menjurus hal yang sama meskipun demikian akhirnya berlaku timbal balik hingga keinginan kedua belah pihak bertemu dan tercapai kesepakatan satu sama lain. Maka hal ini melahirkan sebuah perjanjian setelah diterimanya proses tawar menawar (*offerte*) . Suatu perjanjian bagi satu pihak berarti memenuhi kewajiban untuk mengadakan sesuatu yang telah dijanjikan dan dapat dituntut dalam pihak yang lain dalam hal yang tidak ditepati.

Kewajiban ini dinamakan “prestasi” menurut BW Pasal 1234 prestasi mempunyai 3 (tiga) jenis, ialah:

1. Memberikan sesuatu
2. Berbuat sesuatu
3. Tidak berbuat sesuatu

Ini berarti dari sebuah perjanjian terbitlah kewajiban dari satu orang maupun lebih (pihak) sebagai pemberi prestasi kepada satu orang atau pihak lain yang berhak menerima prestasi, yang mana dari para pihak atau subjek hukum tersebut memiliki beban dari perikatan yang telah dijalankan. Dengan adanya beban tersebut tentunya ada pertanggungjawaban atas hukum yang harus dijalankan keduanya. Dengan demikian bahwa salah satu pihak memberikan sebuah prestasi dan pihak lainnya berhak akan sebuah prestasi. Para pihak dalam perjanjian biasanya satu pihak dengan pihak lainnya bahkan bisa lebih jumlahnya. Semakin berkembang zaman maka bisa dikatakan bahwa para pihak bisa dalam bentuk satu badan hukum atau lebih.

Lebih lanjut perlu diketahui bahwa perlunya menjaga serta memelihara keseimbangan hak antar para pihak sebelum diberlakukannya sebuah kesepakatan ataupun perikatan yang akhirnya menerbitkan sebuah perjanjian, para pihak sebaiknya mengetahui asas-asas yang berlaku dalam perjanjian. Hal tersebut sebagai dasar untuk mengatur perjanjian yang pada akhirnya menjadi sebuah perikatan. Berikut ini dibahas asas-asas umum hukum perjanjian yang diatur dalam KUHPerdara :

- a. Asas Konsensualisme, menurut asas ini bahwa kesepakatan yang dibuat oleh kedua belah pihak telah memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Meskipun perjanjian antara kedua belah pihak hanya dalam berbentuk lisan, perjanjian tersebut dianggap sah dan menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Meskipun secara lisan, perjanjian tetap dianggap sah, namun perlu adanya suatu formalitas bagi antar para pihak sebagai bentuk nyata dari tindakan tersebut. Mengenai ketentuan yang mengatur mengenai konsensualisme ini dapat ditemui dalam rumusan pasal 1320 KUHPerdara yang memerlukan empat syarat sahnyanya suatu perjanjian, yang memuat:
1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri,
 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan,
 3. Suatu hal tertentu,
 4. Suatu sebab yang halal.
- b. Asas Kebebasan Berkontrak, yang mendasari terbentuknya asas ini adalah angka 4 pasal 1320 KUHPerdara yaitu sebab yang halal. Melalui asas kebebasan berkontrak ini memberikan makna bahwa para pihak dalam melakukan kesepakatan atau perjanjian diberikan kebebasan dalam merumuskan isi perjanjian tersebut. Karena didalam perjanjian memuat mengenai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi para pihak dan isi perjanjian bukanlah sebagai sesuatu yang dilarang. Ketentuan Pasal 1357 KUHPerdara menyatakan bahwa, suatu sebab adalah

terlarang, apabila dilarang oleh Undang-Undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

- c. Perjanjian berlaku sebagai Undang-Undang (*Pacta Sunt Servanda*), asas tersebut terdapat pada pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang menyatakan bahwa perjanjian yang telah dibentuk serta disepakati oleh kedua belah pihak berlaku sebagai undang-undang bagi mereka. Perikatan yang bersumber dari perjanjian merupakan tindakan yang dilakukan secara sadar dan sukarela bagi para pihak, sehingga hal ini patut dilaksanakan oleh para pihak. Apabila salah satu pihak tidak menjalankan ketentuan sebagaimana yang diperjanjikan maka tidak menutup kemungkinan adanya tindakan yang bersifat memaksa serta ditempuh melalui jalur hukum.
- d. Perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik, asas tersebut diatur oleh Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata. Melalui rumusan ini maksudnya bahwa setiap kesepakatan berupa prestasi-prestasi yang telah dituangkan didalam perjanjian dalam pelaksanaannya harus dihormati sepenuhnya dan harus sesuai dengan kehendak para pihak hingga perjanjian tersebut dinyatakan tutup.

Menurut Pasal 1313 dan 1314 KUH Perdata (BW) yang dinamakan persetujuan adalah suatu tindakan maupun perbuatan dalam mana seseorang atau lebih mengikat diri dengan seorang lain atau beberapa orang lain. Berikut unsur-unsur yang mutlak dalam perjanjian adalah sebagai berikut

:

1. Kaidah hukum

Kaidah dalam pandangan hukum terbagi 2, yaitu kaidah yang berbentuk tertulis dan tidak tertulis. Dalam hal ini Kaidah yang berbentuk tertulis yaitu ketentuan yang bersifat tertulis seperti Peraturan perundang-undangan, Doktrin, Yurisprudensi dan traktat. Sedangkan kaidah hukum yang tidak tertulis merupakan kaidah hukum yang muncul atau lahir dari kehidupan masyarakat. Contohnya adalah seperti proses jual beli, sewa menyewa serta konsep yang muncul dari hukum adat.

2. Subyek hukum

Subjek hukum adalah Para pihak yang menyanggah hak dan kewajiban, hal ini dalam istilah lain disebut dengan *Rechtperson*. Dalam hal perjanjian yang menjadi subjek hukum yaitu para pihak seperti orang perorangan, badan hukum.

3. Adanya prestasi

Prestasi merupakan hak dan kewajiban para pihak yang telah disepakati dalam perjanjian, prestasi secara umum memuat hal sebagai berikut :

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

4. Kata sepakat

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa kata sepakat sebagai bagian dari syarat-syarat keabsahan suatu perjanjian. Kesepakatan atau dalam kata lain konsensus merupakan pernyataan penyesuaian kehendak para pihak mengenai hal yang diperjanjikan.

5. Akibat hukum

Perikatan yang ditimbulkan dari perjanjian merupakan salah satu hubungan hukum, sehingga dalam kata lain bahwa perjanjian tentunya memiliki akibat hukum bagi para pihak, akibat hukum yang timbul dari perjanjian berupa hak dan kewajiban para pihak (Nathaniela, 2009).

Lebih lanjut mengenai perjanjian, dimana perjanjian sendiri memiliki beragam jenisnya diantaranya yaitu :

- “
- a. Perjanjian timbal balik
Merupakan perjanjian yang menimbulkan kewajiban-kewajiban pokok bagi kedua belah pihak, contoh : perjanjian jual beli
 - b. Perjanjian Cuma-Cuma
Perjanjian Cuma-Cuma adalah perjanjian yang memberikan keuntungan bagi satu pihak saja, contoh : hibah.
 - c. Perjanjian Bernama dan Tak bernama
Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri, maksudnya bahwa ia bernama karena perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk Undang-Undang, sehingga selanjutnya perjanjian ini disebut perjanjian khusus
 - d. Perjanjian Kebendaan dan Perjanjian Obligatoir
Perjanjian kebendaan ini adalah perjanjian dengan mana hak milik dari seorang, atas sesuatu beralih kepada pihak lain. Sedangkan perjanjian obligatoir adalah perjanjian dimana pihak-pihak terikat untuk melakukan penyerahan kepada pihak lain.
 - e. Perjanjian Konsensual dan Perjanjian real
Perjanjian Konsensual adalah perjanjian dimana diantara kedua belah pihak telah tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan.
 - f. Perjanjian Istimewa menurut sifatnya
Perjanjian Istimewa meliputi sebagai berikut : a. Perjanjian liberatoir, perjanjian pembuktian, perjanjian untung-untungan dan perjanjian publik” (Thalib, 2008).

Dalam hal ini mengenai perjanjian pola titip kelola, mengenai perjanjian ini secara eksplisit tidak diatur penjelasannya dalam undang-undang maupun dengan teori, ketentuan yang dipedomani adalah Buku III KUH Perdata yang terdiri atas

suatu bagian umum dan suatu bagian khusus. Subekti berpendapat tentang peraturan-peraturan yang berlaku bagi perikatan yaitu :

“Bagian umum misalnya tentang bagaimana lahir dan hapusnya perikatan, macam-macam perikatan dan sebagainya. Bagian khusus memuat peraturan-peraturan mengenai perjanjian-perjanjian yang banyak dipakai dalam masyarakat dan yang sudah mempunyai nama-nama tertentu, misalnya jual-beli, sewa-menyewa, perjanjian perburuhan dsb, sedangkan dalam perkembangannya dimungkinkan munculnya perjanjian baru sesuai dengan kebutuhan manusia. Buku III ini menganut asas “kebebasan” dalam hal membuat perjanjian (*beginsel der contractsvrijheid*). Asas ini dapat disimpulkan dari pasal 1338, yang menerangkan bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dari pernyataan diatas dapat disimpulkan bahwa setiap orang dapat leluasa membuat perjanjian apa saja, asal tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan (Subekti R. , 1989).

Perjanjian pola titip kelola sendiri pada akhirnya tetap diakui sebagaimana dengan perjanjian pada umumnya, artinya bahwa perjanjian tersebut memiliki hubungan hukum. Hanya saja penamaan disesuaikan dengan kondisi yang diinginkan kedua belah pihak.

Dalam hal ini yang akan dibahas adalah mengenai Perjanjian Pola Titip Kelola antara Pemegang Izin D’Besto Chicken and Burger dengan Investor. Perjanjian ini dibentuk pada tanggal 09 Januari 2017 dengan Seri Surat Kerjasama Pola Titip Kelola NO. 010/SKM/MKT-SPK/MITRA/I/2017. Perjanjian ini ditandatangani oleh para pihak yaitu :

1. Wisang Mahatmaja, beralamat di Villa Mutiara Blok R/07 RT/RW 002/002, Kelurahan Sawah Baru, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan; dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT Setya Kuliner Mandiri, selanjutnya dalam perjanjian ini disebut Pihak Pertama.

2. Joni Lam dengan penyertaan modal investasi 35% yang beralamat di JL.Sukoharjo Gg. Asoka No. 58, Sukamulia, Sail, Pekanbaru dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama pribadi, selaku penerima kerjasama, selanjutnya dalam perjanjian ini disebut Pihak Kedua.
3. Novia Deswita dengan penyertaan modal investasi 30% yang beralamat di Jalan Purnama Gang Sari Nikmat Mandau, Duri, Pekanbaru dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama pribadi, selaku penerima kerjasama, selanjutnya dalam perjanjian ini disebut Pihak Ketiga.
4. Musnimar dengan penyertaan modal investasi 35% yang beralamat di Jalan Ikhwan No.3 RT.05/RW.15 Simpang Tiga, Bukit Raya, Pekanbaru dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama pribadi, selaku penerima kerjasama, selanjutnya dalam perjanjian ini disebut Pihak Keempat.

Pihak pertama hingga pihak keempat ini disebut sebagai para pihak dalam perjanjian tersebut. Didalam perjanjian dibahas mengenai hak dan kewajiban investor, kemudian masalah perlengkapan untuk keperluan gerai hingga penyelesaian sengketa yang akan ditempuh apabila mengalami cedera janji atau wanprestasi. Perjanjian kemitraan ini sebagai bentuk komitmen antara pemegang izin D'Besto Chicken and Burger dengan para Investor agar usaha maupun bisnis yang dijalankan mendapatkan arahan yang jelas.

Berdasarkan hasil pra survei yang penulis lakukan, menurut responden didapati adanya permasalahan dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama pola titip kelola antara pemegang izin d'besto chicken and burger dengan investor. Permasalahan bermula ketika pihak d'besto chicken & burger yang berada di pusat,

terlambat dalam pengiriman bahan baku sehingga hal tersebut mampu menghambat proses bisnis dan membawa kerugian bagi pihak D'besto chicken & Burger cab. Srikandi Kota Pekanbaru (Wawancara bersama Ibu Musnimar, salah satu Investor D'Besto Chicken & Burger Cabang Srikandi pada tanggal 11 Juli 2019, bertempat di Jalan Srikandi)

Menurut keterangan yang disampaikan oleh salah satu investor bahwa kerugian yang mereka dapati mencapai Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari dan keterlambatan terjadi selama 3 hari kerja, artinya pihak D'Besto chicken & Burger cab. Srikandi mengalami kerugian sebanyak Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah).

Berdasarkan fenomena tersebut maka menjadi dasar bagi penulis untuk mengangkat permasalahan tersebut kedalam sebuah penelitian dengan Judul “**IMPLEMENTASI PERJANJIAN KERJASAMA POLA TITIP KELOLA ANTARA PEMEGANG IZIN D'BESTO CHICKEN & BURGER DENGAN INVESTOR DI KOTA PEKANBARU**”

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan fenomena yang menjadi dasar penelitian tersebut, adapun perumusan masalahnya diuraikan sebagai berikut :

1. Bagaimana Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Pola Titip Kelola Antara Pemegang Izin D'besto Chicken & Burger Dengan Investor Di Kota Pekanbaru ?

2. Apakah yang menjadi Faktor Penghambat dalam Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Pola Titip Kelola Antara Pemegang Izin D'besto Chicken & Burger Dengan Investor Di Kota Pekanbaru ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Penelitian yang akan dilaksanakan tentu memiliki tujuan tertentu yang akan dicapai, maka dari itu tujuan penelitian ini yaitu :

1. Untuk mengetahui serta memahami Implementasi Perjanjian Kerjasama dengan Pola Titip Kelola yang dijalankan antara Pemegang Izin D'Besto Chicken and Burger dengan para Investor yang ada di Kota Pekanbaru.
2. Agar diketahui Faktor yang menjadi penghambat dalam Implementasi Perjanjian Kerjasama dengan Pola Titip Kelola yang dijalankan antara Pemegang Izin D'Besto Chicken and Burger dengan para Investor yang ada di Kota Pekanbaru.

2. Manfaat Penelitian

Dengan adanya penelitian ini penulis sangat berharap akan dapat memberikan manfaat:

1. Manfaat Teoritis
 - a. Untuk mengeksplorasi teori dalam proses perkuliahan serta membandingkan pelaksanaannya di masyarakat khususnya mengenai perjanjian pola titip kelola.

- b. Sebagai sarana pengembangan pemikiran dan inovasi penulis dalam hal perjanjian pola titip kelola.
 - c. Menambah literatur atau bahan-bahan informasi ilmiah yang dapat digunakan untuk melakukan kajian dan penelitian selanjutnya.
 - d. Menambah pengetahuan bagi pembaca tentang pelaksanaan perjanjian pola titip kelola.
2. Manfaat Praktis
 - a. Memberikan sumbangan pemikiran hukum pada khususnya tentang perjanjian.
 - b. Untuk memberikan masukan dan informasi bagi para peneliti yang akan mengadakan penelitian selanjutnya, sepanjang berhubungan atau berkaitan dengan masalah pokok pada penelitian ini.
 - c. Hasil penelitian ini sebagai bahan ilmu pengetahuan dan wawasan bagi penulis, khususnya bidang hukum perdata.

