

**ASPEK HUKUM WARALABA RESTORAN
(LEGAL ASPECT IN RESTAURANT FRANCHISE)**

J. Andy Hartanto

Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya

ABSTRAK

Waralaba merupakan suatu perjanjian yang tunduk pada ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Pasal 1320. Dalam Perjanjian *franchise* (waralaba) terdapat unsur HAKI maka beberapa hal yang termuat dalam kontrak *franchise* meliputi unsur-unsur Kontrak *franchise* berada di antara kontrak lisensi dan distributor. Pendirian waralaba restoran memperhatikan beberapa hal yaitu lokasi tanah dan jenis hak atas tanah yang akan digunakan. Waralaba harus memenuhi kriteria sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2007 tentang Waralaba untuk mendapatkan Penerbitan Surat Tanda Pendaftaran Waralaba (STPW). Untuk mengatur kembali jumlah gerai pendirian waralaba restoran khususnya peningkatan jumlah waralaba asing maka dibuatlah aturan pembatasan gerai waralaba jenis usaha makanan dan minuman atau restoran berdasarkan Peraturan Menteri Perdagangan No. 07/M-DAG/PER/2/2013 tentang Pengembangan Kemitraan dalam Waralaba untuk Jenis Usaha Jasa Makanan dan Minuman.

Kata Kunci : Aspek Hukum, Waralaba

ABSTRACT

Franchising is an agreement that is subject to the provisions of the Civil Law Act (Civil Code) Chapter 1320. In the franchise agreement (franchise) there are many elements of the franchise contract is a contract between a license and a distributor. Establishment of franchise restaurants notice a few things: What kind of land and land rights to be used, Franchisee must meet the criteria as stipulated in the Indonesian Government Regulation No. 42 Year 2007 on Franchise to get Issuance of Certificate of Registration of Franchising (STPW). To rearrange the number of outlets franchised restaurant establishment in particular an increase in the number of foreign franchises then be made to regulations limiting the type of business franchises or restaurant food and beverages by the Minister of Trade Regulation No. 07/M-DAG/PER/2/2013 of partnership Development for Business Type in Franchise Services Food and Beverage.

Keywords: Legal Aspect, Franchise.

PENDAHULUAN

Waralaba atau franchise merupakan bisnis yang sudah lama dikenal sepanjang sejarah di dunia pada abad 18. Franchise diambil dari bahasa Perancis yang artinya kejujuran, bebas, kebebasan, untuk membebaskan. Dalam bidang bisnis (Yustian Ismail, 1997:3), franchise berarti

kebebasan yang diperoleh oleh seseorang pengusaha untuk menjalankan usahanya sendiri di wilayah tertentu dan dalam bentuk tertentu. Bisnis waralaba masuk di Indonesia pada tahun 1950-an dan berkembang sampai saat ini, beberapa kegiatan usaha yang diwaralabakan seperti penjualan produk properti, otomotif, manufaktur, dan bisnis restoran.

Dari sisi hukum, beberapa pengertian waralaba berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2007 tentang waralaba dan Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 31/M-DAG/PER/8/2008 tentang Penyelenggaraan Waralaba pada Pasal 1 ayat 1: 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.

Dari segi ekonomi, pengertian tentang franchise itu meliputi beberapa kegiatan diantaranya : (Gunawan Widjaja, 2001;13), 1) Franchise produk dan merek dagang adalah bentuk franchise yang paling sederhana. Dalam franchise produk dan merek dagang ini pemberi waralaba atau franchisor memberikan hak kepada penerima waralaba atau franchisee untuk menjual produk yang dikembangkan oleh franchisor yang disertai dengan pemberian izin untuk menggunakan merek dagang atau nama dagang franchisor. Pemberian izin atau lisensi penggunaan merek dagang atau nama dagang tersebut diberikan dalam rangka penjualan produk yang diwaralabakan atas pemberian izin penggunaan merek dagang dan nama dagang tersebut biasanya franchisor memperoleh suatu bentuk pembayaran royalti dimuka dan selanjutnya franchisor memperoleh keuntungan yang sering disebut dengan royalti berjalan; 2) Franchise Format Bisnis adalah pemberian sebuah lisensi dari pemberi waralaba atau Franchisor kepada penerima waralaba atau Franchisee, lisensi tersebut memberi hak kepada penerima waralaba atau franchisor untuk berusaha dengan menggunakan merek dagang atau nama dagang pemberi waralaba atau franchisor, dan untuk menggunakan keseluruhan paket, yang terdiri dari seluruh elemen yang diperlukan untuk membuat seseorang yang sebelumnya belum terlatih dalam bisnis dan untuk menjalankannya dengan meminta bantuan yang terus menerus atas dasar yang telah ditentukan sebelumnya.

