

SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBERI WARALABA
ATAS TANAH DAN BANGUNAN TEMPAT USAHA
WARALABA (*FRANCHISE*) YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN**



OLEH:

NADILA AZZAHRA PUTRI

NIM. 031911133067

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA**

2022

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBERI WARALABA
ATAS TANAH DAN BANGUNAN TEMPAT USAHA
WARALABA (*FRANCHISE*) YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN**

SKRIPSI

**Diajukan untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Syarat
untuk Mencapai Gelar Sarjana Hukum**

Dosen Pembimbing



Yuniarti, S.H., M.H., LL.M.

NIP. 198506122009122006

Penyusun



Nadila Azzahra Putri

NIM. 031911133067

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA**

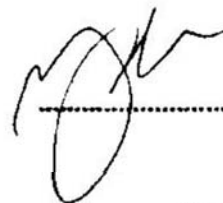
2022

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Tim Penguji pada

Tanggal 27 Desember 2022

Tim Penguji Skripsi:

Ketua : Yuniarti, S.H., M.H., LL.M.
NIP. 198506122009122006



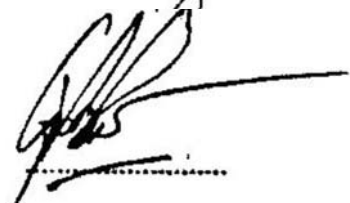
Anggota : 1. Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum.
NIP. 196808101992031002



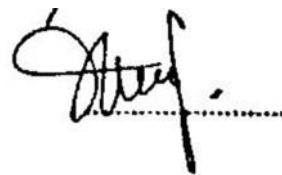
2. Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H.,
M.H.
NIP. 196702261993032001



3. Dr. Ghansham Anand, S.H., M. Kn.
NIP. 198401052014041003



4. Oemar Moechthar, S.H., M.Kn.
NIP. 198909242015041001



PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Nadila Azzahra Putri

NIM : 031911133067

Bidang Minat : Bisnis

Judul Skripsi : Perlindungan Hukum terhadap Pemberi Waralaba atas Tanah dan Bangunan Tempat Usaha Waralaba (*Franchise*) yang Dibebani Hak Tanggungan

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang ditulis ini tidak mempunyai persamaan dengan skripsi lain.

Demikian pernyataan ini dibuat tanpa paksaan dari pihak manapun. Apabila pernyataan ini tidak benar, maka akan diberikan sanksi oleh Pimpinan Fakultas.

Surabaya, 13 Januari 2023

Yang membuat pernyataan,



Nadila Azzahra Putri

NIM. 031911133067

MOTTO

JALANI, NIKMATI, SYUKURI

“Allahumma yassir wala tu'assir”

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat, kemudahan, kelancaran, dan karuniaNya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik dan tepat pada waktunya. Skripsi ini dilakukan sebagai pemenuhan salah satu syarat kelulusan dalam rangka memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Airlangga.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak akan selesai tanpa adanya bimbingan serta dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Iman Prihandono, S.H., M.H., LL.M., Ph.D. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga beserta jajarannya.
2. Ibu Yuniarti, S.H., M.H., LL.M. selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah memberikan waktu, saran, arahan, bimbingan, serta kesabaran beliau sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
3. Bapak Dr. Ghansham Anand, S.H., M. Kn., selaku Dosen Wali dan Dosen Penguji Skripsi yang telah memberikan masukan dan perhatian, baik dalam pengerjaan skripsi maupun selama masa studi di Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
4. Bapak Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum., Ibu Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., Bapak Oemar Moechthar, S.H., M.Kn., selaku Dosen Penguji Skripsi yang telah memberikan arahan dan masukan.
5. Para Dosen Pengajar di Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang telah memberikan ilmunya selama penulis menimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
6. Kedua orang tua penulis, Ayah Joncik Muhammad dan Bunda Hepy Safriani atas dorongan, bimbingan, do'a, dan bantuan yang tak ternilai harganya selama hidup.