D. Tinjauan Pustaka

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian berasal dari bahasa Belanda *overeenkomst* dan *verbintenis*. Perjanjian merupakan terjemahan dari *Toestemming* yang ditafsirkan sebagai *wilsovereenstemming* (persamaan kehendak/kesepakatan yang dicapai). Pengertian Perjanjian dalam arti seperti ini bahwa perjanjian terkandung unsur perbuatan antara satu orang atau lebih dengan satu orang lainnya atau lebih yang telah mengikatkan dirinya.

Sedangkan subekti berpendapat bahwa perjanjian adalah hubungan hukum antara dua orang bisa juga lebih, salah satu pihak wajib memberikan tuntutan sedangkan pihak lain mewujudkan tuntutan itu. Perjanjian juga tergolong sebagai peristiwa hukum yang mana dua orang saling mengikatkan diri didalam sebuah kesepakatan dan saling berjanji untuk menjalankan hal sesuai kesepakatan (Subekti, 1987).

Perjanjian memiliki banyak urgensi kepentingan untuk mendukung kegiatan masyarakat. seperti halnya dalam dunia usaha perjanjian sangat penting, seperti perjanjian jual beli, perjanjian kredit dan perjanjian sewa menyewa. Tidak hanya itu saja perjanjian juga dibutuhkan dalam urusan ketenagakerjaan (Muhammad, 1986).

Dalam pandangan hukum perjanjian bahwa syarat atau unsur perjanjian telah terpenuhi, maka perjanjian tersebut telah bersifat wajib dan mengikat sehingga perjanjian harus dilaksanakan sesuai dengan apa yang disepakati dan perjanjian menimbulkan akibat hukum mutlak bagi para pihak. sebagaimana tertuang dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi “ Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya ”

Pada hakikatnya bahwa perjanjian hanya akan bersifat mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian, hal tersebut terdapat pada pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata, kemudian diperjelas dengan Pasal 1315 KUH Perdata (Chairun Pasribu, 2011). Perjanjian menjadi hal terpenting, karena apabila hanya membahas perikatan maka cakupan pengertiannya sangat beragam, sedangkan perjanjian

adalah bagian dari perikatan dan dianggap sebagai awal lahirnya perikatan, sifatnya pun konkrit dan mengikat para pihak.

2. Syarat Sah Perjanjian

Menurut Pasal 1320 KUHPerdata, sebuah perjanjian dianggap sah apabila telah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

A. Kesepakatan

Kesepakatan adalah kehendak para pihak yang menyatakan sepakat dan mengikatkan diri. Kesepakatan dalam perjanjian oleh kedua belah pihak harus memiliki kesamaan kebebasan berpendapat. Kebebasan tersebut dapat dinyatakan atau secara diam. Dengan demikian sebuah perjanjian tidak ada akan berlaku apabila adanya paksaan, kekhilafan maupun penipuan.

B. Kecakapan

Kecakapan digambarkan sebagai kepantasan bagi seseorang untuk melakukan suatu perbuatan hukum dalam hal ini yaitu perjanjian, dalam pandangan hukum bahwa setiap orang dianggap cakap melakukan perbuatan hukum, kecuali orang-orang yang didalam peraturan perundang-undang dianggap tidak cakap. Oorang-orang yang tergolong tidak cakap yaitu orang yang belum dewasa, orang dalam pengampuan (Soeroso, 1999).

C. Suatu Hal Tertentu

Menurut KUH Perdata hal tertentu adalah :

1. Suatu hal tertentu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian adalah harus suatu hal atau barang yang cukup jelas atau tertentu yakni paling sedikit ditentukan jenisnya (Pasal 1333 KUH Perdata);

2. Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian (Pasal 1332 KUH Perdata); Contohnya seorang pedagang telur, pedagang ayam ternak harus jelas barang tersebut ada didalam gudang, jual beli tanah harus jelas ukuran luas tanah dan letak dimana tempatnya.

D. Suatu Sebab yang Halal

Meskipun siapa saja dapat membuat perjanjian apa saja, tetapi ada pengecualiannya yaitu sebuah perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketentuan umum, moral dan kesusilaan (Pasal 1335 KUHPerdata) (Soeroso, 1999).

Keempat syarat tersebut bersifat kumulatif artinya harus dipenuhi semuanya baru dapat dikatakan bahwa perjanjian tersebut sah.

3. **Akibat Suatu Perjanjian**

Akibat dari suatu perjanjian yang dibuat secara sah adalah sebagai berikut:

- a. “Berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata), asas janji itu mengikat.
- b. Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya (Pasal 1340 KUH Perdata) dan perjanjian dapat mengikat pihak ketiga apabila telah diperjanjikan sebelumnya (Pasal 1317 KUH Perdata). (Soeroso, 1999)
- c. Konsekuensinya para pihak dalam perjanjian tidak dapat secara sepihak menarik diri akibat-akibat perjanjian yang dibuat oleh mereka (Pasal 1338 Ayat (2) KUH Perdata).

- d. Perjanjian dapat diakhiri secara sepihak jika ada alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu (Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdata), yaitu seperti yang termuat dalam Pasal 1571, Pasal 1572, Pasal 1649, Pasal 1813 KUH Perdata (Soeroso, 1999)
- e. Janji untuk kepentingan pihak ketiga.
- f. Dalam pelaksanaan suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (Pasal 1338 Ayat (3) KUH Perdata), jadi itikad baik harus ada sesudah perjanjian itu ada.
- g. Suatu perjanjian selain mengikat untuk hal-hal yang diperjanjikan juga mengikat segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang (Pasal 1339 KUH Perdata). Hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya disetujui untuk secara diam-diam dimasukkan ke dalam perjanjian (Pasal 1347 KUH Perdata).
- h. Konsekuensi jika undang-undang yang bersifat memaksa disampingkan para pihak dalam membuat perjanjian, maka seluruh atau bagian tertentu dari isi perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang yang memaksa tersebut menjadi batal.” (Soeroso, 1999).

4. Hubungan Hukum dalam Perjanjian

Hubungan hukum merupakan hubungan yang dapat menimbulkan akibat hukum. Hubungan tersebut dijamin serta dilindungi oleh hukum serta Undang-Undang yang berlaku. Apabila para pihak telah mengikatkan diri dalam suatu

perjanjian, maka para pihak tersebut secara sukarela untuk memenuhi Hak dan Kewajibannya. Sedangkan apabila salah satu pihak saja yang menjalankan perjanjian tersebut, maka hal ini dapat diproses melalui pengadilan. Sehingga, hubungan hukum dalam perjanjian tersebut mutlak dijalankan oleh para pihak.

Hubungan hukum memberikan hak dan kewajiban terhadap para pihak, yang mana para pihak tersebut berhak untuk menuntut dan memberikan tuntutan. Sehingga dapat diketahui bahwa perjanjian tidak akan disepakati apabila tidak adanya kesepakatan yang mengikat diantara kedua belah pihak, berdasarkan hubungan hukum yang menimbulkan akibat hukum maka timbul tanggung jawab.

Tanggung jawab adalah implementasi atas kewajiban yang diemban oleh pihak lain. Proses dinilai menjadi hal penting untuk merealisasikan tanggung jawab. Sehingga pada akhir proses tersebut menghasilkan terpenuhinya hak dari pihak lain. Hak tersebut dikatakan sempurna apabila terpenuhi secara seharusnya sebagaimana dengan kewajiban yang diterimanya sedangkan apabila tidak sempurna maka hak tersebut belum secara penuh terpenuhi dari pihak lain. Tentunya masalah akan timbul bila hak tersebut tidak sempurna. Dengan adanya pertanggungjawaban tersebut maka hak akan diperoleh sebagaimana seharusnya.

5. Pengertian Waralaba

“Kata waralaba sendiri berasal dari dua kata yaitu wara dan laba. Wara memiliki arti istimewa atau lebih, dan laba berarti keuntungan. Kata waralaba pertama kali diperkenalkan oleh LPPM sebagai padanan kata franchise. Pengertian waralaba di Indonesiapun beragam. Waralaba dapat dirumuskan sebagai suatu bentuk sinergi usaha yang ditawarkan oleh suatu perusahaan yang sudah memiliki

kinerja unggul karena telah didukung oleh sumber daya berbasis pengetahuan dan orientasi kewirausahaan yang cukup tinggi dengan tata kelola yang baik dan dapat dimanfaatkan oleh pihak lain dengan melakukan hubungan kontraktual untuk menjalankan bisnis di bawah format bisnisnya dengan imbalan yang disepakati". (Rachmadi, 2007)

“Selain itu waralaba juga memiliki arti sebagai suatu hubungan kemitraan antara usahawan yang usahanya kuat dan sukses dengan usahawan yang relatif baru atau lemah dalam usaha tersebut dengan tujuan saling menguntungkan, khususnya dalam bidang usaha penyediaan produk dan jasa langsung kepada konsumen (Winarto, 1995)”.

Pengertian Waralaba juga ada dijelaskan melalui Pasal 1 angka 1 PP Nomor 42 Tahun 2007 :

“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.”

Pengertian waralaba juga dijelaskam dalam Peraturan Menteri Perdagangan No 31/M-DAG/PER/8/2008 tentang Penyelenggaraan Waralaba (selanjutnya disebut Kepmendag No. 31 Tahun 2008), yaitu pada Pasal 1 angka 1:

“Waralaba merupakan perikatan antara pemberi waralaba dengan penerima waralaba dimana penerima waralaba diberikan hak untuk menjalankan usaha dengan memanfaatkan dan/atau menggunakan hak kekayaan intelektual atau penemuan atau ciri khas usaha yang dimiliki pemberi waralaba dengan suatu imbalan berdasarkan persyaratan yang ditetapkan oleh pemberi waralaba dengan sejumlah kewajiban menyediakan dukungan konsultasi operasional yang berkesinambungan oleh pemberi waralaba kepada penerima waralaba.”

“Berdasarkan pengertian Pasal 1 angka 1 PP No 42 Tahun 2007 diatas, dapat diperinci bahwa terdapat unsur-unsur pengertian waralaba yaitu hak khusus, para pihak (pemberi atau penerima waralaba) perseorangan atau badan usaha, sistem bisnis, ciri khas usaha, pemasaran barang dan/atau jasa dan perjanjian waralaba. Hak khusus yang terdapat pada waralaba adalah hak yang dimiliki pemberi waralaba untuk mengalihkan atau memberikan izin kepada pihak lain untuk menggunakan sistem bisnis dengan ciri khas usaha dalam rangka memasarkan barang dan/atau jasa pemberi waralaba.”

“Waralaba sendiri berdasarkan Pasal 3 PP No. 42 Tahun 2007 memiliki kriteria seperti, memiliki ciri khas usaha, terbukti sudah memberikan keuntungan, memiliki standar atas pelayanan dan barang dan/atau jasa yang ditawarkan yang dibuat secara tertulis, mudah diajarkan dan diaplikasikan, adanya dukungan yang berkesinambungan dan adanya Hak Kekayaan Intelektual yang telah terdaftar. Dapat dirumuskan waralaba berarti suatu hubungan usaha yang dilakukan berdasarkan suatu perjanjian dalam jangka waktu tertentu dalam rangka pemberian hak atas kekayaan intelektual atau suatu ciri khas guna memasarkan barang dan/atau jasa dari salah satu pihaknya dengan tujuan untuk mendapatkan imbalan berupa keuntungan sesuai yang diperjanjikan.”

6. Perjanjian Waralaba

“Berdasarkan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2007 perjanjian waralaba dibuat secara tertulis antara pemberi waralaba dan penerima waralaba, dengan memperhatikan syarat sahnya perjanjian yang harus terpenuhi dalam perjanjian waralaba, perjanjian waralaba ini dibuat dengan memperhatikan

hukum Indonesia dan dibuat dalam bahasa Indonesia, dalam hal perjanjian waralaba ini dibuat dalam bahasa asing, perjanjian tersebut harus diterjemahkan dalam bahasa Indonesia.”

“Perjanjian waralaba dibuat secara tertulis untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak untuk melaksanakan segala kewajibannya dan menerima segala sesuatu yang telah menjadi haknya sesuai dengan yang terdapat dalam perjanjian.”

“Apabila perjanjian ini dibuat di Indonesia maka hukum yang berlaku adalah hukum Indonesia meskipun salah satu pihaknya adalah warga negara asing.

Perjanjian waralaba paling sedikit memuat atas:

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; wilayah usaha;
6. tata cara pembayaran imbalan;
7. kepemilikan, perubahan kepemilikan, dan hak ahli waris;
8. penyelesaian sengketa; dan
9. tata cara perpanjangan, pengakhiran, dan pemutusan perjanjian;”

“Waralaba pada dasarnya merupakan suatu paket yang terdiri dari beberapa jenis perjanjian. Perjanjian yang dimaksud biasanya terdapat perjanjian lisensi, perjanjian merek, perjanjian paten, perjanjian bantuan teknis dan mengenai perjanjian yang menyangkut kerahasiaan. Setelah syarat-syarat perjanjian waralaba telah di penuhi oleh para pihak, baik pemberi waralaba maupun penerima waralaba dan telah bersepakat, maka perjanjian tersebut mengikat bagi para pihak dan berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka.”

E. Konsep Operasional

Untuk memberikan arah dan tidak menimbulkan salah pengertian yang berbeda dalam penelitian, maka penulis memberikan batasan judul yaitu :

Pelaksanaan adalah penerapan (KBBI Versi Daring, 2019). Sehingga maksud daripada Pelaksanaan dalam penelitian ini adalah mengenai Penerapan atas Perjanjian Kerjasama Pola Titip Kelola antara Pemegang Izin D'Besto Chicken & Burger dengan Investor.

Perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdata suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih (Tjitrosudibjo, 2004)

Kerjasama juga diartikan sebagai kegiatan yang di lakukan secara bersama-sama dari berbagai pihak untuk mencapai tujuan bersama (Purwadarminta, 1985).

Pola adalah sistem atau cara kerja (KBBI Versi Daring, 2019), maksud dalam penelitian ini pola merupakan sistem yang diberlakukan didalam kerjasama antara Pemegang Izin D'Besto Chicken & Burger dengan Investor

Titip adalah menumpangkan atau mengamanatkan (KBBI Versi Daring, 2019), sehingga titip yang ada didalam penelitian ini adalah amanat para Investor untuk mengkawal sejumlah dana investasi kepada Pemegang Izin D'Besto Chicken & Burger Pekanbaru.

Kelola adalah menjalankan (KBBI Versi Daring, 2019), bahwa dalam penelitian ini para investor menyerahkan jalannya usaha kepada pihak D'besto Chicken & Burger untuk menjalankan usahanya.

D'Besto Chicken & Burger adalah satu merek dagang untuk produk fried chicken dan burger yang sedang berkembang, di bawah bendera PT. Setyanda Duta Makmur berdasarkan pada Akta Notaris Muhammad Syarif Umar, SH., MKn, dengan nomor : AHU-008.AH.02.01 Tahun 2012 Akta Perubahan : No.03, tanggal 06-02-2015 (D'Besto Chicken & Burger, 2019).

Investor adalah penanam uang atau modal, orang yang menanamkan uangnya dalam usaha dengan tujuan mendapatkan keuntungan (KBBI Versi Daring, 2019).