Berdasarkan kedua pengertian baik dari segi hukum dan ekonomi, definisi waralaba ialah suatu usaha baik dalam format bisnis dan merek dagang yang dilakukan untuk memasarkan barang dan/atau jasa yang dapat dimanfaatkan oleh pihak lain melalui perjanjian waralaba.

Salah satu bentuk usaha di bidang makanan yang mulai diwaralabakan ialah restoran. Secara umum definisi dari restoran adalah setiap usaha komersial sebagai fasilitas penyedia makanan dan/atau minuman dengan dipungut bayaran, yang mencakup juga rumah makan, kafetaria, kantin, warung, bar dan sejenisnya termasuk jasa boga/catering. Dalam usaha rumah makan/restoran, membutuhkan prasarana yaitu tempat yang strategis, tenaga ahli (juru masak), modal usaha dan izin usaha. Sedangkan meja kursi, peralatan makan, peralatan masak, dan sebagainya adalah sarana. Bisnis makanan termasuk bisnis yang beresiko besar, karena bisnis

makanan beda dengan bisnis-bisnis lain. Pelaku usaha di bidang ini membutuhkan pemahaman yang kuat tentang bisnis restoran dan/atau rumah makan, khususnya yang berkaitan dengan produk, mutu pelayanan, administrasi, dan pengawasannya.

Bisnis waralaba restoran dalam dasawarsa ini mengalami perkembangan yang sangat pesat, Peraturan Menteri Perdagangan No. 07/M-DAG/PER/2/2013 tentang Pengembangan Kemitraan dalam Waralaba untuk Jenis Usaha Jasa Makanan dan Minuman pada salah satu Pasal dalam Permendag tersebut memberi Pembatasan gerai menurut Pasal 12 ayat (1) : Pemberi waralaba atau penerima waralaba untuk jenis usaha restoran, rumah makan, bar/rumah minum dan kafe yang telah mempunyai outlet/gerai lebih dari 250 (dua ratus limah puluh) harus menyesuaikan ketentuan penambahan outlet/gerai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak Peraturan Menteri ini berlaku.

Permendag merupakan payung hukum bagi bisnis waralaba, beberapa pengaturan waralaba lainnya diatur dalam bentuk peraturan pemerintah, peraturan menteri dan keputusan menteri seperti: a) Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2007 tentang Waralaba; b) Peraturan Menteri Perdagangan No. 07/M-DAG/PER/2/2013 tentang Pengembangan Kemitraan dalam Waralaba untuk jenis usaha jasa makanan dan minuman; c) Permendag No. 53/M-DAG/PER/8/2012 tentang Penyelenggaraan Waralaba dan Permendag No. 68/M-DAG/PER/10/2012 tentang Waralaba untuk Jenis Usaha Toko Modern; d) Peraturan Menteri Perdagangan No. 12/M-DAG/PER/3/2006 tentang Ketentuan dan Tata Cara Penerbitan Surat Tanda Pendaftaran Usaha Waralaba; e) Peraturan Menteri Perindustrian dan Perdagangan RI No. 31/M-DAG/PER/8/2008 tentang Penyelenggaraan Waralaba; f) Peraturan Menteri Perdagangan No. 12/M-DAG/PER/3/2006 tentang Ketentuan dan Tata Cara Penerbitan Surat Izin Usaha Waralaba; g) Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan RI No. 259/MPP/KEP/7/1997 tanggal 30 Juli 1997 tentang Ketentuan Tata Cara Pelaksanaan Pendaftaran Usaha Waralaba.

