

MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM DALAM PERJANJIAN WARALABA MELALUI PEMBUATAN AKTA NOTARIS

Adi Permadi¹, Radja Haehta Sembada², Deden Faldi Ramadan³, Iing Solihin⁴, Deni Kamaludin Yusup⁵

Email : ¹apermadi776@gmail.com, ²Radjaadvokat@gmail.com, ³faldiramadan2596@gmail.co,

⁴iingsolihin1994@gmail.com, ⁵dkyusup@uinsgd.com

Pascasarjana Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung

RIWAYAT ARTIKEL

Received: 20-03-2026

Revised : 23-03-2026

Accepted : 31-03-2026

KEYWORDS

Agreements, Franchises,
Notaries.

KATA KUNCI

Perjanjian, Waralaba, Notaris.

ABSTRACT

Through the franchise business system, small business owners in Indonesia can grow their businesses more effectively by utilizing recipes, technology, packaging, service management, and trademarks/service marks that have already proven successful. As a measure to ensure legal certainty and fairness, the franchise business system can be formalized in a contract that serves as conclusive evidence. Notaries, who are public officials, are authorized by law to draw up authentic deeds. As individuals considered knowledgeable about the law and trusted by the public, notaries play a role in providing legal guidance regarding the deeds they draw up, and they have a duty to act fairly, diligently, and meticulously. Using a normative research method, this paper outlines the steps business operators can take to draft franchise agreements that ensure legal certainty.

ABSTRAK

Melalui sistem bisnis waralaba, kegiatan usaha pengusaha kecil di Indonesia dapat berkembang lebih efektif karena menggunakan resep, teknologi, kemasan, manajemen pelayanan, merek dagang/jasa yang sudah terbukti keberhasilannya. Sebagai langkah untuk memberikan kepastian dan keadilan hukum, sistem bisnis waralaba dapat dituangkan kedalam sebuah akta perjanjian yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Notaris yang merupakan pejabat umum telah diberikan kewenangan oleh undang-undang untuk membuat akta autentik. Sebagai seseorang yang dianggap paham hukum dan diandalkan oleh masyarakat, notaris memiliki peran untuk memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan akta yang dibuatnya serta kewajibannya untuk bertindak secara adil, saksama dan teliti. melalui metode penelitian normatif, pada tulisan ini diuraikan upaya apa yang bisa dilakukan oleh para pelaku bisnis untuk merumuskan perjanjian waralaba yang dapat menjamin kepastian hukum.

1. Pendahuluan

Dunia perekonomian yang selalu bergerak dinamis, menuntut para pelaku usaha untuk selalu mencari terobosan-terobosan baru dalam mengembangkan usahanya. Hal ini semakin terasa di era modern saat ini di mana ekspansi dunia bisnis

telah menembus batas ruang, waktu dan teritorial suatu negara. Demi mengimbangi terobosan baru yang selalu bergerak dalam dunia bisnis, Perjanjian Bisnis atau Perjanjian Modern juga ikut dituntut untuk terus berkembang agar senantiasa dapat memberikan perlindungan atas hak dan kewajiban

para pihak yang saling mengikatkan dirinya dalam perjanjian. Salah satu terobosan yang dilakukan oleh pelaku bisnis adalah pengembangan usaha melalui sistem franchise yang di Indonesia diistilahkan dengan waralaba. Franchise dalam dunia hukum dikenal sebagai hak istimewa yang diberikan atau dijual, seperti menggunakan nama atau untuk menjual produk atau layanan. Hak yang diberikan oleh produsen atau suplier kepada pengecer untuk menggunakan produk dan namanya dengan syarat dan ketentuan yang disepakati bersama (Black, 1990, p. 592). Sistem Franchise bagi pelaku bisnis yang ingin memulai sebuah usaha dipandang efisien dalam memulai suatu kegiatan usaha karena tidak perlu bersusah payah untuk membangun, dan memasarkan barang dan/atau jasa dari awal, karena nama barang dan/atau jasa tersebut telah terbukti berhasil dan dapat dimanfaatkan dan/atau digunakan oleh pihak lain berdasarkan perjanjian. Bagi produsen barang dan/atau jasa sangat efektif sebagai sarana pengembangan dan pemasaran produk mereka.

Demikian dapat kita lihat bahwa ternyata waralaba juga dapat dipakai sebagai sarana pengembangan usaha secara tanpa batas ke seluruh bagian dunia. Ini berarti seorang pemberi waralaba harus mengetahui secara pasti ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku di negara dimana waralaba akan diberikan atau dikembangkan, agar nantinya penerima waralaba tidak beralih “wujud” dari mitra usaha menjadi kompetitor (Widjaja, 2001, p. 4). Terobosan bisnis dengan sistem franchise tentu membawa suatu konsekuensi terhadap dunia hukum, untuk itu diperlukan pranata hukum yang memadai untuk mengatur bisnis tersebut di suatu negara, demi terciptanya kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam bisnis ini.