7. Saudara kembar penulis, Nabila Azzahra Putri yang selalu memberikan dukungan dan semangat kepada penulis dalam segala hal manis dan pahit perjalanan hidup.
8. Adik kembar penulis, Alisa Fidelia Putri dan Alika Fidelia Putri yang selalu menghibur dan memberikan semangat untuk penulis.
9. Sepupu terdekat penulis, Olinda hidiawati sobat seperjuangan yang selalu memberi semangat dan dukungan kepada penulis.
10. Seluruh Keluarga besar Kakek Sofyan dan Nek anang Muhammad yang selalu memberikan dukungan dan semangat pada penulis.
11. Teman-teman FH Unair angkatan 2019, Galih, Latifa, Iqlima, Dinda Ayu Ramadhani, Dinda Ayu Alfiana, Intan, Ncis, dan masih banyak lagi yang tidak bisa disebutkan satu persatu, terimakasih telah memberikan bantuan dan dukungan kepada penulis dalam menulis skripsi maupun menyelesaikan tugas-tugas selama masa perkuliahan.
12. Teman dekat Penulis di luar Unair lainnya, Berlin, Nabila Putri, Else, Ayu, Fahra, Zahwa, Zahrotun, Ica, Humai, Dea Bella, yang telah memberikan banyak dukungan semangat kepada penulis.
13. Kakak tingkat penulis, Mba Nadya, Mba Yuni, dan Mba Kurnia yang telah memberikan referensi, arahan, dan dukungan kepada penulis selama mengerjakan skripsi.
14. Keluarga besar BSO BLS, BSO ALSA, Lingkup Mahasiswa Sumatera Selatan Surabaya (LIMAS), Delegasi Condraft Olimpus 20, Himpunan Mahasiswa Islam Komisariat Hukum Unair, Kementerian PSDM BEM Unair Periode 2021 yang menjadi tempat berproses serta memberi dukungan kepada penulis.
15. Rumah 66 tim, terkhusus Desti (ditut) dan Rade yang banyak memberi semangat, arahan, serta mendengarkan keluh kesah penulis selama perkuliahan.
16. Bagian Hukum SETDA Kabupaten Empat Lawang, yang telah memberikan pengalaman dan semangat kepada penulis.

17. Seluruh Civitas Akademika FH Unair yang telah memberikan fasilitas kepada penulis selama menulis skripsi.
18. Semua pihak yang telah membantu yang tidak dapat disebutkan satu persatu Jazakumullah khairan katsiran.

Penulis sadar bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu dengan rasa terbuka, penulis bersedia menerima kritik dan saran dari pembaca terkait kekurangan dalam materi skripsi ini. Akhirnya hanya kepada Allah SWT jualah penulis serahkan segala amal baik yang telah Bapak, Ibu dan rekan-rekan berikan. Teriring doa, semoga Allah SWT memberi balasan yang lebih baik bagi kita semua. Amiin ya robbal ‘alamiin.

Surabaya, 13 januari 2023

Penulis,



Nadila Azzahra Putri

NIM. 031911133067

ABSTRAK

Konsep bisnis waralaba diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2007. Saat ini bisnis waralaba menjadi konsep bisnis yang banyak diminati dalam berbagai kalangan. Untuk dapat mempertahankan kepercayaan masyarakat terhadap bisnis waralaba, maka syarat utama yang harus dimiliki adalah kepastian hukum yang mengikat, baik bagi pemberi waralaba maupun penerima waralaba. Maka, dalam menjalin kerjasama perjanjian waralaba antara pemberi waralaba dengan penerima waralaba harus dibuat perjanjian secara tertulis yang mencakup hak dan kewajiban bagi para pihak. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: (1) Kedudukan hukum hak milik aset tanah dan bangunan tempat usaha waralaba sebagai objek jaminan utang, (2) Upaya hukum terhadap pemberi waralaba akibat tanah dan bangunan tempat usaha waralaba yang dijamin hak tanggungan oleh penerima waralaba selaku pemegang hak milik. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan mengetahui dan menganalisis pengaturan serta perlindungan hukum bagi pemberi waralaba apabila terjadi eksekusi aset tanah dan bangunan tempat usaha waralaba milik penerima waralaba yang dibebani hak tanggungan, akibat penerima waralaba yang juga berkedudukan sebagai debitur wanprestasi. Penelitian ini berbentuk penelitian normatif. Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Hasil yang diperoleh dari penulisan skripsi ini adalah kedudukan dari Akta Pemberian Hak Tanggungan terhadap tanah saja atau tanah dan bangunan tetap sah dan mengikat, karena yang menjadi pemberi Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah pemilik sah objek Akta Pemberian Hak Tanggungan. Adapun upaya hukum yang dapat dilakukan pemberi waralaba apabila terjadi eksekusi pada tempat usaha waralaba yang dibebani hak tanggungan, yaitu pemutusan perjanjian waralaba.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum; Waralaba; Jaminan Hak Tanggungan; Eksekusi.