Untuk memahami lebih dalam mengenai pengaturan dan perlindungan hukum bisnis waralaba restoran maka permasalahan yang akan dibahas adalah aspek hukum waralaba restoran.

MERODE PENELITIAN

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normative (yuridis normatif); Dalam penelitian ini terdapat beberapa pendekatan yang digunakan ada tiga yaitu pendekatan Undang-Undang (statue approach) dan pendekatan konseptual (conseptual approach). Dalam penelitian ini, penulis menggunakan dua macam bahan hukum primer dan sekunder.

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini yaitu: a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata); b) Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2007 tentang Waralaba; c) Peraturan Menteri Perdagangan No. 07/M-DAG/PER/2/2013 tentang Pengembangan Kemitraan dalam Waralaba untuk jenis usaha jasa makanan dan

minuman; d) Permendag No. 53/M-DAG/PER/8/2012 tentang Penyelenggaraan Waralaba dan Permendag No. 68/M-DAG/PER/10/2012 tentang Waralaba untuk Jenis Usaha Toko Modern; e) Peraturan Menteri Perdagangan No. 12/M-DAG/PER/3/2006 tentang Ketentuan dan Tata Cara Penerbitan Surat Tanda Pendaftaran Usaha Waralaba; f) Peraturan Menteri Perindustrian dan Perdagangan RI No. 31/M-DAG/PER/8/2008 tentang Penyelenggaraan Waralaba; g) Peraturan Menteri Perdagangan No. 12/M-DAG/PER/3/2006 tentang Ketentuan dan Tata Cara Penerbitan Surat Izin Usaha Waralaba; h) Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan RI No. 259/MPP/KEP/7/1997 tanggal 30 Juli 1997 tentang Ketentuan Tata Cara Pelaksanaan Pendaftaran Usaha Waralaba.

2. Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang diperoleh dari semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi ini meliputi literature-literatur ilmiah, buku-buku, seta jurnal yang bertujuan untuk mempelajari isi pokok permasalahan yang akan dibahas. (Peter Mahmud Marzuki,2005;141)
3. Sumber bahan non hukum sebagai penunjang mengambil dari internet, kamus serta wawancara.

Metode pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah Studi Peraturan Perundang-undangan dan Studi Kepustakaan. Analisis bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif normative, yaitu suatu metode untuk memperoleh gambaran singkat mengenai permasalahan yang tidak didasarkan pada bilangan statistic melainkan didasarkan pada analisa yang diuji dengan norma-norma dan kaidah-kaidah hukum yang berkaitan dengan masalah yang akan dibahas. Dalam analisis bahan hukum, langkah pertama adalah menelusuri semua hasil penelitian yang diperoleh dari bahan-bahan hukum. Selanjutnya dibahas dengan menyusun konsep-konsep, azas-azas/prinsip-prinsip dan ketentuan-ketentuan hukum yang berkaitan dengan pengaturan perjanjian yang dilarang. Penulis menggunakan penalaran induktif untuk menghasilkan konsep, baik berupa definisi, deskriptif maupun klasifikasi sebagai hasil penelitian dan melakukan interpretasi peraturan hukum, sedangkan untuk penarikan kesimpulan menggunakan penalaran deduktif.

PEMBAHASAN

Bisnis waralaba dibentui melalui suatu perjanjian dengan tujuan memasarkan atau memperdagangkan produk barang dan jasa antar pelaku usaha dalam hal ini *franchisor* dan individual *franchisee* dan terpisah baik secara legal (hukum) dan keuangan, dimana *franchise* (waralaba) termasuk salah satu cara pengembangan usaha secara internasional hal ini dikarenakan *franchise* sesungguhnya mengandalkan pada kemampuan mitra usaha dalam mengembangkan dan menjalankan kegiatan usaha *franchise* hanya melalui tata cara, proses, dan sistem yang telah ditentukan oleh pengusaha pemberi waralaba. *Franchise* sudah masuk ke semua bidang seperti restoran, salon, ritel, fotocopy, dan pendidikan. Waralaba merupakan salah satu bentuk format bisnis, pihak pertama yang disebut pemberi waralaba (*franchisor*) memberikan hak kepada pihak kedua yang disebut penerima waralaba (*franchisee*) untuk

mendistribusikan barang/jasa dalam lingkup area geografis dan periode waktu tertentu dalam mempergunakan merek, logo, dan sistem operasi yang dimiliki dan dikembangkan oleh *franchisor*.