Melihat beberapa tahun terakhir, bisnis Franchise sangat marak di Indonesia. Banyak produsen barang dan/atau jasa dikembangkan melalui sistem Franchise ini. Peluang bisnis ini sendiri sangat terbuka lebar mengingat kalangan pemilik Franchise selalu membantu pengembangan pemegang hak Franchisanya dengan berbagai cara. Hal tersebut menunjukkan Franchise diminati oleh para pelaku bisnis dalam pengembangan usahanya. Franchise dalam dunia bisnis merupakan salah satu sistem yang dianggap sangat menguntungkan ini telah dibuktikan oleh berbagai perusahaan nasional maupun perusahaan berkaliber internasional yang menerapkan sistem ini. Hadirnya waralaba mengambil peranan yang dapat mendukung dalam pembangunan ekonomi dan

sosial. Esensinya adalah telah menciptakan lapangan pekerjaan, meningkatkan kesejahteraan masyarakat, dan dapat menciptakan stabilitas ekonomi bangsa (Ardhianto & Hanim, 2017, p. 84).

Di Indonesia, istilah Franchise telah dialih bahasa menjadi waralaba. Lebih lanjut ketentuan mengenai waralaba di Indonesia dapat ditemukan dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 42 tahun 2007 tentang Waralaba, dan Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 71 tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Waralaba, kedua ketentuan diatas mengartikan Waralaba sebagai hak khusus yang dimiliki 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. Tersedianya ketentuan mengenai waralaba seperti di atas, maka dapat terlihat adanya keinginan dari Pemerintah Indonesia untuk masuk dan mengakomodasi kegiatan usaha yang menerapkan sistem waralaba. Dengan kehadiran Pemerintah diharapkan kegiatan usaha yang menggunakan sistem waralaba dapat menciptakan kepastian dan keadilan hukum dalam pelaksanaannya.

Sistem waralaba diperkirakan mulai dikenal oleh masyarakat umum di Indonesia sejak era 1970-an, hal ini dapat terlihat dengan masuknya beberapa restoran cepat saji berskala internasional, seperti KFC dan Burger King, namun sebelum itu sudah ada waralaba asing yang masuk ke Indonesia seperti Hotel Sheraton, Hotel Hyatt, dan minuman Coca-cola. Tetapi saat itu hanya konsumen dari kalangan tertentu saja yang mengenal sistem waralaba tersebut (Tunggal, 2005, p. 5). Sejalan dengan berkembangnya sistem waralaba, pengusaha Indonesia pun mulai mengembangkan usaha waralaba, seperti Es Teler 77 dan Salon Rudi Hadisuwarno. Di Indonesia sendiri terdapat Organisasi Perusahaan Franchise disebut dengan Asosiasi Franchise Indonesia (AFI) yang dibentuk pada tahun 1990 atas dorongan dari pemerintah Indonesia dan ILO (Internasional Labour Organisation). Adapun latar belakang pendirian organisasi ini yaitu adanya keinginan untuk mempersatukan diri dalam suatu wadah organisasi pada tingkat nasional serta merupakan forum kerjasama demi meningkatkan dan mengembangkan potensi dalam menjadikan dirinya sebagai mitra pemerintahan, maupun sektor swasta lainnya (Tunggal, 2005).

Bersumber pada pengertian dan paparan yang

tercantum dalam ketentuan tentang waralaba, baik ketentuan dalam produk hukum berupa Peraturan Pemerintah maupun Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia, mensyaratkan bahwa kerjasama antara pemberi waralaba dengan penerima waralaba harus didasari oleh sebuah perjanjian. Menelaah lebih lanjut, ketentuan waralaba yang diatur di Indonesia menentukan bahwa perjanjian waralaba yang diakui apabila dibuat secara tertulis. Disamping itu, ketentuan waralaba mensyaratkan pula bahwa isi dari perjanjian waralaba setidaknya harus memuat klausula sebagaimana yang sudah diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan terkait. Ketentuan waralaba dapat kita lihat pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 42 tahun 2007 Tentang Waralaba dan Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 71 tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Waralaba, Dapat dicermati bahwa kedua ketentuan tersebut memiliki perbedaan dalam merumuskan dan menentukan klausula apa yang wajib dimuat dalam suatu perjanjian waralaba. Perbedaan klausula tersebut dirasa perlu untuk ditelaah agar dalam pembuatan perjanjian waralaba, makna dan isi yang terkandung di dalamnya dapat mengakomodir seluruh persyaratan yang ada serta mampu memberikan jaminan kepastian hukum.