F. Metode Penelitian

Menurut Peter Mahmud Marzuki (35:2011), "Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi". Secara lebih lanjut Soerjono Soekanto (42:2012) menerangkan bahwa "Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya"

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris mengkaji hukum yang dikonsepsikan sebagai perilaku nyata (*actual behavior*), sebagai gejala sosial yang sifatnya tidak tertulis, yang dialami setiap orang dalam hubungan hidup bermasyarakat. Dalam penulisan hukum ini peneliti menggunakan penelitian yang dapat dikategorikan sebagai suatu penelitian hukum empiris atau sosiologis,

yaitu pada awalnya yang diteliti data sekunder, kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer yang diperoleh di lapangan. (Soekanto, 42 : 2012)

2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini dilakukan dalam hal ini yaitu pada salah satu cabang usaha D'Besto Chicken & Burger di Jalan Srikandi, No.3, Tampan, Kota Pekanbaru

3. Populasi dan Sampel

Penelitian ini menggunakan metode *purposive sampling*, metode ini digunakan apabila jumlah populasinya kecil atau sedikit, sehingga memungkinkan bagi peneliti untuk menggunakan populasi secara keseluruhan (Syafrialdi, 2014). berdasarkan hal tersebut maka dalam penelitian ini yang menjadi populasi dan sampel yaitu :

Tabel 1.1
Tentang Populasi dan Sampel

No	Responden	Jumlah Populasi	Jumlah Sampel	Persentase (%)
1	Managing Partner d'besto area Pekanbaru	1	1	100
2	Investor	4	1	25
Jumlah		5	2	62,5

Sumber : Data Olahan, Juli 2019

4. Data dan Sumber Data

a. Data Primer

Yaitu data yang diperoleh secara langsung dari objek penelitian pada Instansi yang bersangkutan dengan masalah yang

diteliti yaitu pada D'Besto Chicken & Burger cabang Jl. Srikandi, Kota Pekanbaru

b. Data Sekunder

Yaitu data pendukung data primer yang bersumber dari kepustakaan yakni berupa buku-buku literatur dan ketentuan atau peraturan-peraturan yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti.

5. Alat Pengumpul Data

a. Wawancara

Wawancara atau Interview adalah suatu cara untuk mengumpulkan data dengan mengajukan pertanyaan langsung pada seorang Informan atau seorang otoritas (seorang ahli atau yang berwenang dalam suatu masalah) (Keraf, 1994). Wawancara dilakukan terhadap Perwakilan Investor D'Besto Chicken & Burger sebanyak 1 Orang.

b. Kajian Kepustakaan

Kajian Kepustakaan merupakan metode pengumpulan data yang membutuhkan peran aktif peneliti untuk membaca literatur-literatur kepustakaan yang memiliki korelasi dengan permasalahan yang sedang diteliti penulis. Metode ini digunakan didalam penelitian sosiologis yaitu hanya untuk mencari data sekunder dan mendukung data primer.

c. Studi Dokumentasi

Dokumentasi menurut Sugiyono (2015: 329) adalah suatu cara yang digunakan untuk memperoleh data dan informasi dalam bentuk buku, arsip, dokumen, tulisan angka dan gambar yang berupa laporan serta keterangan yang dapat mendukung penelitian. Dokumentasi digunakan untuk mengumpulkan data kemudian ditelaah.

6. Analisis Data

Setelah Data diperoleh dan dikumpulkan maka data tersebut dikelompokkan berdasarkan jenisnya dari masalah pokok yang diteliti, data yang diperoleh melalui wawancara akan disajikan dalam bentuk uraian kalimat. Dalam pembahasan penelitian ini penulis menggunakan analisis deskriptif kualitatif, yaitu menggambarkan keadaan yang sebenarnya terjadi dilapangan, data dan informasi yang telah diperoleh tersebut disajikan, dianalisis dengan cara diinterpretasikan atau ditafsirkan dengan cara menghubungkan dengan teori-teori dan pendapat para ahli serta peraturan-peraturan yang ada kaitannya dengan objek yang akan dibahas.

7. Metode Penarikan Kesimpulan

Penelitian dianalisis dengan cara menggambarkan keadaan yang sebenarnya serta diinterpretasikan atau ditafsirkan dengan cara menghubungkan dengan teori-teori dan pendapat para ahli serta peraturan-peraturan yang ada kaitannya dengan objek yang akan diteliti untuk selanjutnya diambil suatu kesimpulan dengan menggunakan metode berfikir deduktif, yaitu cara berfikir yang menarik suatu kesimpulan dari suatu pernyataan atau dalil yang bersifat umum menjadi suatu pertanyaan atau kasus yang bersifat Khusus.



BAB II

TINJAUAN UMUM

A. Tinjauan tentang Perjanjian Kerjasama

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah suatu perbuatan yang memiliki kaitan dengan hukum dan juga memiliki hubungan dengan akibat hukum. Perjanjian bisa juga dapat dikatakan sebagai suatu perbuatan agar hak dan kewajiban dapat diperoleh yang mana sebagai akibat dari konsekwensi hukum. Perbuatan hukum dalam perjanjian merupakan perbuatan-perbuatan untuk melaksanakan sesuatu yaitu memperoleh seperangkat hak dan kewajiban yang disebut prestasi. Pengertian perjanjian kerjasama dapat kita lihat sebagai suatu perbuatan yang mana salah satu pihak atau beberapa pihak saling mengikatkan diri dengan satu orang maupun lebih. Hal tersebut sebagaimana yang dijelaskan melalui Pasal 1313 KUHPerdara.

Perjanjian merupakan peristiwa hukum yang mana seseorang telah berjanji kepada satu orang lainnya sehingga dua orang tersebut saling berjanji untuk melakukan suatu hal sehingga perjanjian mampu melahirkan hubungan hukum. Karena dengan adanya hal tersebut hak dan kewajiban muncul bagi masing-masing pihak yang membuat perjanjian. Pengertian perjanjian dalam sudut yuridis terdapat pada pasal 1313 KUHPerdara dan perjanjian apabila dilihat berdasarkan formatnya maka perjanjian merupakan suatu perikatan yang memuat unsur janji maupun kesanggupan baik secara lisan maupun tertulis (Rahman, 2000).

Menurut para sarjana hukum bidang perdata yang pada khususnya, memberikan suatu pendapat bahwa defenisi perjanjian sebagaimana adanya tersebut belum mampu menggambarkan arti perjanjian yang sesungguhnya. Sehingga, timbullah pendapat bahwa defenisi tersebut dalam rumusannya memiliki konotasi yang luas. Hal ini dapat mencakup perbuatan yang ada dalam ruang hukum keluarga, seperti perjanjian kawin yang juga dapat dikatakan sebagai perjanjian. Akan tetapi perlu diingat bahwa KUHPperdata telah memberikan batasannya yaitu adanya perbedaan dalam segi sifat perjanjian sebagaimana yang telah tercantum dalam Buku III. Sehingga perjanjian yang dimaksud secara syarat tergolong kedalam hal materiil atau dengan kata lain adalah memiliki nilai uang (Badruzaman, Kompilasi Hukum Perikatan, 2001).

Adapun menurut para ahli dalam Pasal 1313 KUHPperdata dinilai masih memiliki kelemahan, diantaranya yaitu:

- a. Hanya berkaitan dengan satu pihak saja.
Hal tersebut dapat diketahui sebagaimana dengan bunyi salah satu rumusan yang menyatakan : “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Kata “mengikat” tersebut memiliki kesan bahwa salah satu pihak saja yang memiliki hak. Seharusnya perumusan disebut sebagai saling mengikatkan diri, artinya bahwa sebagaimana dengan tujuan perjanjian bahwa perjanjian artinya adanya dua belah pihak yang saling membutuhkan.
- b. Kata perbuatan mencakup juga tanpa *consensus*
Dalam pengertian perbuatan memiliki beberapa arti seperti halnya dalam istilah perbuatan yang berupa tugas yang dapat dikerjakan oleh orang lain tanpa kuasa (*zaakwering*). Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) yang tidak mengandung suatu konsensus seharusnya dipakai kata persetujuan.
- c. Defenisi perjanjian memiliki cakupan yang terlalu luas
Pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPperdata dinilai memiliki cakupan yang luas, sehingga perjanjian yang dimaksud tersebut juga dapat dikaitkan dengan perjanjian perkawinan, sementara maksud daripada pasal tersebut seharusnya untuk hubungan hukum yang berkaitan dengan material. Dalam rumusan Pasal juga tidak dijelaskan

mengenai tujuan untuk mengadakan perjanjian, jadi para pihak tidak memiliki kejelasan terkait tujuannya apa” (Satrio, 1992)

Istilah perjanjian semula merupakan terjemahan dari bahasa belanda yaitu *overeenkomst* yang menurut para sarjana hukum di Indonesia diterjemahkan sebagai kontrak dan ada juga sebagiannya berpendapat sebagai perjanjian (Simanjuntak, 2006). Oleh karena rancangan rumusan perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdara dinilai masih mengandung kelemahan maka muncullah sebuah doktrin yang bertujuan untuk melengkapi rumusan tersebut. Menurut pendapat para ahli hukum, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum (*rechtshandeling*) yang berdasarkan kata sepakat dapat menimbulkan suatu akibat hukum (Patrik, 1994).

Menurut Subekti suatu perjanjian adalah peristiwa dimana seseorang berjanji kepada satu orang lainnya, atau yang mana kedua orang saling membuat janji untuk menjalankan suatu hal (Subekti R. , Pokok-Pokok Hukum Perjanjian, 2001). Selanjutnya dalam perjalanannya pengertian perjanjian turut mengalami revolusi sebagaimana yang dikatakan oleh J. Van Dunne yang menjelaskan bahwa perjanjian memiliki arti sebagai hubungan hukum penawaran dari salah satu pihak dan perbuatan hukum penerimaan dari pihak lain (Patrik, 1994). Perjanjian juga dinamakan sebagai persetujuan atau kontrak karena hal tersebut telah memiliki kaitan bagi kedua belah pihak yang bersepakat untuk melakukan sesuatu.

2. Unsur-Unsur Perjanjian

Adapun Unsur-unsur yang terdapat dalam rumusan hukum perjanjian dikategorikan sebagai berikut:

a. Kaidah hukum

Kaidah menurut wujudnya terbagi atas dua kategori yaitu : kaidah tertulis dan tidak tertulis. Kaidah tertulis merupakan kaidah yang terwujud dalam bentuk tulisan yang dituangkan dalam peraturan perundang-undangan, traktat maupun yurisprudensi. Sedangkan kaidah tidak tertulis merupakan tatanan atau kaidah yang tidak berwujud, akan tetapi telah lahir, tumbuh dan berkembang ditengah-tengah masyarakat. Seperti: jual beli lepas dan sebagainya sesuai dengan ketetapan masyarakat hukum adat.

b. Subjek hukum

Subjek hukum memiliki istilah lain yaitu *rechtperson*. Subjek hukum merupakan pendukung hak dan kewajiban yang berupa orang dan badan hukum. Maka subjek dalam perjanjian kerjasama yang dimaksud yaitu PT. Setya Kuliner Mandiri (d'besto) cabang Srikandi dengan Para Investor.

c. Prestasi

Menurut Pasal 1234 KUHPdata bahwa prestasi terdiri dari beberapa hal yaitu berbuat sesuatu, memberikan sesuatu dan tidak berbuat sesuatu. Sehingga prestasi merupakan hal wajib yang harus dipenuhi oleh para pihak dalam perjanjian maupun kesepakatan yang telah dibuat.

d. Kesepakatan

Pasal 1320 KUHPdata menyatakan bahwa ada empat syarat yang wajib dipenuhi para pihak dalam membuat perjanjian. Salah satu diantaranya yaitu kesepakatan, kesepakatan merupakan persetujuan para pihak. Kesepakatan dapat terjadi melalui berbagai proses yang dilalui oleh kedua

belah pihak, yang paling penting adalah para pihak harus saling menerima penawaran – penawaran yang diajukan dan mencapai sebuah kesepakatan.

e. Akibat hukum

Pasal 1338 ayat 1 KUHPdata menyatakan bahwa Perjanjian merupakan undang-undang bagi kedua belah pihak yang membentuk perjanjian itu. Perjanjian yang dibentuk, tentunya memiliki akibat hukum bagi yang membuatnya. Akibat hukum yang ditimbulkan adalah merupakan hak dan kewajiban. Selain beberapa unsur di atas, untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi empat unsur yaitu :

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) Suatu hal tertentu; dan
- 4) Suatu sebab yang halal.

3. Risiko Perjanjian

Didalam teori hukum juga mengenal tentang adanya ajaran mengenai risiko. Risiko wajib dipikul kedua belah pihak yang bersepakat, apabila ada kerugian yang terdapat dalam kesepakatan dan berada diluar kendali masing-masing pihak. Ajaran ini timbul apabila terdapat keadaan memaksa (*overmacht*).

Risiko tentunya memiliki hubungan dengan keadaan memaksa. Perlunya kejelasan para pihak. Pihak mana yang memiliki tanggung gugat dan pihak yang bertanggung jawab untuk menanggung risiko atas kejadian dalam keadaan memaksa tersebut (Miru, Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, 2010).

Menurut R. Subekti yang dimaksud dengan risiko adalah : "kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak." Sedangkan menurut Sri Redjeki Hartono "risiko juga merupakan suatu ketidak pastian di masa yang akan datang tentang kerugian." (Subekti R. , Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional, 1988).

Pasal 1237 ayat 1 diketahui bahwa perjanjian sepihak dalam hal risikonya ditanggung oleh kreditur berbeda halnya dengan risiko dalam perjanjian yang memiliki tanggung jawab timbal balik sebagaimana yang diatur dalam pasal 1545 KUHPerdara adalah apabila barang ataupun objek yang diperjanjikan musnah diluar kendali kedua belah pihak maka perjanjian dapat berpotensi menjadi gugur. Dan apabila pihak yang telah setuju, dapat menuntut pengembalian barang (Hartono, 2000).

4. Perjanjian Baku

Perjanjian baku adalah perjanjian yang memuat hak dan kewajiban para pihak dalam bentuk tulisan yang menurut formatnya telah dibakukan oleh salah seorang pihak. Prinsipnya bahwa pihak yang memiliki kekuatan ekonomi kuat yang telah menyusun ketetapan dalam perjanjian. Maka dari itu pihak dominan tersebut memberikan syarat yang bersifat baku dan sepihak. Perjanjian baku ini tidak melalui proses tawar menawaran maupun perundingan selayaknya perjanjian yang seharusnya. Sehingga dapat dikatakan bahwa perjanjian tersebut bersifat sepihak.

"Perjanjian baku telah dikenal dalam masyarakat dan sangat berperan terutama dalam dunia usaha. Istilah perjanjian baku dalam bahasa Belanda dikenal dengan *standard voor vaardeen*, dalam hukum Inggris di kenal dengan *standart*

contrac. “Standar kontrak merupakan perjanjian yang telah ditentukan dan telah dituangkan dalam bentuk formulir, kontrak ini ditentukan secara sepihak oleh salah satu pihak, terutama pihak ekonomi kuat terhadap pihak ekonomi lemah.” (Salim, 2006)

Menurut Mariam badruzaman bahwa standar kontrak dengan “istilah perjanjian baku, baku berarti patokan, ukuran, acuan. Jika bahasa hukum dibakukan, berarti bahwa hukum itu ditentukan ukurannya, patokannya, standarnya, sehingga memiliki arti tetap yang dapat menjadi pegangan umum.” (Badruzaman, Perjanjian Baku (Standard), Perkembangannya di Indonesia, 1994).

Sebagaimana halnya dalam pemakaian istilah yang tidak seragam tersebut diatas, dijumpai pula adanya beberapa pengertian mengenai perjanjian baku. Menurut Houdius sebagaimana dikutip oleh Mariam Darus Badruzaman merumuskan mengenai perjanjian baku adalah “konsep perjanjian tertulis yang disusun tanpa membicarakan isinya dan lazimnya dituangkan dalam sejumlah perjanjian tidak terbatas yang sifatnya tertentu (Badruzaman, Aneka Hukum Bisnis, 2006).