Hak yang diberikan *franchisor* berupa kebebasan melalui kewajiban dan memperbolehkan individual *franchisee*, untuk menggunakan nama dagang *franchisor* dan atau merek dagang dan atau tanda jasa, dikenal dengan sistem *know-how* terdiri atas manajemen bisnis secara teknis dan procedural serta hak milik intelektual dan industrial, dilakukan secara kontinyu atau berkelanjutan yang dituangkan dalam sebuah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 sampai dengan 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Pada umumnya waralaba berbentuk perseorangan atau badan usaha. Dalam mendirikan suatu badan usaha yang bergerak di bidang restoran, setiap orang dapat memilih salah satu badan usaha baik yang berbentuk badan hukum maupun yang bukan badan hukum, dengan memperhatikan jenis usahanya yang bergerak di bidang komersial yakni restoran. Pendirian restoran pada dasarnya dapat memilih badan usaha yang berbadan hukum berupa Perseroan Terbatas (PT) dan badan usaha yang bukan badan hukum yakni firma dan CV. Dimana keduanya memiliki perbedaan pada sifat pertanggungjawaban dari masing-masing badan usaha. Dalam hal usaha berbentuk badan hukum, maka terdapat pemisahan harta antara pemilik dengan badan usaha tersebut.

Pada usaha Rumah Makan/Restoran/Warung Wisata yang seluruh modalnya dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dapat berbentuk badan hukum atau badan usaha perseorangan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jika Rumah Makan/ Restoran / Warung Wisata dilakukan dengan modal bersama antara Warga Negara Indonesia bersama Warga Negara Asing bentuknya harus Perseroan Terbatas (PT) dengan memperhatikan ketentuan Peraturan Perundang-Undang yang berlaku.

Lingkup perjanjian dan pendirian *Franchise* (waralaba) restoran

Waralaba merupakan suatu perjanjian yang tunduk pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Untuk itu suatu perjanjian dapat dikatakan sah dan mengikat bagi para pihak yang membuat, maka harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu dan suatu sebab yang tidak terlarang.

Pada pelaksanaan perjanjian ada beberapa unsur-unsur yang sangat diperlukan karena jika tidak terpenuhinya suatu unsur-unsur didalamnya maka perjanjian dianggap tidak sah. Unsur-unsur perjanjian tersebut, meliputi (J.Satrio,1995;79) : a) ada pihak-pihak (subjek perjanjian). Subjek perjanjian ini berupa manusia pribadi atau badan hukum. Subjek perjanjian ini harus mampu atau berwenang melakukan suatu perbuatan hukum, seperti yang ditetapkan dalam

undang-undang; b) Ada persetujuan antara pihak-pihak, dalam arti persetujuan bersifat tetap. Persetujuan itu ditujukan dengan penerimaan tanpa syarat atas suatu tawaran. Apa yang ditawarkan oleh pihak yang satu diterima oleh pihak lainnya; c) Ada tujuan yang akan dicapai. Tujuan mengadakan perjanjian terutama untuk memenuhi kebutuhan kedua belah pihak, kebutuhan mana hanya dapat dipenuhi jika mengadakan perjanjian dengan pihak lain. Tujuan itu sifatnya tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan tidak dilarang oleh undang-undang; d) Ada prestasi yang akan dilaksanakan. Dengan adanya persetujuan, maka timbullah kewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi. Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian; e) Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi dari perjanjian, karena dari syarat-syarat itulah dapat diketahui hak dan kewajiban dari para pihak.