Pembahasan waralaba tentu tidak bisa dilepaskan dengan pembahasan mengenai perjanjian. Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang yang lainnya, atau dimana dua orang tersebut saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Peristiwa ini menimbulkan suatu hubungan antara dua orang tersebut yang disebut perikatan. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian kata yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis (Subekti, 1985). Ketentuan mengenai waralaba membebaskan dan tidak menentukan bagaimana bentuk suatu perjanjian waralaba harus dibuat. Sehingga pada prakteknya bentuk perjanjian waralaba di Indonesia dapat kita jumpai baik berupa akta autentik maupun dengan akta di bawah tangan. Akta autentik dan akta di bawah tangan secara garis besar dibedakan berdasarkan dari kekuatan pembuktiannya. Perjanjian waralaba yang dituangkan dalam akta autentik diharapkan dapat mengantisipasi jika terjadi sesuatu hal yang tidak diinginkan dalam perjanjian waralaba, dengan dituangkan kedalam akta autentik maka para pihak diharapkan telah mendapatkan perlindungan hukum baik sejak pra pembuatan perjanjian maupun pasca perjanjian. Hal ini diperlukan untuk menghindari pemegang dan

penerima waralaba dari kerugian yang tidak diinginkan karena belum lengkapnya perangkat hukum yang melindungi mereka.

Notaris adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Jabatan Notaris. Jika seorang Advokat membela hak-hak seseorang ketika timbul suatu kesulitan, maka seorang Notaris harus berusaha mencegah terjadinya kesulitan itu (Tan, 2000, p. 444). Tugas pelaksanaan jabatan notaris ialah membuat akta autentik yang dibutuhkan oleh para pihak untuk suatu tindakan hukum tertentu. Notaris membuat akta atas permintaan dari para pihak. Notaris membuat akta berdasarkan alat bukti, keterangan atau pernyataan para pihak yang dinyatakan, diterangkan atau diperlihatkan kepada notaris. Notaris juga berperan dalam memberikan nasihat hukum kepada para pihak terkait dengan permasalahan yang ada. Apapun nasihat yang diberikan notaris kepada para pihak yang kemudian dituangkan ke dalam akta yang bersangkutan, maka hal tersebut tetap sebagai keinginan dan keterangan para pihak. Bukan sebagai keterangan atau pernyataan notaris. Sebagai seorang Notaris, sudah sewajarnya menjalankan jabatannya dengan keahlian hukum yang dilandasi dengan rasa tanggung jawab besar yang penuh penghayatan terhadap martabat dan etika. Seorang Notaris harus berdedikasi tinggi, bersikap profesional, serta menjunjung tinggi harkat dan martabatnya dengan menegakkan undang-undang yang berkaitan dengan jabatan Notaris dan kode etik (Notodisoerjo, 1982, p. 17).

2. Metode Penelitian

Metode digunakan yaitu penelitian hukum normatif. Metode penelitian hukum normatif dapat dimaknai sebagai penelitian hukum dalam tataran norma, kaidah, asas-asas, teori, filosofi, dan aturan hukum guna mencari solusi atau jawaban atas permasalahan baik dalam bentuk kekosongan hukum, konflik norma, atau kekaburan norma (Nurhayati et al., 2021). Dalam penelitian hukum normatif, penelitian dilakukan dengan cara mengkaji bahan pustaka yang ada dengan mendasarkan hukum sebagai suatu norma. Teknik analisis bahan hukum ini menggunakan metode silogisme dengan pola berpikir deduktif. Sebagaimana silogisme yang diajarkan Aristoteles, penggunaan metode deduktif berpangkal dari pengajuan premis mayor, kemudian diajukan premis minor. Dari kedua premis tersebut kemudian dapat ditarik suatu kesimpulan.

3. Hasil Dan Pembahasan

A. Tinjauan Umum Waralaba

Ketentuan Peraturan Pemerintah 24 Tahun 2007 dan Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 71 tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Waralaba merupakan pedoman dasar mengenai waralaba. Dalam ketentuan tersebut dijabarkan bahwa waralaba sebagai 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. Ciri khas yang dimaksud yaitu karakteristik khusus yang dimiliki oleh pemberi waralaba. Pemberi waralaba merupakan orang perseorangan atau badan usaha yang memberikan hak untuk memanfaatkan dan/atau menggunakan Waralaba yang dimilikinya kepada Penerima Waralaba. Sedangkan penerima waralaba merupakan orang perseorangan atau badan usaha yang diberikan hak oleh Pemberi Waralaba untuk memanfaatkan dan/atau menggunakan Waralaba yang dimiliki Pemberi Waralaba.

Berdasarkan pemaparan pemberi waralaba dan penerima waralaba tersebut, maka kerjasama antara keduanya harus didasari oleh sebuah perjanjian demi mewujudkan kepastian hukum akan hak dan kewajiban para pihak. Hal tersebut juga sejalan dengan apa yang tertulis dalam Peraturan Pemerintah maupun Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia. Dikatakan bahwa kerjasama antara pemberi waralaba dengan penerima waralaba harus didasari oleh sebuah perjanjian. Menurut Sudikno Mertokusumo, perjanjian hendaknya dibedakan dengan janji. Walaupun janji itu didasarkan dengan kata sepakat, tetapi kata sepakat itu tidak untuk menimbulkan akibat hukum, yang berarti apabila janji itu dilanggar, tidak ada akibat hukum atau tidak ada sanksi (Ridwan, 2013). Pengaturan mengenai perjanjian dapat ditemukan dalam Buku III Kitab Undang- Undang Hukum Perdata. Secara Khusus diatur mulai dari Pasal 1313 sampai Pasal 1351 di bawah sub judul Bab II Perikatan yang lahir dari kontrak atau persetujuan. Suatu perjanjian bermula dari persamaan kehendak para pihak yang membuatnya dengan tetap memperhatikan syarat-syarat sahnya perjanjian antara lain sepakat mereka yang mengikatkan diri, kecakapan mereka yang mengikatkan diri, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal, sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1320 KUHPerdata (Putri et al., 2020, p. 224).