Az. Nasution dalam bukunya konsumen dan hukum merumuskan “perjanjian dengan syarat-syarat baku adalah konsep tertulis yang dimuat dalam beberapa perjanjian yang masih akan dibuat yang jumlahnya tidak tertentu tanpa terlebih dahulu membicarakannya. (Nasution, 1995)

Perjanjian baku atau perjanjian standar merupakan perjanjian yang telah dibuat dalam bentuk standard dan telah diterbitkan dalam bentuk blanko dengan jumlah banyak. Adapun format perjanjian baku ini biasanya memuat nilai

transaksi, objek transaksi hingga jumlah barang yang ditransaksikan. Sehingga bagi pihak yang membuat perjanjian baku tersebut tidak memberikan peluang sedikitpun baik itu negosiasi dan sebagainya untuk mengubah klausula perjanjian.

Menurut Mariam Darus Badruzaman perjanjian baku dapat dibedakan menjadi empat jenis, yaitu sebagai berikut:

- a. Perjanjian baku sepihak merupakan perjanjian yang sepenuhnya ditentukan isi klausulanya oleh pihak yang memiliki kedudukan kuat dalam perjanjian. Seperti contohnya yaitu perjanjian instalasi air minum, biasanya pihak perusahaan selaku pihak kuat dalam perjanjian tersebut.
- b. Perjanjian baku timbal balik merupakan perjanjian yang isi atau klausulanya telah ditentukan oleh kedua belah pihak dan perjanjian tersebut baku sifatnya. Seperti perjanjian antara pihak agen tenaga kerja dengan majikan, hal ini untuk menjaga terjadinya sengketa-sengketa diantara kedua belah pihak.
- c. Perjanjian baku yang telah ditetapkan oleh Pemerintah yaitu perjanjian yang formatnya telah dibakukan oleh pemerintah dan biasanya berguna untuk menjaga kepentingan masyarakat. Perjanjian tersebut hanya untuk beberapa perbuatan hukum saja, seperti hak atas tanah. Dalam bidang agrarian dengan formulir-formulir perjanjian sebagaimana diatur dalam SK Menteri Dalam Negeri Tanggal 6 Agustus 1977 No : 104/Dja/1977 berupa antara lain Akta Jual Beli, Model 1156727, Akta Hipotik Model 1045055 dan sebagainya.

- d. Perjanjian baku yang ditentukan dilingkungan Notaris atau Advokad merupakan perjanjian yang secara format maupun konsepnya telah ditetapkan dan dipersiapkan untuk memenuhi serta menjawab kebutuhan masyarakat akan bantuan hukum baik itu melalui Advokad maupun notaris (Badruzaman, Perjanjian Baku (Standard), Perkembangannya di Indonesia, 1994).

Klausula eksonerasi merupakan klausula yang kerap ada di dalam perjanjian baku. Klausula eksonerasi ini klausula yang berisikan syarat yang secara tidak langsung dapat berdampak terhadap pengalihan tanggung jawab. Klausula eksonerasi adalah klausula yang dapat berdampak kerugian terhadap pihak yang memiliki posisi lemah dalam perjanjian. Karena beban tanggung jawab yang seharusnya ditanggung oleh pihak yang kuat, dibebankan kepada pihak lemah. Menurut Rijman dalam Badruzaman (1994) adalah klausula yang mana salah satu pihak ingin menghindari beban yang berupa kewajibannya dengan membayar sejumlah ganti rugi yang biasanya terjadi karena ingkar janji. Klausula itu terjadi karena dan atas keinginan salah satu pihak dominan dalam perjanjian baik secara individual maupun massal.

“Menurut Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, “perjanjian baku dengan klausula eksonerasi yang meniadakan atau membatasi kewajiban salah satu pihak (kreditur) untuk membayar ganti kerugian kepada debitur, memiliki ciri sebagai berikut :

- a. Isinya ditetapkan secara sepihak oleh kreditur yang posisinya relatif kuat daripada debitur;

- b. Debitur sama sekali tidak ikut menentukan isi perjanjian itu;
- c. Terdorong oleh kebutuhannya, debitur terpaksa menerima perjanjian tersebut;
- d. Bentuknya tertulis;
- e. Dipersiapkan terlebih dahulu secara massal atau individual (Miru, Hukum Perlindungan Konsumen, 2005)

Perjanjian baik itu secara umum dapat dikategorikan dalam dua format :

- a. Dalam format perjanjian
Melalui format perjanjian bahwa suatu perjanjian yang formatnya telah dibentuk terlebih dahulu oleh salah seorang pihak. Biasanya perjanjian seperti ini dibuat oleh produsen maupun penjual. Perjanjian ini memuat perjanjian sebagaimana biasanya. Memuat juga persyaratan secara khusus mengenai perjanjian dan berakhirnya perjanjian.
- b. Berbentuk persyaratan
Perjanjian juga dapat dalam bentuk persyaratan seperti yang terdapat dalam kwitansi atau tanda terima lainnya serta termuat dalam kemasan lainnya (Nasution, 1995).

Dalam Buku ke III KUHPerdara diketahui bahwa perjanjian lahir dari adanya perikatan, bukan hanya itu saja dalam buku ke III KUHPerdara diketahui adanya perjanjian yang lahir karena adanya Undang-Undang. Didalam buku ke III juga menjelaskan bahwa adanya aturan-aturan umum dalam perjanjian dan aturan khusus dalam perjanjian tertentu yang namanya telah diatur berdasarkan Undang-

Undang. Perjanjian baku dalam hal syaratnya tidak terlepas dari perjanjian atau kontrak pada umumnya :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

5. Kaitan antara Asas Kebebasan Berkontrak dengan Perjanjian Baku

Sebagaimana penjabaran sebelumnya bahwa perjanjian dalam lingkup yuridis memberikan kebebasan bagi masyarakat untuk membuat perjanjian. Asalkan perjanjian tersebut telah sesuai dengan ketertiban umum dan kesusilaan (pasal 1237). Sehingga masyarakat boleh membuat perjanjian sesuai dengan kebutuhan maupun kepentingan. Setiap perjanjian selalu dipandang bahwa kedudukan kedua belah pihak yaitu sama kuat. Baik dari segi kekuatan materi maupun pengetahuan para pihak mengenai isi perjanjian. Dalam proses pembentukan perjanjian bahwa salah satu pihak memiliki kedudukan yang dominan dibanding dengan yang lain. Sehingga pihak yang tidak ada kekuatan hanya bisa menerima ataupun menolak sepenuhnya terkait dengan perjanjian yang telah diajukan.

Asas penting dalam perjanjian salah satunya yaitu asas kebebasan dalam berkontrak yaitu asas yang mana para pihak bebas untuk menentukan perjanjian. Namun bebas yang dimaksudkan bukanlah kebebasan yang terbuka luas melainkan kebebasan yang masih dalam tatanan dan tidak melanggar kesusilaan maupun kepentingan umum.

Asas kebebasan berkontrak ini memiliki arti bahwa masyarakat punya kebebasan untuk membentuk perjanjian sesuai dengan kepentingan dan menjawab kebutuhan para pihak. Kebebasan berkontrak yang dimaksudkan adalah sebagai berikut : (Subekti R. , 1989):

- a. Kebebasan bagi setiap orang apakah ingin membuat perjanjian atau tidak membuat perjanjian;
- b. Kebebasan dalam memilih untuk bersama dengan siapa ia akan membuat perjanjian;
- c. Kebebasan bagi para pihak untuk membuat format perjanjian;
- d. Kebebasan bai setiap para pihak agar menentukan isi dari perjanjian;
- e. Kebebasan bagi para pihak mengenai prosedur perjanjian

Apabila dikaji bahwa kebebasan berkontrak yang dimaksudkan dalam Pasal 1338 KUHPerdara menyiratkan adanya beberapa asas yang berkaitan dengan kebebasan berkontrak dalam perjanjian :

- a. Mengenai terjadinya perjanjian

Menurut Rutten dalam Purwahid Patrik menyatakan bahwa perjanjian yang telah dibuat pada umumnya di masyarakat bersifat konsensual. Artinya perjanjian cepat usai hanya karena consensus atau kesepakatan. Dalam asas ini bahwa perjanjian hanya akan terjadi jika telah ada persetujuan para pihak.

- b. Mengenai akibat dalam perjanjian

Perjanjian memiliki akibat hukum serta perjanjian juga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak sebagaimana dalam Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara yang menyatakan bahwa perjanjian dapat berlaku sebagai

undang-undang bagi para pihak yang mengikatkan diri kedalam sebuah perjanjian tersebut.

c. Mengenai isi perjanjian

Pasal 1338 Ayat 3 menyatakan bahwa perjanjian harus dilakukan dengan asas itikad baik. Kemudian pada pasal 1339 KUHPdata bahwa perjanjian juga harus mengikuti kepatutan, kebiasaan maupun undang-undang. Apabila unsur itikad baik dalam perjanjian telah dilibatkan maka perjanjian secara otomatis berdasarkan keadilan dan kepastian.

Kemudian perjanjian juga dikatakan bahwa “perjanjian itu tidak hanya ditentukan oleh para pihak dalam perumusan perjanjian tetapi juga ditentukan oleh itikad baik dan kepatutan, jadi itikad baik dan kepatutan ikut pula menentukan isi dari perjanjian.”

Menurut Vollmar sebagaimana dikutip oleh purwahid patrik bahwa itikad baik serta kepatutan pada umumnya berjalan selaras. Sehingga menurut Hoge Road dalam putusan yang tercatat pada tanggal 11 Januari 1924, melalui putusan tersebut hakim sependapat bahwa perjanjian apabila tidak dapat dilaksanakan maka perjanjian tersebut telah melanggar ketertiban dan kesusilaan.

Menurut Badruzaman “di dalam perjanjian terkandung suatu asas kekuatan mengikat, terikatnya para pihak pada perjanjian itu tidak semata- mata terbatas pada apa yang diperjanjikan, akan tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan serta moral.” Selain itu isi perjanjian sepenuhnya diserahkan kepada para pihak yang membuatnya dengan mengindahkan ketentuan Pasal 1337 KUHPdata. Dengan kata lain selama

perjanjian baku tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, kesusilaan dan ketertiban umum, maka semua isi perjanjian akan mengikat, apabila pihak dalam perjanjian tersebut sudah menandatangani.

Dengan prinsip kebebasan berkontrak bahwa setiap perjanjian yang dibuat dengan sah dan mengikat adalah mengikat bagi para pihak. Mereka tidak dapat membatalkan maupun mengakhiri tanpa adanya kesepakatan. Asas kebebasan berkontrak hadir untuk mengawali tuntutan dalam perkembangan dunia bisnis yang tidak luput dari aspek perjanjian.

6. Dasar Hukum dan Bentuk Kerjasama

1. Dasar Hukum

Latar belakang tumbuhnya perjanjian adalah karena keadaan sosial ekonomi. Untuk menjaga kepentingan perusahaan besar dan perusahaan dalam mengadakan kerjasama, biasanya mereka menentukan syarat-syarat secara sepihak. Pihak lawannya pada umumnya mempunyai kedudukan yang lemah baik karena posisinya maupun karena ketidaktahuannya, mereka hanya menerima apa yang disodorkan dan menyetujuinya, maka kemungkinan untuk mengadakan perubahan itu sama sekali tidak ada.

Berdasarkan uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa perjanjian kerjasama lahir dari kebutuhan masyarakat atau perusahaan itu sendiri, karena dunia bisnis tidak dapat berlangsung tanpa adanya hubungan kerjasama. Perjanjian kerjasama sangat dibutuhkan karena masih diterima oleh kedua belah pihak.

Namun yang sering dipersoalkan adalah apakah perjanjian itu tidak bersifat sangat berat sebelah dan tidak mengandung klausul yang secara tidak wajar yang

sangat memberatkan bagi pihak lainnya, sehingga perjanjian itu merupakan perjanjian yang tidak adil. Adapun yang dimaksud berat sebelah disini ialah bahwa perjanjian itu hanya mencantumkan hak-hak salah satu pihak saja (yaitu pihak yang mempersiapkan perjanjian baku tersebut), tanpa mencantumkan apa yang menjadi kewajiban-kewajiban pihaknya dan sebaliknya hanya menyebutkan kewajiban-kewajiban pihak lainnya.

Adapun yang menjadi dasar perjanjian kerjasama antara PT. Setya Kuliner Mandiri (D'Besto Burger and Chicken) dengan Para Investor terdapat pada keterangan pembuka perjanjian mengenai maksud dan tujuannya. Dalam perjanjian mengenai maksud dan tujuan perjanjian kerja sama dijelaskan bahwa :

“Pihak pertama dan pihak kedua, ketiga, keempat sepakat untuk melaksanakan satu bentuk kerjasama yang untuk selanjutnya disebut perjanjian dengan syarat-syarat dan ketentuan dalam pasal-pasal”

Berdasarkan penjelasan pasal di atas dapat dipahami bahwa yang menjadi dasar adanya perjanjian kerja sama antara PT. Setya Kuliner Mandiri (D'besto Chicken & Burger) dengan para Investor adalah didasari dengan adanya kepentingan dimana kepentingan tersebut untuk membangun sebuah unit atau cabang usaha dari Restoran D'besto Chicken & Burger dengan para Investor selaku penanam modal usaha tersebut. Maka atas dasar kepentingan tersebut, terbentuklah hubungan kerja sama antara PT. Setya Kuliner Mandiri (D'Besto Chicken & Burger) dengan para investor.

2. Bentuk Kerja Sama

Mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan bentuk kerja sama antara PT. Setya Kuliner Mandiri dengan para investor telah diatur dalam beberapa pasal berikut ini:

Dalam perjanjian menerangkan bahwa bentuk perjanjian yang diberlakukan merupakan perjanjian kerjasama, berikut penjelasannya pada poin ke-4 pembuka :

“ Pola Kerjasama yang disepakati adalah Pola Titip Kelola yaitu pola kerjasama dengan berbagi keuntungan dan berbagi resiko “.

Selanjutnya mengenai jangka waktu perjanjian kerjasama antara PT. Setya Kuliner Mandiri (D’Besto Chicken & Burger) Cab. Srikandi dengan para investor sebagaimana terdapat dalam Pasal 7 sebagai berikut:

“Perjanjian ini berlaku selama 5 (lima) tahun sejak ditanda tangani tanggal Empat Belas uni Dua Ribu Tujuh Belas dan akan diperbaharui dengan perjanjian baru tanpa merubah klausul yang terdapat dalam perjanjian ini.”

Sedangkan Mengenai hak dan wewenang pihak pertama dalam perjanjian kerja sama antara PT. Setya Kuliner Mandiri (D’Besto Chicken & Burger) Cab. Srikandi dengan para investor telah diatur dalam Pasal 4 sebagai berikut:

- a. Menyediakan desain dan tata letak ruang, perlengkapan d’besto chicken & burger, meja kursi, peralatan penyimpanan bahan, pengolahan bahan, penyajian bahan, peralatan perawatan, seragam karyawan, brosur, alat promosi, kwitansi dan perlengkapan lainnya sesuai standar operasional pihak pertama.

- b. Menyediakan sumber daya manusia yang terdidik, terlatih dan terampil untuk melaksanakan usaha d'besto chicken & burger.
- c. Menyelenggarakan program pelatihan (training) untuk para karyawan secara berkala dan berkesinambungan.