Dalam *franchise* (waralaba) dikarenakan ada unsur HAKI maka beberapa hal yang termuat dalam kontrak *franchise* meliputi unsur-unsur kontrak *franchise* berada diantara kontrak lisensi dan distributor yaitu: 1) Unsur lisensi : *Franchisor* selaku pemegang HAKI atau *know-how* lainnya memberikan hak kepada *franchisee* untuk menggunakan merek ataupun prosedur tertentu, dan atau proses pembuatan produk tersebut dan pihak *franchisee* wajib membayar sejumlah *royalty* untuk penggunaan merek dagang dan yang besarnya ditetapkan berdasarkan perjanjian; 2) Unsur distributor: *Franchisor* melakukan *quality control* terhadap produk-produk pemegang lisensi yang harus sama dengan produk-produk lisensor, seakan-akan pemegang *franchise* merupakan distributor *franchisor*.

Masa berlakunya perjanjian waralaba adalah lamanya waktu selama *franchisee* boleh menggunakan lisensi atau sistem yang diwaralabakan. Menurut hasil penelitian di Indonesia berkisar 5 (lima) sampai 10 (sepuluh) tahun dengan kemungkinan perpanjangan, namun demikian, dalam praktek, pemilik *franchise* (*franchisor*) dapat membatalkan perjanjian lebih awal apabila pemegang *franchise* (*franchisor*) tidak dapat memenuhi kewajibannya. Dalam Peraturan Pemerintah RI No. 42 Tahun 2007 disebutkan tentang klausula apa saja yang harus ada dalam Perjanjian *Franchise*, yaitu Pasal 5: Perjanjian waralaba memuat klausula paling sedikit : a) Nama dan alamat para pihak; b) Jenis Hak Kekayaan Intelektual; c) Kegiatan Usaha; d) Hak dan Kewajiban para pihak; e) Bantuan, fasilitas, bimbingan operasional, pelatihan dan pemasaran yang diberikan pemberi waralaba kepada penerima waralaba; f) Wilayah usaha;

Langkah awal dalam membuka usaha restoran adalah terkait dengan Lokasi tanah dan jenis hak atas tanah yang akan digunakan. Lokasi merupakan tanah yang hendak digunakan untuk berdirinya sebuah bangunan untuk menjalankan usaha restoran. Mengetahui secara jelas lokasi tanah dan jenis hak atas tanah itu sangat penting, karena terkait erat dengan kelangsungan usaha yang akan dijalankan. Setelah adanya Lokasi/tempat untuk bangunan perlu informasi mengenai Zoning pada lokasi tersebut agar dapat mengetahui apakah letak lokasi tersebut memang dapat dipergunakan untuk usaha (khususnya bidang restoran), setelah zoning selesai dilakukan pengurusan IMB. Mengurangi resiko, dimana sudah terlanjur membeli tanah dengan lokasi dan jenis tanah yang tidak dapat diberikan ijin untuk menjalankan usaha (bisnis) sehingga dapat merugikan pengusaha.