Perjanjian waralaba yang diakui oleh ketentuan

waralaba di Indonesia berdasarkan Pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 71 tahun 2019 adalah perjanjian yang dibuat tertulis antara pemberi waralaba dengan penerima waralaba. Pada dasarnya, waralaba berkaitan dengan pemberian izin oleh seorang pemberi waralaba kepada seorang penerima waralaba untuk menggunakan ciri khas suatu usaha yang merupakan karakteristik khusus dari Pemberi Waralaba. Sistem Waralaba memiliki unsur hukum yakni peraturan bisnis dalam perusahaan dan terdapat hak serta kewajiban dari masing- masing pihak franchisor dan franchisee (Qois & Adjie, 2023, p. 967). Untuk mengatur hak serta kewajiban dari masing- masing pihak, maka dirasa perlu diadakannya perjanjian waralaba yang merupakan salah satu aspek perlindungan hukum kepada para pihak dari perbuatan yang dapat merugikan pihak lain baik pemberi waralaba maupun penerima waralaba. Hal ini dikarenakan perjanjian dapat menjadi dasar hukum yang kuat untuk menegakkan perlindungan hukum bagi para pihak. Jika salah satu pihak melanggar isi perjanjian, maka pihak yang lain dapat menuntut pihak yang melanggar tersebut sesuai dengan hukum yang berlaku. Pemberian waralaba senantiasa berkaitan dengan pemberian hak untuk menggunakan dan/atau memanfaatkan hak kekayaan intelektual tertentu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk (Widjaja, 2007, p. 25):

- 1) Merek, baik yang meliputi merek dagang maupun merek jasa ataupun indikasi asal (indication of origin) tertentu; dan
- 2) Suatu bentuk format, formula, ciri khas, metode, tata cara, prosedur, sistem dan lain sebagainya yang bersifat khas yang terkait dengan dan yang tidak dapat dipisahkan dari setiap output atau produk yang dihasilkan dan selanjutnya dijual, diserahkan atau diperdagangkannya dengan mempergunakan merek dagang, merek jasa atau indikasi asal tersebut diatas, yang dinamakan dengan rahasia dagang.

Syarat perjanjian waralaba diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 42 tahun 2007 Tentang Waralaba dan Lampiran II Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 71 tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Waralaba. Dalam PP Nomor 42 Tahun 2007, pada pasal 5 disyaratkan bahwa perjanjian waralaba paling sedikit memuat klausul sebagai berikut:

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

- 5) Bantuan, fasilitas, bimbingan operasional, pelatihan dan pemasaran yang diberikan pemberi waralaba kepada penerima waralaba;
- 6) Wilayah usaha;
- 7) Jangka waktu perjanjian;
- 8) Tata cara pembayaran imbalan;
- 9) Kepemilikan, perubahan kepemilikan dan hak ahli waris;
- 10) Penyelesaian sengketa; dan
- 11) Tata cara perpanjangan, pengakhiran dan pemutusan perjanjian.

Pada ketentuan serupa yang mengatur terkait waralaba, tepatnya pada Lampiran II Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 71 tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Waralaba, dimuat klausula yang wajib ada dalam perjanjian waralaba, klausul tersebut terdiri sebagai berikut:

- 1) Nama dan alamat para pihak, yaitu nama dan alamat jelas pemilik/penanggung jawab perusahaan yang mengadakan Perjanjian Waralaba, yaitu Pemberi Waralaba atau Pemberi Waralaba Lanjutan dan Penerima Waralaba atau Penerima Waralaba Lanjutan.
- 2) Jenis Hak Kekayaan Intelektual, yaitu jenis Hak Kekayaan Intelektual Pemberi Waralaba, seperti merk dan logo perusahaan, desain gerai/tempat usaha, sistem manajemen atau pemasaran atau racikan bumbu masakan yang diwaralabakan.
- 3) Kegiatan usaha, yaitu kegiatan usaha yang diperjanjikan seperti perdagangan eceran/ritel, pendidikan, restoran, apotek, atau bengkel.
- 4) Hak dan kewajiban Pemberi Waralaba atau Pemberi Waralaba Lanjutan dan Penerima Waralaba atau Penerima Waralaba Lanjutan.
- 5) Bantuan, fasilitas, bimbingan operasional, pelatihan, dan pemasaran yang diberikan oleh Pemberi Waralaba atau Pemberi Waralaba Lanjutan kepada Penerima Waralaba atau Penerima Waralaba Lanjutan, seperti bantuan fasilitas berupa penyediaan dan pemeliharaan komputer dan program IT pengelolaan kegiatan usaha.
- 6) Wilayah usaha, yaitu batasan wilayah yang diberikan oleh Pemberi Waralaba atau Pemberi Waralaba Lanjutan kepada Penerima Waralaba atau Penerima Waralaba Lanjutan untuk mengembangkan bisnis Waralaba seperti wilayah Sumatra, Jawa, dan Bali atau di seluruh wilayah Indonesia.
- 7) Jangka Waktu Perjanjian Waralaba, yaitu batasan mulai dan berakhir Perjanjian Waralaba terhitung sejak surat perjanjian