Adapun penyelesaian perselisihan dalam perjanjian ini terdapat pada pasal 16 yaitu sebagai berikut :

- a. Apabila timbul perbedaan pendapat diantara para pihak akibat dari perjanjian ini, maka akan diselesaikan dengan musyawarah untuk mufakat.
- b. Apabila dengan musyawarah tidak tercapai mufakat, maka para pihak sepakat akan menunjuk pihak ketiga untuk menjadi mediator/penengah.
- c. Apabila dengan mediasi tidak dapat menyelesaikan perselisihan, maka para pihak akan menyelesaikan secara hukum dan karenanya para pihak memilih domisili hukum yang tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

Selanjutnya mengenai pembagian keuntungan yang terdapat pada pasal 2 perjanjian kerjasama pola titip kelola antara PT. Setya Kuliner Mandiri (D'Besto Chicken & Burger) dengan investor yaitu :

- a. Pihak Kedua, Ketiga, keempat berhak mendapatkan pembagian keuntungan atas investasinya, sebesar 40% (empat puluh persen), dari total keuntungan bersih setiap bulan, setelah dipotong zakat 2,5% (dua setengah persen), THR Karyawan, bonus omset, dan bonus pimpinan outlet, biaya penyusutan dan pemeliharaan alat, serta biaya untuk sewa

tempat di tahun berikutnya, yang akan dibayarkan selambat-lambatnya pada tanggal 10 bulan berjalan untuk keuntungan usaha bulan sebelumnya.

- b. Sebelum Break Even Point (BEP), Pihak Kedua, Ketiga dan Keempat berhak mendapat pembagian keuntungan sebesar 60% dan keuntungan bersih setiap bulannya.

Bukan hanya mengenai pembagian keuntungan, pada perjanjian tersebut juga turut membahas tentang kerugian sebagaimana yang dijelaskan pada pasal 14 berikut :

- a. Apabila terjadi penurunan pendapatan yang dirasa akan mengancam kelangsungan usaha bersama d'besto Chicken & Burger, maka pihak pertama akan mengundang Pihak Kedua, Ketiga, Keempat untuk musyawarah dan mencari solusi yang terbaik demi menjaga kelangsungan usaha bersama ini.
- b. Apabila terjadi kerugian usaha yang harus ditanggung bersama para pihak maka kerugian ditanggung sesuai dengan prosentase pembagian resiko yaitu pihak pertama akan menanggung sebesar 60% (enam puluh persen) dan pihak kedua, ketiga, keempat akan menanggung 40% (empat puluh persen).

Berdasarkan pasal 2 dan pasal 14 dalam perjanjian tersebut adalah sebagai dasar atau acuan dalam pembagian keuntungan dan kerugian atas usaha yang dijalankan oleh PT. Setya Kuliner Mandiri (d'besto chicken & burger) cab. Srikandi dengan para investor.

Kemudian mengenai pembatalan perjanjian kerja sama antara PT. Setya Kuliner Mandiri (D'besto Chicken & burger) dengan para investor telah diatur dalam Pasal sebagai berikut:

- a. Apabila pihak pertama lalai dan/atau tidak melakukan kewajiban yang diatur dalam perjanjian ini, setelah pihak yang lain memberikan surat peringatan atau teguran sampai 3 (tiga) kali.
- b. Apabila usaha bersama para pihak ini bangkrut dan dinyatakan palit oleh pengadilan.
- c. Pembatalan perjanjian atau penghentian kerjasama ini dinyatakan secara tertulis ditandatangani para pihak diatas materai yang cukup.
- d. Dalam hal perjanjian ini diakhiri atau dibatalkan, arena alasan apapun, maka para pihak berkewajiban untuk :
 - i. Membayar dengan segera seluruh kewajiban dan hutang-hutangnya sekaligus dan harus lunas selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal perjanjian ini berakhir.
 - ii. Pihak pertama mengembalikan semua asset usaha kepada pihak kedua, ketiga, keempat.
 - iii. Pihak kedua, ketiga, keempat tidak menuntut dan meminta kemabli biaya-biaya lain ynag sudah dikeluarkan akibat perjanjian ini beserta bunga-bunganya.
 - iv. Apabila masih ada kewjiba usaha yag masih terhutang, maka kewajiban tersebut ditanggung para pihak secara bersama, yaitu

60% (enam puluh persen) oleh pihak pertama dan 40 % (empat puluh persen) pihak kedua.

Berdasarkan beberapa penjelasan yang telah dikemukakan dalam Perjanjian Kerja Sama antara PT. Setya Kuliner Mandiri (D'Besto Chicken & Burger) cabang Srikandi dengan para investor dapat disimpulkan bahwa segala sesuatu yang berkaitan dengan hak dan kewajiban antara kedua belah pihak telah diatur dengan baik termasuk mengenai penyelesaian perselisihan yang terjadi antara kedua belah pihak.

B. Tinjauan tentang D' Besto Chicken & Burger Cabang Srikandi

1. Sejarah d'BestO

Pada Maret 1994, untuk pertama kalinya bagi dua orang Alumni Fakultas Ilmu Kedokteran Hewan dari Institut Pertanian Bogor merintis usaha ayam goreng krispi dengan konsep kaki lima yang memiliki merek dagang Kentuku Fried Chicken atau yang lebih dikenal dengan KUFC. KUFC hadir sebagai salah satu fast food yang menembus kalangan menengah kebawah. Hal ini mendapat respon positif dari masyarakat. KUFC kemudian melebarkan sayap usahanya hingga ke beberapa kota besar di Indonesia seperti Yogyakarta, Padang, Mataram, Bali dan Bandung.

Selanjutnya pada tahun 1998, krisis moneter melanda Indonesia yang akhirnya memiliki dampak bagi keberlangsungan usaha KUFC selain itu juga mewabahnya kasus flu burung di sejumlah tempat di Indonesia yang membuat minat masyarakat untuk mengkonsumsi ayam semakin menurun. Hingga hal ini membuat KUFC hanya menyisakan beberapa gerai saja, seperti wilayah depok dan

bogor. Pada tahun 2010 KUFC mencoba menata dan membangkitkan usaha mereka dengan konsep serta inovasi terbaru dengan meningkatkan kualitas rasa serta sajian yang lebih menarik dengan format resto mini. KUFC pada tahun ini juga berubah merek dagang menjadi d'besto Chicken & Burger. Dengan merek dagang yang baru ini, d'besto menyajikan berbagai varian menu selain daripada ayam goreng krispi, mereka menyajikan burger serta spaghetti. Namun daripada itu, d'besto masih dengan tujuan awal yaitu membidik pasar menengah kebawah. Dengan tampilan baru tersebut, d'besto tampak lebih baik dan modern, sehingga d'besto cukup diperhitungkan keberadaannya ditengah-tengah masyarakat dan juga menambah jumlah pesaing bagi bisnis kuliner khususnya di wilayah jabodetabek.

Selama lebih kurang 25 tahun berdiri akhirnya d'besto mampu bangkit dan memiliki gerai atau outlet sebanyak 145 unit yang telah tersebar ke seluruh Indonesia, termasuklah salah satunya yaitu Outlet d'besto chicken & burger cabang srikandi Kota Pekanbaru, Riau.

2. Visi Misi

a. Visi d'BestO

Menjadi perusahaan yang mampu memimpin penjualan dibidang bisnis restoran ayam goreng krispi di kalangan menengah.

b. Misi d'BestO

Mampu menjadi perusahaan yang berkontribusi untuk memberikan banyak manfaat, kebaikan serta kemaslahatan bagi banyak kalangan dan orang-orang sekitar seperti keluarga, karyawan dan khalayak banyak.

3. Profil & Ijin Usaha d'BestO

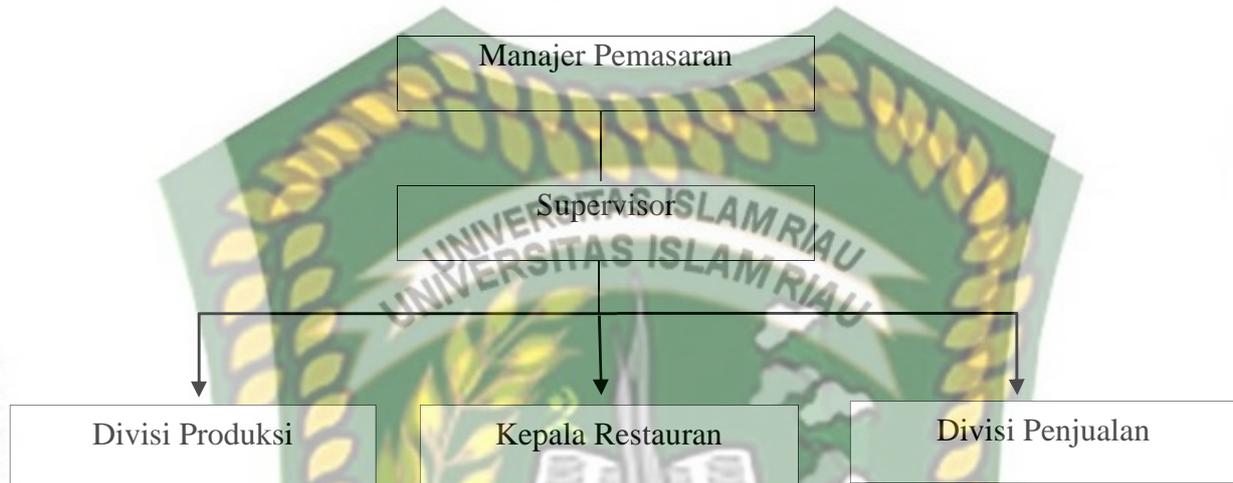
D'besto merupakan salah satu cabang usaha dibawah naungan PT. Setya Kuliner Mandiri sebagaimana yang terdapat didalam Akta Notaris Muhammad Syarif Umar, S.H., M.Kn. dengan nomor register AHU-008.AH.02.01 Tahun 2012 serta Akta Perubahan Nomor 03 tertanggal 05 Februari 2015. Pada bulan juni 2018,, tercatat bahwa d'besto telah memiliki kurang lebih 165 outlet yang telah tersebar di seluruh Indonesia, khususnya wilayah jabodetabek, Pekanbaru, Bandung, Padang dan Surabaya. Adapaun sistem yang diberlakukan dalam bisnis pemberian waralaba. Pihak d'besto menerapkan sistem yakni dengan persentase kepemilikan yaitu pihak nya mendapat 55% sedangkan 45% lebihnya adalah milik para Investor atau pembeli waralaba.

4. Struktur Organisasi

Struktur organisasi d'Besto cabang Srikandi tidak jauh berbeda dari struktur organisasi usaha pada umumnya. Pada tingkat yang tinggi dipimpin oleh direktur dan dibantu oleh manajer-manajer seperti manajer produksi, manajer pemasaran, dan manajer keuangan. Lebih mendalami manajer pemasaran, manajer pemasaran dibantu oleh kepala toko untuk setiap daerah. Kepala resto bertanggungjawab atas resto yang di pimpinnya. Jumlah karyawan di resto Srikandi ialah orang dan satu orang kepala resto. Struktur organisasi resto Srikandi ialah seperti gambar, Karyawan setiap toko sama jumlah karyawannya. Jumlah karyawan disesuaikan dengan kebutuhan setiap resto sesuai shift jam kerja. Umumnya d'Besto memiliki 2 *shift* jam kerja. *Shift* jam kerja berhubungan dengan jam mulai dibukanya resto. Untuk hari biasa, d'Besto mulai membuka resto jam 7.00 pagi hingga jam 22.00.

Pergantian *shift* satu dengan *shift* dua dilakukan pada jam 15.00 sore. Setiap *shif* jam kerja terdapat tiga karyawan yang bertugas di Restoran cabang Srikandi.

Gambar Struktur Organisasi D'Besto cabang Srikandi



Sesuai struktur organisasi, setiap divisi memiliki tugas yang berbeda-beda. Tugas masing-masing divisi ialah sebagai berikut:

1. Manajer pemasaran
Manajer pemasaran merupakan posisi tertinggi di perusahaan d'Besto dalam pemasaran. Manajer pemasaran bertugas mengontrol pemasaran setiap resto, menyusun strategi pemasaran, dan mencari serta survei lokasi baru untuk pembukaan resto disuatu wilayah.
2. Supervisor
Supervisor merupakan seseorang yang membantu tugas-tugas manajer pemasaran. Supervisor juga mengontrol setiap resto berkaitan dengan Pemasaran, kenyamanan resto, dan menyediakan media promosi resto di wilayah kerja.

3. Kepala resto

Kepala resto merupakan seorang karyawan yang diberikan tugas khusus. Tugas kepala resto ialah mengatur jam shift karyawan resto. Selain itu, kepala resto juga bertanggungjawab atas uang penjualan setiap harinya dan melakukan pengiriman uang ke d' Besto pusat.

4. Divisi produksi

Karyawan devisi produksi merupakan karyawan yang sudah dibekal pengetahuan dalam mengaduk dan menggoreng ayam. Setiap shift kerja memiliki satu yang bertugas menggoreng ayam dan satu lagi penyiapan-penyiapan produksi burger dan minuman.

5. Divisi penjualan

Divisi penjualan bertugas melayani konsumen. Pelayanan konsumen meliputi pengambilan produk sesuai dengan pesanan konsumen baik konsumen yang take a way maupun konsumen yang makan diresto. Selain itu juga bertugas sebagai kasir.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Pola Titip Kelola Antara Pemegang Izin D'besto Chicken & Burger Dengan Investor Di Kota Pekanbaru.

Perjanjian kerjasama antara PT. Setya Kuliner Mandiri dalam hal ini d'besto chicken & burger dengan para investor untuk membuka sebuah restoran cepat saji dengan nama d'besto chicken & burger di Jalan Srikandi kota Pekanbaru. Adapun mekanisme yang harus dilalui untuk membuka gerai tersebut, akan dijelaskan sebagai berikut :



Pada awalnya pelaksanaan perjanjian ini menurut mekanismenya adalah perlunya presentasi dari pihak D'Besto (PT. Setya Kuliner Mandiri) kepada calon investor mengenai profil usaha secara detail. Sebagaimana yang disampaikan oleh Ibu Eli Mainida selaku managing partner d'besto di area Pekanbaru, Riau. Bahwa dalam tahap permulaan ini pihak d'besto selain memberikan penjelasan mengenai profil usaha juga bagaimana standar dalam menjalankan usaha restoran d'besto ini. D'Besto selaku perusahaan yang bergerak dibidang kuliner tentunya

memberikan penjelasan serta pengalaman secara detail akan keberhasilan dan kesuksesan yang menjadi tolak ukur bagi d'besto untuk disampaikan kepada calon Investor. Standarisasi usaha yang dimaksudkan adalah sebagai hal yang utama atau prinsip utama dalam usaha ini karena dengan sistem waralaba tentunya tidak mengubah kualitas produk, pelayanan serta mekanisme yang ada sesuai dengan outlet utama kami agar konsumen dapat merasakan hal yang sama.

Proses tersebut tentunya tidak hanya memperlihatkan dari sisi “nama” saja namun juga penuh dengan perencanaan yang sangat matang sehingga diperlukan sebuah riset untuk mengembangkan konsep baik itu dari segi pengolahan makanan hingga aktivitas pemasaran. Sehingga reputasi yang telah dijaga selama ini tidak membawa dampak negative terhadap keberlangsungan usaha ini. Setelah penjelasan tersebut dirasakan telah jelas, maka para investor akan ditawarkan mengenai pertimbangan untuk berinvestasi atau tidak. Karena dalam hal ini calon investor harus melihat keadaan apakah waralaba ini layak dapat membawa keuntungan atau tidak.