Permohonan mengajukan Izin Melampirkan: a) Copy Persetujuan Prinsip; b) Copy IMB sesuai fungsi usahanya; c) Copy Izin HO; d) Perpanjangan izin usaha, melampirkan: Izin usaha Restoran / Rumah Makan / Warung wisata yang dimiliki sebelumnya, tanda bukti pembayaran pajak / retribusi tahunan yang bersangkutan dan laporan perkembangan usaha; e) Masa berlaku izin usaha Rumah Makan / Restoran / warung wisata berlaku untuk jangka waktu yang tidak terbatas dengan ketentuan setiap 5 (lima) tahun didaftar ulang kembali. Izin usaha tidak boleh dipindah tangankan kecuali dengan persetujuan tertulis dari Walikota. Apabila dalam kurun waktu 5 (lima) tahun berjalan sejak Izin Usaha diperoleh, Pemegang Izin tidak mengembangkan Izin usahanya maka pemegang usaha tersebut harus kembali mengajukan permohonan izin usaha; f) Izin Usaha dapat dicabut apabila memperoleh Izin Usaha secara tidak sah dan tidak memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana ditetapkan dalam peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Pada pembukaan restoran akan membutuhkan tempat/lahan guna bangunan yang akan didirikan untuk usaha tersebut, sehingga jenis hak atas tanah yang akan digunakan oleh pengusaha juga harus jelas jenis haknya. Beberapa jenis hak atas tanah yang akan digunakan oleh pengusaha juga harus jelas jenis haknya. Beberapa jenis hak atas tanah yang dimaksud adalah berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut dengan UUPA Pasal 1 jo. Pasal 53 Hak atas tanah dibagi menjadi beberapa jenis dengan pembagian sebagai berikut : 1) Hak atas Tanah yang bersifat tetap meliputi Hak Milik, hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa Bangunan; a. Segi asal tanah : a) Hak Pakai atas tanah bersifat primer : hak atas tanah yang berasal dari tanah negara (hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atas tanah negara, hak pakai atas tanah); b) Hak pakai atas tanah yang bersifat sekunder : tanah yang berasal dari tanah pihak lain (hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan, hak guna bangunan atas tanah hak milik, hak pakai atas tanah hak pengelolaan, hak pakai atas tanah hak milik, hak sewa untuk bangunan, hak menumpang, hak sewa tanah pertanian. Berdasarkan pada jenisnya Hak Atas Tanah, terbagi menjadi : 1) hak Milik : a) hak Milik sesuai pasal 20 ayat 1 UUPA adalah turun temurun, terkuat terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah; b) Peralihan hak milik diatur dalam Pasal 20 ayat 2 UUPA, yaitu hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain; c) Subjek hak milik ialah perseorangan hanya WNI (sesuai Pasal 21 ayat 1 UUPA) dan Badan Hukum sesuai penetapan/ditunjuk pemerintah bank Negara, Koperasi pertanian, badan keagamaan, badan social (sesuai Pasal 21 ayat 2 UUPA, Pasal 1 PP No. 38/1963, Pasal 8 ayat 1 Permen Agraria/Kepala BPN No. 9/1999); d) Hak milik sesuai Pasal 20 ayat 1 UUPA adalah turun temurun, terkuat, terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah; e) Peralihan hak milik diatur dalam Pasal 20 ayat 2 UUPA, yaitu hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain; f) Subjek hak milik ialah perseorangan hanya WNI (sesuai Pasal 21 ayat 1 UUPA) dan badan hukum sesuai penetapan /ditunjuk pemerintah bank negara, koperasi pertanian, badan keagamaan, badan sosial (sesuai Pasal 21 ayat 2 UUPA, Pasal 1 PP No.38/1963, Pasal 8 ayat 1 Permen Agraria/Kepala BPN No. 9/1999); g) Hapusnya Hak Milik berdasarkan pada Pasal 27 UUPA yakni karena pencabutan hak, penyerahan sukarela, diterlantarkan, subyek hak tidak memenuhi syarat sebagai subyek hak milik atas tanah, peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain yang tidak memenuhi syarat Peralihan hak memiliki makna beralih artinya berpindah hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain Karen suatu peristiwa hukum (pewarisan). Beralihnya hak milik atas tanah yang telah bersertipikat harus di daftarkan ke kantor pertanahan kabupaten/kota setempat. Dialihkan / pemindahan hak: jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan modal, lelang. Peralihan hak milik atas tanah baik secara langsung maupun tidak

langsung kepada orang asing, seseorang yang memiliki kewarganegaraan ganda/ badan hukum yang tidak ditunjuk oleh pemerintah adalah batal demi hukum dan tanahnya kembali pada negara;

2) Hak Guna Bangunan adalah hak mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu yang paling lama 20 tahun. HGB terjadi sejak keputusan pemberian hak didaftarkan oleh pemohon pada Kantor Pertanahan. Subjek Hak Guna Bangunan ialah Warga Negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia) Jika subyek pemegang HGB tidak memenuhi syarat sebagai WNI atau badan hukum Indonesia, maka dalam waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan HGB kepada pihak lain yang memenuhi syarat, jika tidak HGB hapus karena hukum dan jadi tanah negara;

3) Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang member wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah. Subyek hak pakai ialah WNI, Orang asing yang berkedudukan di Indonesia, Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia & berkedudukan di Indonesia, Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Hak pakai atas tanah yang bersifat sekunder yakni tanah yang berasal dari tanah pihak lain (hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan, hak guna bangunan atas tanah hak milik), hak pakai atas tanah hak pengelolaan, hak pakai atas tanah hak milik, hak sewa untuk bangunan, hak menumpang, hak sewa tanah pertanian;