ditandatangani oleh Pemberi Waralaba dengan Penerima Waralaba atau Pemberi Waralaba Lanjutan dengan Penerima Waralaba Lanjutan.

- 8) Tata cara pembayaran imbalan, yaitu tata cara atau ketentuan, termasuk waktu dan cara perhitungan besarnya imbalan, seperti fee atau royalty apabila disepakati dalam Perjanjian Waralaba yang menjadi tanggung jawab Penerima Waralaba atau Penerima Waralaba Lanjutan.
- 9) Kepemilikan, perubahan kepemilikan, dan hak ahli waris, yaitu kepemilikan atas Waralaba dan peralihan Waralaba apabila terjadi perubahan kepemilikan karena pengalihan kepemilikan atas Waralaba atau meninggalnya pemilik Waralaba.
- 10) Penyelesaian sengketa, yaitu penetapan forum penyelesaian sengketa; dengan menggunakan pilihan hukum Indonesia.
- 11) Tata cara perpanjangan dan pengakhiran Perjanjian Waralaba, seperti pengakhiran Perjanjian Waralaba tidak dapat dilakukan secara sepihak atau Perjanjian Waralaba berakhir dengan sendirinya apabila jangka waktu yang ditetapkan dalam Perjanjian Waralaba berakhir. Perjanjian Waralaba dapat diperpanjang kembali apabila dikehendaki oleh kedua belah pihak dengan ketentuan yang ditetapkan bersama.
- 12) Jaminan dari Pemberi Waralaba atau Pemberi Waralaba Lanjutan untuk tetap menjalankan kewajibannya kepada Penerima Waralaba atau Penerima Waralaba Lanjutan sesuai dengan isi Perjanjian Waralaba hingga jangka waktu Perjanjian Waralaba berakhir.
- 13) Jumlah gerai/tempat usaha yang akan dikelola oleh Penerima Waralaba atau Penerima Waralaba Lanjutan dalam jangka waktu Perjanjian Waralaba.

Kedua ketentuan di atas sama-sama memiliki redaksi bahwa “perjanjian waralaba memuat klausula paling sedikit” sebagaimana tercantum dalam ketentuan tersebut. Dengan demikian dapat diartikan bahwa syarat-syarat perjanjian waralaba tersebut mutlak harus tercantum dalam setiap perjanjian waralaba. Apabila ada perjanjian waralaba yang tidak memuat hal-hal seperti tersebut di atas maka perjanjian waralaba itu dapat dikatakan cacat hukum. Jika dibandingkan, terdapat beberapa perbedaan antara syarat-syarat perjanjian waralaba dalam Peraturan Pemerintah tentang Waralaba dengan syarat-syarat dalam Peraturan Menteri Penyelenggaraan Waralaba. Peraturan Menteri,

dapat ditemukan bahwa Peraturan Menteri tersebut lebih lengkap dan lebih rinci dalam merumuskan klausula yang diwajibkan dalam suatu perjanjian waralaba. Hal tersebut dapat dimaklumi karena Peraturan Menteri pada umumnya merupakan ketentuan pelaksana. Selain perbedaan terkait klausula perjanjian waralaba, dapat dijumpai pula persamaan diantara keduanya, yaitu baik Peraturan Pemerintah maupun Peraturan Menteri memberikan kebebasan bagaimana menentukan bentuk perjanjian waralaba dibuat. Sehingga dalam praktek dapat ditemukan berbagai macam perjanjian waralaba baik yang dibuat secara autentik maupun yang dibuat dibawah tangan. Syahmina Adani Sabhinaya, Budiharto dan Hendro Saptono menyampaikan dalam jurnalnya bahwa perjanjian waralaba atau kontrak franchise yang dibuat franchisor dan ditandatangani oleh franchise dalam mengawali kerjasama antara keduanya merupakan perjanjian dan/atau kontrak baku. Perjanjian dan/atau kontrak tersebut harus diberlakukan terhadap semua franchise tanpa terkecuali (Sabhinaya & Budiharto, 2012).