Agar tujuan untuk menjadi pengusaha waralaba dirasakan jelas, perlunya minat dari pihak penerima waralaba akan kesukaannya dibidang kuliner. Selain itu menjadi kewajiban bagi setiap penerima waralaba agar mengikuti prosedur yang telah dirancang oleh pihak d'besto. Tidak lupa pula bahwa calon investor tentunya harus mempersiapkan sejumlah dana yang akan dipergunakan untuk investasi. PT. Setya Kuliner Mandiri (d'besto) telah memberikan serta menyiapkan format yang nantinya akan digunakan untuk mengetahui sejauh mana ketertarikan investor serta data diri dari calon investor. Selain itu juga untuk mengetahui berapa besaran

finansial daripada calon investor. (wawancara bersama dengan Ibu Eli Mainida, tanggal 10 Oktober 2019, bertempat di d'besto cabang srikandi, Kota Pekanbaru)

Setelah adanya pengisian dokumen tersebut, pemilik waralaba (d'besto) dalam melakukan seleksi mitra tersebut hanya berfokus kepada hasil atau untuk mencapai keuntungan bersama. Bisnis tidak berdasarkan dan membedakan seseorang berdasarkan dengan SARA. Bisnis ini memiliki potensi yang cukup tinggi dengan jangka panjang yang mana keuntungan dapat dipergunakan kembali guna memperbaharui dan berinovasi dalam pengembangan usaha. Selain itu calon investor sebelum membeli hak waralaba. Pihak pemberi waralaba memberikan fakta-fakta seperti kondisi penjualan, kondisi keuangan serta manajemen kepegawaian. Hal ini sebagai bukti bahwa usaha tersebut bonafide selain itu juga bahwa dokumen yang diperlihatkan tersebut hanya untuk kalangan pemberi dan penerima waralaba (wawancara dengan Ibu Musnimar selaku Investor, pada tanggal 11 Oktober 2019).

Kemudian d'besto chicken and burger menyerahkan dokumen penawaran yang disebut dengan *Franchise Offering Circular* (FOC) kepada pihak penerima waralaba yang telah terpilih oleh pemberi waralaba. FOC tersebut berisi tentang fakta-fakta yang terkait dengan keuangan maupun hal yang berkaitan dengan non keuangan d'besto chicken and burger. Laporan keuangan tersebut secara detail telah melalui proses auditing oleh para akuntan public yang telah ditunjuk kemudian diberikan lebih kurang dalam waktu 10 hari sebelum penerima waralaba memberikan keputusan terkait dengan pembelian hak waralaba dari pihak d'besto.

FOC ini adalah dokumen yang memberikan gambaran secara keseluruhan mengenai strategi dan kebijakan bisnis dalam operasionalnya. Dokumen itu disusun berdasarkan ketentuan hukum sebagaimana yang berlaku di wilayah Indonesia. Merupakan sebuah kewajiban agar memberikan informasi terkait dengan situasi maupun kondisi usaha sebelum akhirnya dilaksanakan penandatanganan perjanjian waralaba. Hal ini merupakan salah satu upaya guna melaksanakan perlindungan hukum bagi penerima waralaba serta sebagai payung hukum bagi pemberi waralaba. Dengan adanya payung hukum yang tepat tentunya dapat menjaga hak-hak antar para pihak serta sebagai upaya untuk menyelesaikan permasalahan apabila terjadi hambatan dalam proses usaha tersebut.”

Sebagaimana melalui Peraturan pemerintah Nomor 42 Tahun 2007 telah memberikan isyarat mengenai kewajiban bagi penerima dan pemberi waralaba untuk memberikan prospek waralaba untuk penerima waralaba saat akan melaksanakan perjanjian waralaba dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. Identitas pihak-pihak;
- b. Profil usaha perusahaan;
- c. Historis kegiatan usaha;
- d. Susunan Organisasi perusahaan;
- e. Dokumen keuangan
- f. Jumlah waralaba
- g. Senarai pihak penerima waralaba
- h. Ketentuan antara pemberi dan penerima waralaba

Selain itu ada kewajiban lain dimana pemberi waralaba berkewajiban pula untuk memberikan pembinaan dalam bentuk pelatihan, bimbingan operasional manajemen, pemasaran, penelitian, dan pengembangan kepada penerima waralaba secara berkesinambungan dan mengutamakan penggunaan barang dan / atau jasa hasil produksi dalam negeri sepanjang memenuhi standar mutu barang dan / atau jasa yang ditetapkan secara tertulis oleh pemberi waralaba (wawancara dengan Ibu Musnimar selaku Investor, pada tanggal 11 Oktober 2019).

Selain daripada kewajiban yang telah disampaikan sebelumnya adapun kewajiban yang harus dilakukan oleh pemberi waralaba adalah prospectus penawaran waralaba. Hal ini dilakukan sebelum perjanjian dengan penerima waralaba dibuat. Berikut pendaftaran prospectus yang dimaksudkan dengan mengajukan permohonan pendaftaran berserta dengan dokumen yang perlu dilampirkan adalah sebagai berikut :

- a. Salinan atau fotokopi prospectus penawaran waralaba;
- b. Salinan atau fotokopi dokumen legalitas usaha. (wawancara dengan Ibu Musnimar selaku Investor, pada tanggal 11 Oktober 2019).

Kemudian apabila calon penerima waralaba telah membuat keputusan untuk melakukan transaksi pembelian waralaba sebagaimana yang telah ditawarkan oleh pihak d'besto, maka tahap selanjutnya yaitu perumusan MOU (*memorandum of understanding*) “atau nota kesepakatan”, “perjanjian kerjasama”, “perjanjian penda- huluan” dan lain-lain (wawancara dengan Ibu Musnimar selaku Investor, pada tanggal 11 Oktober 2019). Secara garis besar nota kesepakatan formatnya adalah sebagai berikut :

1. Secara konten atau isi, kesepakatan berisi hal yang sangat ringkas dan biasanya hanya dalam satu halaman saja.
2. Memuat hal-hal yang pokok dan penting saja
3. Sifatnya hanya sebagai pendahuluan untuk diikuti dengan perjanjian lain yang lebih detail.
4. Memiliki jangka waktu atau masa berlaku. Apabila kesepakatan tidak dilanjutkan dengan penandatanganan perjanjian maka secara otomatis perjanjian dapat berlaku batal.
5. Bentuk perjanjian dalam bentuk bawah tangan
6. Tidak ada kewajiban yang bersifat memaksa para pihak agar membuat kesepakatan secara rinci setelah penandatanganan. Walaupun kedua belah pihak tidak memiliki masalah maupun hambatan dalam membuat dan menandatangani perjanjian.

Tujuan dibuatnya *Memorandum of Understanding* adalah merupakan langkah preventif apabila adanya kemungkinan ditemukan kesulitan dalam hal pembatalan perjanjian. Mengingat sifat MOU yang sangat rentan untuk dibatalkan (wawancara bersama dengan Ibu Eli Mainida, tanggal 10 Oktober 2019, bertempat di d'besto cabang srikandi, Kota Pekanbaru)

Hal yang harus dilakukan selanjutnya adalah menentukan lokasi outlet. Lokasi outlet yang d'besto terapkan adalah sistem kontrak bangunan dengan jangka waktu lima tahun. Investor mendapatkan batas-batas geografis yang d'besto tetapkan secara eksklusif. (wawancara bersama dengan Ibu Eli Mainida, tanggal 10 Oktober 2019, bertempat di d'besto cabang srikandi, Kota Pekanbaru).

Di dalam area protected territory ini d'besto chicken & burger tidak dibenarkan untuk memberikan hak waralaba kepada pihak lain maupun mendirikan bisnis sejenisnya. Baik itu bertujuan untuk menyaingi ataupun tidak. Lokasi outlet harus mendapat persetujuan sebelumnya oleh pihak d'besto chicken and burger. Adapun beberapa faktor yang menjadi pertimbangan oleh d'besto chicken & burger antara lain :

- a. Jumlah penduduk serta kepadatannya;
- b. Kondisi social lingkungan masyarakat;
- c. Penghasilan penduduk perkapita;
- d. Jarak lokasi outlet dengan pesaing bisnis;
- e. Keadaan lalu lintas, lahan parkir serta kondisi alam dan lingkungan sekitar.

Dalam aturan wilayah bahwa dalam hal ini d'besto telah mengeluarkan aturan secara khusus mengenai batas wilayah outlet hanya akan dibuka lebih kurang 1,5 Kilometer dengan ukuran serta luas bangunan outlet dengan lebar depan outlet sebesar 4 meter. Hak eksklusifitas usaha ialah salah satunya diterapkannya aturan wilayah sebagaimana dengan perjanjian waralaba. Area tersebut menjadi hak waralaba yang diberikan oleh d'besto kepada pihak pembeli waralaba. (wawancara bersama dengan Ibu Eli Mainida, tanggal 10 Oktober 2019, bertempat di d'besto cabang srikandi, Kota Pekanbaru).

Pada Implementasinya area waralaba pada umumnya dapat dibebankan target maupun deadline yang terkait dengan jumlah outlet yang harus segera dibuka dalam jangka waktu tertentu. area yang dimaksudkan adalah area franchise yang dibenarkan

untuk menjual hak waralaba yang telah dimiliki kepada investor baik secara individu maupun multiinvestor. Secara Individu bahwa Investor selaku atas nama sendiri atau sebagai pemegang hak waralaba hanya untuk satu outlet dan memiliki batasan untuk tidak dapat menjual hak waralabanya. Sedangkan multi investor merupakan investor yang memiliki hak waralaba lebih dari satu outlet di dalam satu wilayah geografis, serta tidak memiliki hak untuk menjual waralabanya.

Menurut perjanjian waralaba berbentuk unit tunggal akan tetap memungkinkan juga bagi investor single unit untuknya ditempat lain. Pemberi waralaba akan memberikan hak kepada penerima waralaba untuk menjalankan usaha dengan atas nama usahanya sendiri mengacu kepada prosedur yang telah ditetapkan sebelumnya. Penerima waralaba hanya dapat diizinkan untuk menjalankan usahanya pada outlet yang diperjanjikan.

Lebih lanjut, perlu diketahui bahwa pihak manajemen tidak akan terlibat dalam proses pencarian modal penerima waralaba, akan tetapi pihak manajemen membantu untuk merekomendasikan lokasi outlet serta memilihnya dengan Sistem sewa. Pihak manajemen memberikan hak kepada penerima waralaba untuk melakukan promosi outlet kepada masyarakat. Penerima waralaba dapat melibatkan pemberi waralaba untuk rekomendasi materi iklan agar siap untuk dipresentasikan.

Adapun masa waktu yang dialokasikan untuk memproses restoran hingga sampai kepada tahapan soft opening adalah kurang lebih selama 2 hingga 3 bulan. Setelah lokasi telah diperoleh dan dapat dipastikan dan telah mengalami berbagai prosedur panjang maka akhirnya dibentuklah perjanjian kerjasama waralaba sebagai bagian dari tindak lanjut atas MOU yang pernah dibuat. Perjanjian

kerjasama ini dibentuk atas kehendak kedua belah pihak. Menurut perjanjian ini bahwa tercantum berbagai ketentuan terkait dengan hak dan kewajiban pemberi waralaba maupun penerima waralaba. Persyaratan lokasi usaha, pelatihan serta detail biaya yang harus diinvestasikan oleh penerima waralaba. Kemudian juga dibahas tentang ketentuan jangka waktu atau memperpanjang perjanjian kerjasama serta ketentuan lain yang mengatur hubungan penerima dan pemberi waralaba. Dapat dijelaskan bahwa paket investasi atas usaha ayam goreng krispi ini lebih kurang sebesar Rp. 365.000.000,- artinya bahwa biaya ini tidak serta merta berlaku sama, mengingat bahwa kondisi biaya sewa lokasi outlet yang berbeda. Investasi yang telah diberlakukan dipergunakan untuk keperluan biaya sewa, pembelian bahan baku, biaya perizinan, perlengkapan masak, perlengkapan fasilitas seperti meja, kursi dan sebagainya. Selain itu juga inventaris gerai juga dibutuhkan dalam proses awal pembukaan gerai. (wawancara dengan Ibu Musnimar selaku Investor, pada tanggal 11 Oktober 2019)

Pembiayaan awal yang harus disetorkan kepada pemberi waralaba oleh penerima waralaba terdiri atas berbagai pembiayaan yakni diantaranya franchise fee, investasi atas asset maupun modal kerja, selain itu juga ada investasi yang bersifat sebagai dana cadangan untuk menutup berbagai kerugian pada awal usaha dioperasikan. Adapaun yang dimaksud dengan investor fee merupakan pembiayaan seluruh hak waralaba yang dikeluarkan oleh penerima waralaba setelah dapat dinyatakan telah memenuhi persyaratan sebagai investor sesuai dengan kriteria. Sistem pembayaran hanya berlaku satu kali dalam satu masa perjanjian. Investor memiliki kewajiban untuk membayar kepada d'besto chicken and burger. Dalam

jangka waktu waralaba yakni 5 tahun yang mana biayanya dibayar di muka (sudah termasuk paket investasi) pembayaran dapat dilakukan dalam 1 kali transaksi atau pun dengan sistem pembayaran biaya dengan angsuran dengan persentase 90% untuk pembayara pada saat penandatanganan MOU dan sisanya 10% pada saat diberikannya pelatihan.

Lebih lanjut bahwa royalty fee ditetapkan sebesar 1,2 % dari pemasukan kotor perbulannya. Menurut idealnya bahwa pemberian royalty ini menggunakan sistem persentase dari omzet investor. Royalty fee merupakan biaya yang dibayarkan investor kepada pihak d'besto sebagai wujud dar imbalan atas penggunaan nama serta hak franchise oleh pemberi waralaba. Royalty ini biasanya dibayarkan setiap tanggal 10 setiap bulannya.

Investasi yang telah diberikan tersebut menurut perkiraannya akan kembali modalnya kurang lebih pada tahun ke-2 setelah d'besto beroperasi. Menurut formatnya, bisnis sistem pada waralaba ini masih dalam pengaruh stigma yang teramat sering terdengar bahwa memiliki bisnis sendiri maka juga dapat terbebas dalam mengelola bisnisnya. Sebenarnya pandangan tersebut juga tidak benar, demikian juga berlaku dalam berbisnis d'besto. Dalam membeli hak waralab, buka berarti dapat dengan mudah atau bersikap enteng. Maka dari itu harus tetap tunduk pada aturan maupun prosedur yang telah ditetapkan. Ini sebagai dari aspek yang penting bagi pemberi maupun penerima waralaba, kemudian juga terkait dengan masalah kepastian hukum yang harus jelas. Banyak investor yang akhirnya berakhir gagal karena mengabaikan hal penting.

Bahwa dalam hal ini penerima waralaba memang dapat menjalankan usahanya akan tetapi dalam hal ini pemberi waralaba memberikan sepenuhnya hak operasional usaha atas dengan pertimbangan pihak pemberi waralaba yakni d'besto setelah adanya sistem tersebut maka pihak pembeli waralaba sudah sepatutnya untuk mengikuti segala aturan maupun prosedur yang berlaku karena hal ini juga pemberi waralaba diwajibkan untuk menjaga stabilitas usaha, sebaiknya dalam melakukan usaha ini tidak diikuti dengan usaha lainnya. Sehingga kegiatan hanya berfokus kepada usahanya saja. Ini dilakukan agar pemberi dan penerima waralaba dalam menjalankan usaha tidak akan terjadi kompleksitas, bahkan hingga akhir perjanjian waralaba.