4) Hak Guna Usaha: Hak Guna usaha diatur dalam Pasal 28 ayat 1 UUPA adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dengan jangka waktu tertentu. Luas hak Guna Usaha untuk perseorangan luas minimal 5 hektar, lus maksimal 25 hektar; untuk badan hukum luas minimalnya 5 hektar dan untuk maksimal ditetapkan oleh Kepala badan Pertanahan Nasional (Pasal 28 ayat 2 UUPA Jo.Pasal 5 PP No. 40/1996. Subjek Hak Guna Usaha sesuai Pasal 30 UUPA jo.Pasal PP no. 40/1996 :

- 1) warga Negara Indonesia;
- 2) Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia & berkedudukan di Indonesia :

- a) Asal tanah Hak Guna Usaha adalah tanah Negara;
- b) angka waktu hak Guna Usaha untuk pertama kalinya paling lama 35 Tahun dan dapat diperpanjang untuk paling lama 25 tahun. Syarat pendirian waralaba pada Pasal 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 42 tahun 2007 tentang waralaba ada enam syarat yang harus dimiliki suatu usaha apabila ingin diwaralabakan yaitu: a) memiliki cirri khas usaha. Suatu usaha yang memiliki keunggulan atau perbedaan yang tidak mudah ditiru dibandingkan dengan usaha lain sejenis, dan membuat konsumen selalu mencari cirri khas dimaksud. Misalnya system manajemen cara penjualan dan pelayanan, atau penataan atau cara distribusi yang merupakan karakteristik khusus dari pemberi waralaba; b) Terbukti sudah memberikan keuntungan. Menunjuk pada pengalaman pemberi waralaba yang telah dimiliki yang kurang dari 5 tahun dan telah mempunyai kiat-kiat bisnis untuk mengatasi masalah-masalah dalam perjalanan usahanya, dan ini terbukti dengan masih bertahan dan berkembangnya usaha tersebut dengan menguntungkan; c) memiliki standar atas pelayanan dan barang dan/ atau jasa yang ditawarkan yang dibuat secara tertulis. Usaha tersebut sangat membutuhkan standar secara tertulis supaya penerima waralaba dapat melaksanakan usaha dalam kerangka kerja yang jelas dan sama yang dikenal dengan *Standard Operasional Procedure* (SOP); d) mudah diajarkan dan diaplikasikan. Mudah dilaksanakan sehingga penerima waralaba yang belum memiliki pengalaman atau pengetahuan mengenai uaha sejenis dapat melaksanakannya dengan baik sesuai dengan bimbingan operasional dan manajemen yang berkesinambungan yang diberikan oleh pemberi waralaba; e) Adanya dukungan yang

berkesinambungan. Dukungan dari pemberi waralaba kepada penerima waralaba secara terus menerus seperti bimbingan operasional, pelatihan dan promosi; f) Hak kekayaan Intelektual yang telah terdaftar. Hak Kekayaan intelektual yang terkait dengan usaha seperti merek, hak cipta atau paten atau lisensi dan / atau rahasia dagang sudah didaftarkan dan mempunyai sertifikat atau sedang dalam proses pendaftaran di instansi yang berwenang.

Jika keenam syarat tersebut dipenuhi maka pelaku usaha akan mendapatkan Penerbitan Surat Tanda Pendaftaran Waralaba (STPW) Menteri Perdagangan akan menerbitkan Surat Tanda Pendaftaran *Franchise*/Waralaba (STPW) yang berlaku 5 tahun, dan dapat diperpanjang 5 (lima) tahun lagi bilamana Perjanjian Waralaba belum berakhir.

Sebelum STPW diterbitkan apabila diperlukan pejabat penerbit STPW dapat meminta Pemohon untuk melakukan presentasi mengenai kegiatan usaha *Franchise*/Waralaba yang dilakukan dihadapan tim penilai.

Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Perdagangan mengeluarkan STPW atas permohonan prospectus penawaran *Franchise*/Waralaba yang dimohonkan oleh pemberi *Franchise*/Waralaba yang berasal dari luar negeri. Pemberi *Franchise*/Waralaba berasal dari dalam negeri, Pemberi *Franchise*/Waralaba lanjutan berasal dari *Franchise*/Waralaba luar negeri, dan pemberi *Franchise*/Waralaba lanjutan berasal dari *Franchise*/Waralaba dalam negeri.