Melalui sistem bisnis waralaba, kegiatan usaha pengusaha kecil di Indonesia dapat berkembang lebih efektif karena menggunakan resep, teknologi, kemasan, manajemen pelayanan, merek dagang/jasa yang sudah terbukti keberhasilannya. Salah satu cara pemilik merek mengeksploitasi hak atas mereknya juga memperluas distribusi produk yang berkaitan dengan mereknya adalah dengan melakukan perjanjian waralaba (Hayuningrum & Roisah, 2015). Adannya hukum yang mengatur tata cara waralaba beserta akibat hukumnya tentu akan memberikan perlindungan bagi pemberi waralaba maupun kepada penerima waralaba dari kecurangan pemberi waralaba. Aturan hukum ini dapat dipandang sebagai wujud kepedulian negara untuk menciptakan keadilan dan melindungi para pihak yang mengadakan hubungan hukum waralaba. Melalui produk hukum waralaba pengusahaan kecil dapat memperoleh semua fasilitas usaha tersebut cukup dengan membayar sejumlah royalti berdasarkan lisensi waralaba.

B. Perjanjian Waralaba Yang Dibuat Dihadapan Notaris

Dalam kemajuan ekonomi saat ini perjanjian dituntut harus efisien dan fleksibel namun tetap memuat aturan yang ketat dalam memberikan perlindungan proses pertukaran hak dan kewajiban para pihak. Begitupun sama halnya dengan perjanjian waralaba yang melibatkan Franchisor dengan franchisee dimana akan ditemukan ketika

salah satu pihak memiliki bargaining yang lebih kuat dan satu lainnya cenderung lemah (Amalia & Prasetyawati, 2019, p. 179). Sebelum masuk dalam pemaparan perjanjian waralaba, perlu diketahui terlebih dahulu bahwa bukti surat sebagai alat bukti tertulis dibagi menjadi dua yaitu: surat yang merupakan akta dan surat lain yang bukan akta (Asnawi, 2013, p. 31), akta adalah surat sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak dan perikatan, yang dibuat sejak semula sengaja untuk pembuktian, keharusan ditandatanganinya akta tidak lain bertujuan untuk membedakan akta yang satu dengan yang lain atau akta yang dibuat orang lain, untuk memberi ciri. Sedangkan yang bukan akta adalah surat-surat lain yang tidak termasuk akta yakni register dan surat-surat urusan rumah tangga (Asnawi, 2013).

Akta dapat dibedakan dalam 2 bentuk, yaitu: Akta Autentik dan Akta di Bawah Tangan. Akta autentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang sedangkan akta di bawah tangan pada prinsipnya adalah akta yang dibuat sendiri oleh para pihak yang bersangkutan atas kesepakatan para pihak tanpa ada campur tangan dari pejabat umum yang berwenang. Mengutip (Palit, 2015, p. 140) Akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mempunyai 3 (tiga) macam kekuatan pembuktian yaitu:

- 1) Kekuatan pembuktian formil, yang berarti membuktikan antara para pihak bahwa mereka telah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut.
- 2) Kekuatan pembuktian materil, yang berarti membuktikan antar para pihak, bahwa benar peristiwa yang tersebut dalam akta telah terjadi.
- 3) Kekuatan pembuktian mengikat, yang berarti di samping sebagai pembuktian antara mereka juga terdapat pihak ketiga Di mana pada tanggal, bulan, dan tahun yang tersebut dalam akta yang bersangkutan telah menghadap kepada pegawai umum dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut.

Berdasarkan pemaparan tersebut dapat diketahui bahwa akta autentik mempunyai kekuatan yang sempurna. Akta autentik kebenarannya tidak dapat disangkal kecuali akta tersebut dapat dibuktikan sebaliknya. Tidak terlibatnya pejabat yang berwenang merupakan perbedaan pokok antara akta di bawah tangan dengan akta autentik.

Notaris sebagai pejabat umum yang menjalankan sebagian dari kekuasaan negara di

bidang hukum perdata terutama untuk membuat alat bukti autentik (Damara & Parwata, n.d.). Dasar Hukum Notaris sebagai pejabat pembuat akte Autentik disebutkan dalam Pasal 2 Ayat 1 Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang menyebutkan: “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akte autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”.

Akte Notaris terbagi menjadi 2 (dua) yaitu akta partij, dan akta relaas (Prajogo, 2021, p. 135). Akta partij didefinisikan sebagai akta yang dibuat di hadapan Notaris, suatu akta yang dibuat berdasarkan keterangan atau perbuatan pihak yang menghadap Notaris, dan keterangan atau perbuatan itu agar dikonstatir oleh Notaris untuk dibuatkan akta, sedangkan akta relaas, yaitu akta yang dibuat oleh Notaris sebagai pejabat umum yang memuat uraian secara autentik tentang semua peristiwa atau kejadian yang dilihat, dialami, dan disaksikan oleh Notaris sendiri (Hably & Djajaputra, 2019).