Legalitas menjadi sesuatu hal yang penting yang harus menjadi perhatian bagi pemerintah. Perusahaan yang terpercaya serta legalitas yang sesuai dapat menghasilkan keterangan maupun informasi secara lengkap dalam skala usaha secara nasional dilingkup pasar waralaba. Menjadi kewajiban pemerintah untuk melakukan pendataan serta mengawasi jenis waralaba maupun jumlah waralaba. Pentingnya prospek usaha dalam lingkup waralaba ialah untuk sebagai acuan informasi bagi pemerintah. Apabila pihak-pihak bersetuju atas perjanjian waralaba, penerima waralaba wajib untuk memberikan konfirmasi terkait dengan perjanjian waralaba tersebut kepada pemerintah. Diharapkan melalui pelaporan tersebut mendapat tindak lanjut, agar pemerintah mengetahui keberadaan usaha tersebut serta bertujuan untuk memberikan kepastian serta perlindungan hukum bagi penerima dan pemberi waralaba.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 42 tahun 2007 memberikan kewajiban bagi penerima waralaba untuk dilakukannya pendaftaran atas perjanjian waralaba yang mana perjanjian waralaba dapat diberlakukan oleh pihak lain. Adapun dokumen yang harus dilengkapi adalah sebagai berikut :

- a. Salinan Dokumen Usaha;
- b. Salinan Perjanjian Kerjasama;
- c. Salinan atas prospek usaha; dan
- d. Salinan Kartu Tanda Penduduk para pihak-pihak.

Waralaba dilaksanakan atas adanya perjanjian yang dalam bentuk tertulis diantara pemberi dan penerima waralaba berdasarkan hukum diwilayah Indonesia. Peraturan Pemerintah No. 42 tahun 2007 mengisyaratkan bahwa suatu perjanjian tidak diwajibkan untuk menggunakan akta notaris. Perjanjian yang bersifat bawah tangan masih akan berlaku apabila sesuai dengan peraturan hukum yang ada. Perjanjian waralaba pada d'besto chicken & burger berpedoman pada ketentuan pasal Peraturan Pemerintah No. 42 tahun 2007 yang memuat klausula paling sedikit :

1. Nama dan alamat para pihak;
2. Jenis hak kekayaan intelektual;
3. Kegiatan usaha;
4. Hak dan kewajiban para pihak;

Adapun kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemberi waralaba yaitu berupa pelatihan, bantuan fasilitas, bimbingan teknis operasional serta pelatihan, bantuan fasilitas serta pelatihan pemasaran serta segala macam bentuk informasi terkait

dengan objek waralaba. Selain ada kewajiban pemberi waralaba ada juga kewajiban penerima waralaba yang dilakukan oleh penerima waralaba yaitu melakukan kegiatan pendaftaran waralaba selain itu juga penerima waralaba turut serta dalam proses kegiatan usaha. Kegiatan usaha tersebut berdasarkan pelatihan awal, operasional gerai, meskipun secara garis besar bahwa dalam menjalankan usaha ini secara manajerial penuh dilakukan oleh pemberi waralaba. Penerima waralaba diberikan hak penuh untuk mengawasi jalannya usaha. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa kondisi usaha dalam keadaan yang lancar. Selain itu juga penerima waralaba juga turut merahasiakan atas sejumlah resep maupun segala bentuk teknis operasional (wawancara dengan Ibu Musnimar selaku Investor, pada tanggal 11 Oktober 2019).

Hak pemberi waralaba ialah Pelaksanaan jalannya waralaba diawasi oleh pemberi waralaba, mendapatkan secara berkala laporan usaha, menjaga rahasia usaha maupun hal-hal yang terikat dengan penemuan, memberitahukan mengenai kewajiban penerima waralaba tidak membangun usaha yang sama, apabila perjanjian berakhir maka semua informasi, data dan hal-hal yang berkaitan dengan yang diperjanjikan harus dikembalikan kepada pemberi waralaba.

Adapun yang menjadi hak penerima waralaba yaitu mendapatkan segala bentuk informasi yang memiliki hubungan dengan penemuan maupun ciri khas usaha yang menjadi obyek waralaba serta mendapat bantuan teknis, fasilitas, bimbingan operasional, pelatihan serta pemasaran yang diberikan pemberi waralaba serta memberikan segala macam informasi yang menjadi obyek waralaba.

Sementara untuk pengakhiran dan pemutusan perjanjian, memiliki jangka waktu berlakunya dan berakhir dengan habisnya jangka waktu pemberian waralaba kecuali jika diperpanjang oleh para pihak. Bahwa pihak terhadap siapa suatu perikatan tidak dipenuhi dapat menuntut penggantian, kerugian dan bunga seperti yang tercantum dalam pasal 1267 KUH Perdata

Setelah perjanjian waralaba dibentuk serta disetujui para pihak, yang merupakan tahap selanjutnya adalah praoperasional usaha yang kemudian berlanjut pada tahap pelatihan awal dengan berlandaskan pada Franchise Operation Manual hingga sampai pada pembukaan outlet atau gerai usaha.

Adapun hubungan hukum yang dilakukan oleh pemberi dan penerima waralaba adalah proses yang mampu menerbitkan perjanjian, yang mana waralaba ini selalu terlibat dalam perjanjian yang melibatkan dua orang maupun lebih. Pihak penerima maupun pemberi waralaba dalam melakukan perjanjian ini memiliki tujuan tertentu. Dalam bidang ini tujuan yang ingin dicapai adalah untuk meraih keuntungan bersama. Meskipun setiap pihak memiliki tujuan yang terkadang bertolak belakang jauh, namun yang lebih pasti secara konseptual bahwa mereka ingin mencapai keuntungan yang besar secara bersama-sama. Dalam memperoleh keuntungan yang besar tersebut akan didapatkan oleh para pihak apabila kedua belah pihak saling memberikan ide dan sinerginya yang bertujuan untuk keberhasilan perjanjian waralaba. Perjanjian waralaba merupakan sebagai bentuk perlindungan hukum bagi para pihak dan perjanjian yang diberlakukan d'besto ini merupakan perjanjian baku timbal balik, hal ini mengingat bahwa d'besto dengan

para penerima waralaba memiliki hak dan kewajibannya masing-masing yang tentunya dengan solusi-solusi yang akan mereka capai kedepannya.

Dalam proses pendiriannya, waralab dapat diwujudkan dengan adanya sebuah kesepakatan baik antara pemberi waralaba dengan penerima waralaba. Selaku perjanjian tersebut perlunya tunduk serta sesuai dengan kaidah hukum yang berlaku sebagaimana dengan aturan hukum perdata. Menurut pasal 1313 KUHPerdata bahwa dalam suatu perjanjian diperlukan adanya hak dan kewajiban yang mana pihak satu memberikan prestasinya kemudian pihak kedua sebagai penerima prestasi. Sehingga diketahui bahwa para pihak saling memiliki kewajiban untuk memenuhi prestasi tertentu.

Para pihak tentunya dalam membuat perjanjian atau kontrak telah melakukan kesepakatan dan melakukan berbagai penyesuaian untuk memberi persetujuan daripada keinginan para masing masing pihak. Perjanjian dipastikan dibentuk dalam keadaan baik, tanpa adanya paksaan dari pihak manapun. Pelaksanaan perjanjian yang dibuat para pihak adalah sah karena telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam pasal 1320 KUH Perdata yaitu sebagai berikut :

Kesepakatan adalah kehendak para pihak yang menyatakan sepakat dan mengikatkan diri. Kesepakatan dalam perjanjian oleh kedua belah pihak harus memiliki kesamaan kebebasan berpendapat. Kebebasan tersebut dapat dinyatakan atau secara diam. Dengan demikian sebuah perjanjian tidak ada akan berlaku apabila adanya paksaan, kekhilafan maupun penipuan.

Kecakapan digambarkan sebagai kepantasan bagi seseorang untuk melakukan suatu perbuatan hukum dalam hal ini yaitu perjanjian, dalam pandangan hukum bahwa setiap orang dianggap cakap melakukan perbuatan hukum, kecuali orang-orang yang didalam peraturan perundang-undang dianggap tidak cakap. Oorang-orang yang tergolong tidak cakap yaitu orang yang belum dewasa, orang dalam pengampuan (Soeroso, 1999).

Sebagaimana yang dimaksudkan sebagai hal tertentu ialah objek atau barang yang dijanjikan harus memiliki kejelasan dan jumlahnya harus dengan paling sedikit jenisnya (Pasal 1333 KUH Perdata);

Barang-barang yang dapat menjadi objek perjanjian ialah barang yang memiliki nilai ekonomi tinggi (Pasal 1332 KUH Perdata); Contohnya pedagang ayam yang harus memberikan kejelasan mengenai gudang ayam, serta proses penjualan tanah wajib tahu dimana tata letaknya.

Menurut Hukum perjanjian ialah siapa pun berhak untuk menjalankan perjanjian maka dari itu perjanjian harus sesuai dengan peraturan yang berlaku, tidak melanggar hukum, mengganggu ketertiban kemudian kesusilaan (Pasal 1335 KUHPerdata) (Soeroso, 1999).

Kesepakatan merupakan asas yang sangat inti dari Hukum Perjanjian memiliki arti “kemauan” (*will*) dari para pihak agar saling memberikan prestasi serta kemauan secara bersama untuk mengikatkan diri kedalam suatu perjanjian. Dengan atas dasar kemauan tersebut lahirlah sebuah kepercayaan atas perjanjian tersebut telah terpenuhi. Konsesualisme merupakan asas yang memiliki kaitan dengan asas dengan kekuatan mengikat serta asas dalam kebebasan berkontrak

sebagaimana yang dijelaskan melalui pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyebutkan “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya“

Asas kebebasan berkontrak selalu dikatakan bahwa tidak memiliki batasan, akan tetapi batasan yang dimaksud ada pada tanggung jawab serta kedudukan para pihak yang harus sederajat antara para pihak tentunya harus dengan tujuan serta prinsip saling memberikan keuntungan antara satu dengan yang lain. Maksud dalam pasal 1338 KUHPerdata adalah memberikan kepada para pihak kebebasan untuk:

1. Untuk atau tidak membuat suatu perjanjian;
2. Membuat perjanjian dengan siapa saja;
3. Merancang isi perjanjian dan persyaratan serta implementasinya;
4. Untuk menentukan bentuk perjanjian apakah dengan tulisan atau lisan.

Perjanjian warlaba dianggap sah sebagai perjanjian apabila mengikuti ketentuan sebagaimana yang berlaku bahwa perjanjian tidak boleh melanggar ketertiban umum, ketentuan agama, kesusilaan serta ketentuan perundang-undangan negara yang berlaku. Meskipun bahwa perjanjian merupakan undang-undang bagi para pihak yang telah dibuatnya, maka dari itu perlu melihat bahwa kebebasan yang diberikan bukan kebebasan tanpa adanya syarat.

Para pihak apabila telah memenuhi aturan serta ketentuan yang telah berlaku maka tentunya bahwa tidak akan terjadi hambatan dalam pelaksanaan perjanjian di kemudian hari. Dalam perjalanan perjanjian tentunya tidak selalu berjalan baik mengingat bahwa beberapa permasalahan akan selalu muncul. Sebagaimana

dengan hal wanprestasi. Wanprestasi membuat timbulnya hak dari pihak lain yang merasa dirugikan, oleh karena itu pihak tersebut menuntut ganti rugi atas tindakan wanprestasi tersebut.

Wanprestasi dalam bentuknya terdapat berbagai macam, berikut adalah penjelasannya:

1. “Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
 2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
 3. Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat;
 4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.
- Kreditur dapat melakukan tuntutan kepada debitur yang telah melakukan wanprestasi dengan hal-hal sebagai berikut :
5. Kreditur dapat meminta pemenuhan prestasi saja pada debitur;
 6. Kreditur dapat menuntut prestasi disertai ganti rugi kepada debitur (Pasal 1267 KUH Perdata)
 7. Kreditur dapat menuntut dan meminta ganti rugi, hanya mungkin kerugian karena keterlambatan (HR 1 November 1918);
 8. Kreditur dapat menuntut pembatalan perjanjian
 9. Kreditur dapat menuntut pembatalan disertai ganti rugi kepada debitur ganti rugi itu berupa pembayaran utang denda;”

Kelalaian yang diakibatkan oleh kreditur yang dapat dipertanggungjawabkan adalah yaitu :

1. Keadaan memaksa dari Debitur;

2. Beban beralih kepada kerugian kreditur kemudian debitur hanya bertanggung jawab atas perbuatan yang disengaja atau kesalahan fatal lainnya;
3. Kreditur tetap memiliki kewajiban untuk memberikan prestasi kembali (Pasal 1602 KUH Perdata).

Adapun berbagai potensi yang dimungkinkan debitur bisa terkena tuntutan kelalaian apabila :

1. “Kreditur dapat meminta pelaksanaan perjanjian, meskipun pelaksanaan sudah terlambat;
2. Kreditur dapat meminta penggantian kerugian saja, yaitu kerugian yang dideritanya karena perjanjian tidak atau terlambat dilaksanakan tetapi tidak sebagaimana mestinya;
3. Kreditur dapat menuntut pelaksanaan perjanjian disertai dengan penggantian kerugian yang diderita olehnya sebagai akibat terlambatnya pelaksanaan perjanjian.”

Pada dasarnya bahwa kontrak secara substansi sangat baik susunan maupun konsep yang telah dituangkan dalam perjanjian tersebut namun dalam pelaksanaannya diketahui bahwa kontrak tidak serta merta dapat berjalan sesuai harapan. Berbagai kondisi membuat keadaan pelaksanaan kontrak tidak sesuai lagi akhirnya terjadilah persengketaan antara pihak pemberi waralaba dengan pihak penerima waralaba, dalam hal ini bahwa pihak dari penerima waralaba memberikan somasi kepada d’besto atas kelalaian yang dilakukannya. Hingga nyaris saja

pemutusan kontrak terjadi, apabila pemutusan kontrak terjadi maka dapat dilakukan secara sepihak meskipun kontrak dinyatakan belum berakhir sesuai jangka.

Kasus yang terjadi Gerai tersebut beroperasi \pm 1 – 2 Tahun dengan sistem sewa, dalam hal ini terdapat kesalahan manajemen, bahwa seharusnya pengiriman barang harus sesuai dan tepat waktu, berbeda dengan pengiriman bahan baku yang terjadi secara berulang sebanyak 3 kali, yang mengakibatkan membawa dampak kerugian bagi pihak investor. Selain itu juga dalam pembagian royalty fee masih terkesan tidak tepat waktu sesuai yang diperjanjikan.

Hukum dalam menghadapi perubahan – perubahan sosial yang terjadi tidak senantiasa bereaksi dengan sanksinya, dan sesuai dengan fungsinya maka hukum baru bertindak apabila perubahan sosial itu menimbulkan konflik atau terjadi pelanggaran yang dapat mengganggu kelancaran produktifitas masyarakat.

Dalam dunia bisnis, seringkali ditemukan adanya sengketa yang dilakukan oleh para usahawan, sengketa dalam bisnis ini bagaimanapun juga harus diselesaikan dengan segera, agar bisnis yang dijalankan tidak mengalami kerugian besar. Dalam suatu transaksi bisnis, kontrak yang telah disepakati bersama / telah ditandatangani para pihak biasanya selalu disebutkan dalam suatu pasal tersendiri yang menyatakan cara bagaimana melakukan suatu penyelesaian atas suatu perselisihan atau sengketa yang timbul.