Pendirian waralaba restoran mengalami perembangan pesat dengan jumlah yang signifikan. Penguasaan jumlah gerai waralaba ini dilakukan oleh waralaba asing, lebih dari 300 gerai yakni *Kentucky Fried Chicken* (KFC) akan dikenai aturan pembatasan gerai waralaba jenis usaha makanan dan minuman atau restoran. Peraturan Menteri Perdagangan No. 07/M-DAG/PER/2/2013 tentang Pengembangan Kemitraan dalam Waralaba untuk Jenis Usaha Jasa Makanan dan Minuman.

Pasal 2 : Ruang lingkup untuk jenis usaha jasa makanan dan minuman dalam peraturan menteri ini meliputi: a) Restoran; b) Rumah makan; c) Bar/Rumah Minum; dan d) Kafe.

Pasal 3 : Pemberi Waralaba dan Penerima Waralaba untuk jenis usaha restoran, rumah makan, bar/rumah minum dan kafe sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 dapat mengembangkan kegiatan usahanya melalui pendirian outlet/gerai yang: a) Dimiliki dan dikelola sendiri (company owned outlet); b) Diwaralabakan; dan/atau c) Dikerjasamakan dengan pola penyertaan modal.

Pasal 4 : Pemberi Waralaba atau penerima waralaba untuk jenis usaha restoran, rumah makan, bar/rumah minum dan kafe dapat mendirikan outlet/gerai yang dimiliki dan dikelola sendiri (company owned outlet) sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 3 huruf a paling banyak 250 (dua ratus lima puluh) outlet/gerai.

Peraturan Menteri Perdagangan ini bertujuan untuk member batasan pendirian gerai maksimal 250 untuk usaha waralaba yang dimiliki dan dikelola sendiri (company owned outlet), dan apabila jumlah gerai suatu waralaba melebihi batas 250 unit, maka perusahaan itu diwajibkan untuk mewaralabakan dan/atau dikerjasamakan dengan pola penyertaan modal kepada pihak lain.

SIMPULAN

Dari uraian pada bab sebelumnya maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut: Waralaba merupakan suatu perjanjian yang tunduk pada ketentuan kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Untuk itu suatu perjanjian dapat dikatakan sah dan mengikat bagi para pihak yang membuat, maka harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Dalam franchise (waralaba) dikarenakan ada unsur HAKI maka beberapa hal yang termuat dalam kontrak franchise meliputi kontrak lisensi distributor. Pendirian Waralaba restoran memperhatikan beberapa hal yaitu Lokasi tanah dan jenis hak atas tanah yang akan digunakan, Waralaba harus memenuhi kriteria sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2007 tentang Waralaba untuk mendapatkan Penerbitan Surat Tanda Pendaftaran Waralaba (STPW). Untuk menghindari perluasan jumlah gerai mengngat pendirian waralaba restoran mengalami perkembangan pesat dengan jumlah lebih dari 300 gerai untuk waralaba asing sehingga dikenakan aturan pembatasan gerai waralaba jenis usaha makanan dan minuman atau restoran berdasarkan Peraturan Menteri Perdagangan No. 07/M-DAG/PER/2/2013 tentang Pengembangan Kemitraan dalam Waralaba untuk jenis Usaha Jasa Makanan dan Minuman.

DAFTAR PUSTAKA

Gunawan Widaja 2001,*Seri Hukum Bisnis Waralaba*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada,.

Peter Mahmud Marzuki 2005, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Prenada Media Group.

J.Satrio 1995, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian Buku I. Bandung*, Citra Aditya Bakti.

Yustian Ismail 1997, *Pengembangan Franchise dan Larangan Ritel besar masuk Kabupaten Business News*.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2007 tentang Waralaba.

Peraturan Menteri Perdagangan No. 07/M-DAG/PER/2/2013 tentang Pengembangan Kemitraan dalam waralaba untuk Jenis Usaha Jasa Makanan dan Minuman.