Ketentuan waralaba di Indonesia baik pada praktik maupun prinsipnya, memberikan kebebasan bagi para pelaku bisnis untuk menuangkan Perjanjian Waralaba tersebut kedalam akta autentik maupun akta di bawah tangan. Ketentuan perjanjian waralaba yang diatur dalam Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 71 tahun 2019, juga tidak mengharuskan Perjanjian Waralaba dibuat dalam bentuk akta notaris. Para pihak dapat membuat sendiri perjanjian tersebut di bawah tangan berdasarkan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam KUHPerdata (Astutik, 2020, p. 278). Apabila para pihak memilih untuk menuangkan perjanjian tersebut kedalam akta autentik, maka Notaris sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh Undang-undang untuk membuat akta autentik dapat membuat akta perjanjian tersebut. Akta perjanjian waralaba yang dibuat dihadapan Notaris dirasa perlu agar klausula yang dirumuskan dalam ketentuan perjanjian waralaba dapat tertuang sebagaimana mestinya. Berkaitan dengan para pihak di dalam akta perjanjian waralaba yang dibuat dihadapan Notaris, dapat diartikan bahwa para pihak sudah mengetahui kelebihan dari Perjanjian Waralaba yang dibuat secara autentik dibandingkan dengan akta perjanjian yang dibuat di bawah tangan. Sebagai seseorang yang dianggap paham hukum dan diandalkan oleh masyarakat, notaris memiliki

peran untuk memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan akta yang dibuatnya serta kewajibannya untuk bertindak secara saksama atau teliti. Apabila Notaris telah ditunjuk dan diberikan kepercayaan oleh para pihak, maka menjadi kewajiban bagi Notaris tersebut untuk merumuskan klausula minimal yang harus dimuat dalam perjanjian waralaba berdasarkan Ketentuan yang mengatur mengenai waralaba. Dalam pembuatan akta perjanjian waralaba Notaris, harus teliti atau saksama dalam membuat akta untuk menghindari kesalahan-kesalahan yang dapat merugikan para pihak dalam perjanjian. Selain saksama, memperhatikan ketentuan yang telah ditetapkan undang-undang juga sangatlah penting dalam penyusunannya. Namun terkadang kesalahan-kesalahan dalam pembuatan akta masih saja terjadi dan dalam hal ini notaris tidak dapat dilepaskan dari tanggung jawab. Pertanggungjawaban seorang notaris terhadap akta yang dibuatnya mengutip (Sjaifurrachman & Adjie, 2011, p. 195) dapat dilihat dari berbagai aspek, antara lain:

- 1) Aspek Tanggung Jawab Keperdataan Sanksi ini berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga, merupakan akibat yang akan diterima Notaris dari gugatan para penghadap apabila akta bersangkutan hanya mempunyai pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau akta batal demi hukum.
- 2) Aspek Tanggung Jawab Administratif Sanksi administratif terhadap notaris harus dilakukan secara berjenjang, karena sifat sanksi administratif yaitu Reparatoire (perbaikan) yang harus dimulai dari sanksi terendah, jika sudah tidak bisa diperbaiki lagi dapat dijatuhkan sanksi yang paling berat, sehingga harus dilakukan secara berjenjang
- 3) Aspek Tanggung Jawab Pidana dalam praktiknya ditemukan bahwa akta notaris dipermasalahkan oleh para pihak atau pihak lainnya sering menarik notaris sebagai turut serta melakukan, membantu melakukan suatu tindak pidana, yaitu membuat atau memberikan keterangan palsu ke dalam akta notaris. Hal inipun menimbulkan kerancuan, apakah notaris dengan sengaja atau khilaf bersama para penghadap atau pihak membuat akta yang diniatkan sejak awal untuk melakukan suatu tindak pidana. Dalam hal ini perlu dibuktikan di pengadilan, apakah Notaris dengan sengaja atau tidak sengaja, atau secara bersama-sama dengan para pihak penghadap membuat akta dengan maksud dan

tujuan untuk menguntungkan pihak tertentu atau penghadap tertentu atau merugikan penghadap yang lain. Apabila ini terbukti maka Notaris wajib dihukum.

Pelaksanaan perjanjian dengan baik merupakan tujuan akhir dari kerja-sama bisnis pemberi waralaba yang bersangkutan. Namun demikian dalam kerja sama itu bukan tidak mungkin akan terjadi perselisihan yang diawali dengan tidak terlaksananya perjanjian itu dengan baik (Imanullah, 2012, p. 13). Upaya yang bisa dilakukan untuk menghindari terjadinya perselisihan salah satunya bisa melalui akta perjanjian waralaba yang dibuat dengan akta autentik sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang kuat.