Permasalahan dalam perjanjian waralaba selalu muncul ketika pelaksanaannya telah berjalan dalam jangka waktu 1 hingga 2 tahun outlet beroperasi. Dengan adanya hal tersebut tentunya menjadi perhatian khusus bagi para pihak, bahwa para pihak harus mengingat bahwa perjanjian yang telah

disepakati sebagaimana yang disepakati kedua belah pihak tentunya telah memuat hal-hal yang dianggap dapat menyelesaikan sengketa. Dari berbagai permasalahan yang timbul bahwa perlu bagi para pihak untuk mencari jalan keluarnya.

Berbagai sengketa dapat saja terjadi, apabila dalam pelaksanaannya perjanjian ini tidak sesuai dengan aturan main sebagaimana dalam klausula yang telah dirancang sedemikian rupa oleh para pihak. Seperti halnya yang terjadi pada pelaksanaan perjanjian waralaba di d'besto chicken & burger Pekanbaru, sengketa antara para pihak tersebut umumnya telah diselesaikan melalui cara kekeluargaan, dengan memberikan solusi-solusi tepat terhadap penyelesaian sengketa. Ini sesuai dengan perjanjian pada penyelesaian sengketa para pihak memiliki penyelesaian yang ada diluar pengadilan. Dan apabila tidak tercapai, maka jalan yang akan ditempuh adalah penyelesaian melalui jalur pengadilan, sebagaimana yang diperjanjikan bahwa pengadilan Jakarta Selatan sebagai tempat untuk menyelesaikan sengketanya.

Dalam praktek di lapangan para pihak yang terlibat dalam sengketa cenderung mengenyampingkan hukum kontrak formal dan doktrin kontrak dengan alasan bahwa pengusaha saling tergantung, hidup dan bekerja dalam jaringan hubungan yang berkesinambungan bukan sebagai kompetitor melainkan sebagai usaha yang saling memberikan manfaat dan keuntungan.

Perlindungan hukum yang diberikan oleh Pemerintah melalui aturan-aturan hukum yang dibuatnya, sangat erat kaitannya dengan penegakan hukum (rule of law. Dalam konteks penegakan hukum terhadap bisnis waralaba ini, tentunya sangat ditentukan oleh peran para subyek hukum dalam mendukung berlakunya

hukum melalui pemenuhan isi perjanjian, baik itu oleh franchisor maupun franchisee. Bagaimanapun tegaknya dan terealisasinya isi perjanjian yang disepakati merupakan landasan hukum yang harus dijaga dalam memberikan pelayanan dan kenyamanan bagi kelangsungan bisnisnya.

Dapat dikatakan pula bahwa penegakan hukum tidak selalu berhasil, seringkali gangguan terjadi apabila ada ketidakserasian antara nilai, kaidah, dan perilaku. Penegakan hukum bukanlah semata-mata berarti pelaksanaan masing-masing atau pelaksanaan keputusan-keputusan hakim meskipun kecenderungannya adalah demikian, ada sisi yang mesti diperhatikan yakni menciptakan, memelihara, dan mempertahankan kedamaian dan keadilan.”

Hal ini sesuai pendapat dari Satjipto Rahardjo yang mengatakan ada interaksi diantara keputusan-keputusan hukum dan masyarakat tempat keputusan itu dijalankan nantinya. Oleh karena adanya kebutuhan untuk melakukan penyesuaian sosial yang demikian itulah maka sesuatu norma hukum bisa saja berubah-ubah isinya, tanpa terjadinya perubahan pada peraturan itu sendiri secara formal.

B. Faktor Penghambat dalam Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Pola Titip Kelola Antara Pemegang Izin D’besto Chicken & Burger Dengan Investor Di Kota Pekanbaru

Dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama antara D’besto dengan para Investor tentunya tidak selalu dalam keadaan lancar. Ada hambatan-hambatan yang ditemui oleh para pihak dalam pelaksanaan perjanjian menurut hasil wawancara dengan Ibu Musnimar selaku Investor, pada tanggal 11 Oktober 2019 adalah sebagai berikut :

1. Mengenai Pajak atas royalti (PPn) selama ini menjadi beban terwaralaba, sedangkan royalti yang diterima oleh pewaralaba adalah nilai bersih dari gross sales
2. Pengenaan royalti umumnya didasarkan pada gross sales, namun demikian pada perjanjian waralaba Indonesia didasarkan pada gross income sedangkan pada perjanjian waralaba asing menggunakan dasar gross sales dan adanya kewajiban pembayaran fee-fee lainnya sebagaimana ditentukan oleh pewaralaba antara lain seperti advertising fee, training fee, dan management service fee.
3. Program pelatihan yang tertuang dalam perjanjian waralaba Indonesia tidak diatur secara tegas bentuk dan waktunya berbeda halnya dengan di sebagian perjanjian waralaba asing.”

Waralaba pada produk tertentu, terwaralaba harus menyerahkan modal awal agar memiliki hak menggunakan nama produk pewaralaba dan mendapatkan bantuan alat dan bimbingan dari pewaralaba. Terkadang modal yang harus diserahkan dirasakan cukup tinggi, waralaba lokal biayanya lebih murah. Selain itu, ada beberapa waralaba yang dalam perjanjian kontraknya meminta sekian persen dari keuntungan/omzet yang telah diperoleh terwaralaba tiap tahunnya.

Biasanya para pewaralaba menyediakan penyalur bahan baku bagi para terwaralaba untuk memproduksi produknya dan beralasan bahan baku dari penyalur yang telah diajak bekerjasama oleh pewaralaba telah memenuhi standar mutu. Sehingga harga bahan bakunya pun agak lebih murah dari harga pasar, padahal dari

kerjasama dengan penyalur tersebut, pewaralaba juga mendapatkan komisi dan margin keuntungan yang diperoleh oleh terwaralaba menjadi lebih kecil.

Beberapa pewaralaba menyediakan opsi menarik untuk para calon terwaralaba untuk bergabung dalam bisnisnya, yaitu memberikan opsi cicilan dana dan suplai bahan bagi terwaralaba yang kekurangan modal. Namun, pada umumnya para pewaralaba tidak mau terlibat dalam penyediaan dana bagi para terwaralaba yang kekurangan modal, sehingga terwaralaba harus berusaha sendiri mencari tambahan modal, sehingga terwaralaba harus berusaha sendiri mencari tambahan modal. Pada masa paceklik tersebut, para terwaralaba harus gulung tikar di tengah jalan.

Para pewaralaba yang mempertimbangkan strategi lokasi, biasanya hanya mengizinkan suatu perwakilan waralaba pada jarak/radius tertentu. Namun, tidak sedikit pewaralaba yang mengizinkan berdirinya puluhan waralaba dalam satu lokasi (kota) dengan harapan pewaralaba mendapatkan keuntungan lebih dari modal yang disetor para terwaralaba. Hal ini sangat merugikan, karena para terwaralaba harus saling bersaing dengan merek dan produk yang sama dalam satu lokasi (radius tertentu). Misalnya dalam satu kota terdapat hingga sepuluh gerai restoran cepat saji dengan produk yang sama.

Pewaralaba mengharuskan para terwaralaba menggunakan aksesoris yang seragam pada tempat usahanya, baik menyangkut warna tempat, papan reklame, pernak-pernik, dan aksesoris lainnya. Sehingga daya kreatifitas yang ingin dikembangkan oleh terwaralaba menjadi terbatas untuk menarik para konsumen.

Hal tersebut menjadi nilai negatif bagi wirausahawan yang mempunyai kreatifitas tinggi bagi tempat usahanya.

Salah satu kunci keberhasilan dalam membantu suatu bisnis adalah memilih lokasi yang tepat. Dalam menentukan lokasi yang akan dijadikan sebagai tempat usaha waralaba, ada baiknya melakukan riset kecil-kecilan, baik yang menyangkut keramaian lokasi, minat warga sekitar akan produk yang akan dijual oleh terwaralaba, jumlah saingan usaha pada produk yang sejenis dan juga kondisi ekonomi yang tengah dialami oleh masyarakat setempat. Jika simpulan mengenai lokasi tersebut ternyata berprospek menjanjikan, maka segera bertindak.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian hasil penelitian tersebut dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. “Waralaba merupakan suatu perikatan / perjanjian antara dua pihak dimana semua ketentuannya mengacu pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu Pasal 1313 KUHPerdata tentang perjanjian, Pasal 1320 KUHPerdata tentang sahnya perjanjian dan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata tentang asas kebebasan berkontrak. Perjanjian waralaba adalah perjanjian yang tidak bertentangan dengan undang-undang, agama, ketertiban umum, dan kesusilaan. Artinya perjanjian itu menjadi undang-undang bagi mereka yang membuatnya, dan mengikat kedua belah pihak. Perjanjian bisnis waralaba ini merupakan perjanjian baku timbal balik dimana masing – masing pihak berkewajiban melakukan prestasi. Pelaksanaan perjanjian bisnis waralaba berpedoman kepada perundang-undangan dan tunduk kepada Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perjanjian. Dalam praktek di lapangan terjadi penyimpangan/pelanggaran yang dilakukan oleh franchisee. Penyimpangan ini menimbulkan wanprestasi yang berakibat kerugian pada franchisor. Konsekuensi yuridis dari tindakan wanprestasi adalah timbulnya hak dari pihak yang dirugikan dalam kontrak tersebut untuk menuntut ganti kerugian kepada pihak yang menyebabkan kerugian. Terhadap kerugian yang harus ditanggung franchisor ini, berlaku

perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan seperti yang disebutkan dalam pasal 1267 KUHPdata.

2. Ada hambatan-hambatan yang ditemui oleh para pihak dalam pelaksanaan perjanjian menurut hasil wawancara dengan Ibu Musnimar selaku Investor, pada tanggal 11 Oktober 2019 adalah sebagai berikut : Mengenai Pajak atas royalti (PPn) selama ini menjadi beban terwaralaba, sedangkan royalti yang diterima oleh pewaralaba adalah nilai bersih dari gross sales, Pengenaan royalti umumnya didasarkan pada gross sales, namun demikian pada perjanjian waralaba Indonesia didasarkan pada gross income sedangkan pada perjanjian waralaba asing menggunakan dasar gross sales dan adanya kewajiban pembayaran fee-fee lainnya sebagaimana ditentukan oleh pewaralaba antara lain seperti advertising fee, training fee, dan management service fee, Program pelatihan yang tertuang dalam perjanjian waralaba Indonesia tidak diatur secara tegas bentuk dan waktunya berbeda halnya dengan di sebagian perjanjian waralaba asing.

B. Saran

Adapun saran penulis terhadap permasalahan ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menghindari masalah dalam pelaksanaan perjanjian bisnis waralaba, franchisor harus melakukan seleksi ketat terhadap para franchisee / kandidat yang benar – benar telah terqualifikasi dengan baik (tidak hanya sekedar modal), melakukan langkah – langkah preventif seperti pembuatan kontrak yang mudah dipahami, meminimalkan celah-celah hukum (loopholes) dari kontrak perjanjian yang bisa digunakan secara sepihak, dan adanya

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

- Amiruddin, d. (2004). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Badruzaman, M. D. (1994). *Perjanjian Baku (Standard), Perkembangannya di Indonesia*. Bandung: Alumni.
- _____. (2001). *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- _____. (2006). *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: Alumni.
- Chairun Pasribu, S. L. (2011). *Hukum Perjanjian dalam Islam*. Jakarta.
- Hartono, S. R. (2000). *Hukum Asuransi dan Perusahaan Asuransi*. Jakarta: PT.Sinar Grafika.
- Keraf, G. (1994). *KOMPOSISI*. NTT: Penerbit Nusa Indah.
- Miru, A. (2005). *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- _____. (2010). *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Muhammad, A. (1986). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Citra Aditya Bakti.
- Nasution, A. (1995). *Konsumen dan Hukum Tinjauan Sosial, Ekonomi dan Hukum pada Perlindungan Konsumen di Indonesia*. Jakarta: Pustaka Harapan.
- Nathaniela, B. A. (2009). *60 Contoh Perjanjian (kontrak)*. Jakarta: Hi-Fest Publishing.
- Patrik, P. (1994). *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*. Bandung: Mandar Maju.
- Purwadarminta, W. (1985). *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Rachmadi, B. N. (2007). *Franchising, the most practical and excellent way of Succeeding*. Jakarta: PT. Gramedia.
- Rahman, H. (2000). *Legal Drafting*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Salim. (2006). *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUH Perdata*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Satrio, J. (1992). *Hukum Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Simanjuntak, R. (2006). *Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*. Jakarta: PT. Gramedia.

Soeroso, R. (1999). *Perjanjian di Bawah Tangan (Pedoman Pembuatan dan Aplikasi Hukum)*. Bandung: Alumni.

Subekti. (1987). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intermasa.

_____. (1988). *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

_____. (1989). *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

_____. (2001). *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermasa.

Syafrinaldi. (2014). *Buku Panduan Penulisan Skripsi FH UIR*. Pekanbaru: UIR PRESS.

Tengker, F. (2005). *Sejarah Hukum*. Bandung: PT. Refika Aditama.

Thalib, A. (2008). *Hukum Keluarga dan Perikatan*. Pekanbaru: UIR Press.

Wibowo, A. (2013). *Mewujudkan Keadilan Melalui Penerapan Hukum Progresif dalam buku Membumikan Hukum Progresif*. Yogyakarta: Aswaja Pressindo.

Winarto, V. (1995). *Aspek Hukum Franchise dan Perusahaan Transnasional*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

2. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)

3. Jurnal

Admiral, *Indonesia Menuju Pasar Bebas Asean Community*, Jurnal Selat, Mei Vol.2 No.2 Edisi 4, Universitas Maritim Raja Ali Haji, 2012.

Anton Afrizal Candra, *PEMERINTAHAN DAN KEKUASAAN NEGARA ISLAM (Kajian Terhadap Pemikiran Ikhwan al-Muslimin)*, Jurnal WEDANA: Jurnal Kajian Pemerintahan, Politik dan Birokrasi, 2017

Rosyidi Hamzah, *Hukum Internasional Dalam Geopolitik Dunia Kontemporer : Perspektif Dan Pengalaman Indonesia, Prosiding Call Paper Pada Simposium Nasional Asosiasi Pengajar Hukum Indonesia (Aphi)*, Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang, 2017

Syafrinaldi, *Hukum dan Hak Milik Intelektual dalam menghadapi globalisasi*, UIR Press, 2010.

Umi Muslikhah, *Perlindungan Hak Asasi Manusia Atas Hak Politik Kaum Disabilitas Dalam Pemilihan Umum*, Jurnal UIR LAW REVIEW Vol.1 No.1, April 2017.

Rahdiansyah, *Aspek Hukum Perjanjian Pemberian Bantuan Pinjaman Modal Antara Badan Usaha Milik Negara Kepada Usaha Mikro Kecil*, UIR Law Review, Vol.2. No.1, April 2018.

Sri Arlina, *Perlindungan Konsumen Dalam Transaksi Jual Beli Online Produk Kosmetik (Pemutih Wajah) Yang Mengandung Zat Berbahaya Berdasarkan Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1999*, UIR Law Review, Vol. 02 No.1, April 2018.

4. Internet

D'Besto Chicken & Burger. (2019, Juli 24). Retrieved from D'Besto Official Website: <http://www.dbesto.co.id/about/1>

KBBI Versi Daring. (2019, Juli 24). Retrieved from KBBI Website: <https://kbbi.web.id/implementasi>

KBBI Versi Daring. (2019, Juli 24). Retrieved from KBBI Website: <https://kbbi.web.id/titip>

KBBI Versi Daring. (2019, Juli 24). Retrieved from KBBI Website: <https://kbbi.web.id/kelola>

KBBI Versi Daring. (2019, Juli 24). Retrieved from KBBI Website: <https://kbbi.web.id/investor>