Notaris dalam melaksanakan fungsi sebagai pejabat umum yang berwenang dalam membuat akta autentik wajib berpegang teguh pada peraturan perundang-undangan yang berlaku serta secara spesifik berkaitan dengan jabatannya yaitu UU Jabatan Notaris (UUJN), KUHPerdara, dan Peraturan terkait yang mengatur secara khusus tentang suatu hal yang diperjanjikan. Secara khusus kehadiran UUJN telah mengakomodir ketentuan mengenai wewenang, tugas, kewajiban, dan sikap dalam mengemban jabatan yang seharusnya Notaris implementasikan. Norma lain yang terkandung dalam UUJN juga harus diperhatikan Notaris misalnya ketentuan teknis berkaitan pembuatan akta autentik. Dari pengaturan dalam UUJN makna yang dapat ditarik bahwa Notaris bukanlah sebagai pihak dalam akta. Notaris memiliki peran sebagai pejabat yang berdasarkan undang-undang mengkonstatir keinginan atau kehendak para pihak yang berkepentingan dalam suatu akta (Wibawa & Lukman, 2022). Memperhatikan ketentuan tersebut, diharapkan Akta Perjanjian Waralaba yang dibuat Notaris mampu mengkonstatir keinginan para pihak dengan tetap memenuhi seluruh klausul yang diwajibkan dalam suatu Perjanjian Waralaba.

4. Kesimpulan

Perjanjian waralaba di Indonesia dapat kita jumpai baik berupa akta autentik maupun perjanjian yang dibuat dibawah tangan. Hal ini dapat kita jumpai dalam praktek karena ketentuan yang mengatur mengenai waralaba di Indonesia membebaskan bagaimana perjanjian waralaba tersebut dibuat. Sebagai langkah untuk memberikan kepastian dan keadilan hukum, perjanjian waralaba dituangkan oleh beberapa

pelaku bisnis kedalam sebuah akta perjanjian yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Akta autentik sebagai alat bukti yang dianggap terkuat dan terpenuh. Menetapkan hubungan hukum antara para pihak secara jelas yang menyangkut hak dan kewajiban, akta sendiri dibuat untuk menjamin kepastian hukum dan agar dapat menghindari terjadinya sengketa di kemudian hari. Kewenangan untuk membuat akta autentik ini salah satunya ada pada Pejabat Notaris, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 UUJN No. 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas UUJN No. 30 Tahun 2004, yaitu Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang, yang kemudian dijelaskan lebih lanjut pada Pasal 15 UUJN No. 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas UUJN No. 30 Tahun 2004 (Adjie, 2008, p. 74).

5. Daftar Pustaka

- Adjie, H. (2008). Hukum Notaris Indonesia (Tasir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris). *Refika Aditama, Bandung*.
- Amalia, I. Q. A., & Prasetyawati, E. (2019). Karakteristik asas proporsionalitas Dalam Pembentukan Klausul Perjanjian Waralaba. *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, 2(2).
- Ardhianto, R., & Hanim, L. (2017). Peran Notaris Dalam Perjanjian Waralaba Antara PT Pos Indonesia (Persero) Pati Dengan Badan Usaha Perseorangan. *Jurnal Akta*, 4(1).
- Asnawi, M. N. (2013). *Hukum pembuktian perkara perdata di Indonesia: kajian kontekstual mengenai sistem, asas, prinsip, pembebanan, dan standar pembuktian*. UII Press.
- Astutik, D. P. (2020). Perlindungan Hukum Terhadap Franchisee yang di Rugikan Oleh Franchisor Dalam Perjanjian Waralaba. *Rechtidee*, 15(2).
- Black, H. C. (1990). *Black's Law Dictionary*, St. Paul, MN: West.
- Damara, I. P. E., & Parwata, A. A. G. O. (n.d.). Tanggung Jawab Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Terhadap Akta Yang Mengandung Cacat Hukum. *Kertha Semaya*.
- Hably, R. U., & Djajaputra, G. (2019). Kewenangan Notaris Dalam Hal Membuat Akta Partij (Contoh Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1003 K/PID/2015).

Jurnal Hukum Adigama, 2(2).

Hayuningrum, Y. W., & Roisah, K. (2015). Perlindungan Hak Ekonomi Terhadap Penggunaan Merek Dalam Perjanjian Waralaba. *Law Reform*, 11(2), 255–

263.

Imanullah, M. N. (2012). Urgensi Pengaturan Waralaba Dalam Undang-Undang. *Yustisia Jurnal Hukum*, 1(2). Notodisoerjo, S. R. (1982). Hukum notariat di Indonesia: suatu penjelasan. (*NoTitle*).

Nurhayati, Y., Ifrani, I., & Said, M. Y. (2021). Metodologi Normatif Dan Empiris Dalam Perspektif Ilmu Hukum. *Jurnal Penegakan Hukum Indonesia*, 2(1).

Palit, R. C. (2015). Kekuatan Akta di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti di Pengadilan. *Lex Privatum*, 3(2).

Prajogo, G. (2021). Autentikasi Akta Partij Dalam Digital Signature Oleh Notaris. *Indonesian Notary*, 3(2).

Putri, I. M. A., Djakaria, M., & Zamil, Y. S. (2020). Akibat Hukum Klausula Pemutusan Secara Sepihak Dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) Hak Milik Atas Tanah. *Acta Diurnal*, 3(2).



© 2026 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution Share Alike (CC BY SA) license (<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>).