ABSTRACT

The franchise business concept is regulated in Government Regulation Number 42 of 2007. Currently, franchise is a business concept that is in great demand in various circles of society. To be able to maintain public trust in the franchise business, the main requirement that have to be possessed is binding legal assurance, both for the franchisor and the franchisee. So, in establishing a collaborative franchise agreement between the franchisor and the franchisee, a written agreement must be made which includes the rights and obligations of the parties. The formulation of the problems in this study are: (1) The legal status of land and building assets of the franchise business as an object of collateral for debt, (2) Legal action against the franchisor due to land and buildings where the franchise business is guaranteed mortgage rights by the franchisee as the holder right of ownership. Therefore, this study subjected to uncover and analyze the regulation and legal protection for the execution of a franchise business place that is burdened with mortgage rights, as a result of the debtor who is also domiciled as a default franchisee. This research is established of normative study. The study conducted by a legal research method under a statutory approach (Statute Approach) and a conceptual approach (Conceptual Approach). The results obtained from this thesis are that the position of the Deed of Granting Mortgage Rights to land only or land and buildings remains valid and binding, because the person giving the Deed of Granting Mortgage is the legal owner of the object of Deed of Granting Mortgage. legal remedies that can be taken by the franchisor if there is an execution at the place of business of the franchise burdened with mortgage rights, namely the termination of the franchise agreement.

Keywords: Legal Protection; Franchise; Mortgage Guarantee; Execution.

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgelijk Wetboek*) (Staatsblad 1847 Nomor 23)

Herziene Inlandsch Reglement (HIR) (Staatsblad Tahun 1941 Nomor 44)

Rechtreglement voor de Buitengewesten (R.Bg) (Staatsblad 1927 Nomor 227)

Reglement op de Rechtsvordering (Rv) (Staatsblad 1848 Nomor 16)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043)

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632)

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4247)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696)

Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2007 Tentang Waralaba (Lembaran Negara Tahun 2007 Nomor 90 Tambahan Lembar Negara Nomor 4742)

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630)

Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2019 Tentang Penyelenggaraan Waralaba

DAFTAR SINGKATAN

BW	<i>Burgelijk Wetboek</i> (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)
HGB	Hak Guna Bangunan
HGU	Hak Guna Usaha
HIR	<i>Herziene Inlandsch Reglement</i> , Reglemen Indonesia yang diperbaharui (berlaku di pulau Jawa dan Madura)
<i>Ibid</i>	Ibidem, pada tempat yang sama
<i>Op.cit</i>	Opere citato, dalam karya yang telah disebut/dikutip
R.Bg	<i>Rechtreglement voor de Buitengewesten</i> , Reglemen Hukum Daerah Seberang (di luar Jawa Madura)
Rv	<i>Reglement op de Rechtsvordering</i> (Hukum acara perdata dan pidana yang berlaku untuk golongan Eropa di jaman penjajahan)
UUHT	Undang-Undang Hak Tanggungan
UUPA	Undang-Undang Pokok Agraria

DAFTAR GAMBAR

Bagan 1.1 Pola kerja sama waralaba Indomaret	5
Bagan 2.1 Kedudukan hukum para pihak.....	35
Bagan 2.2 Hubungan hukum aset tanah beserta bangunan dengan para pihak	56

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI.....	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI.....	iv
MOTTO	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK.....	ix
<i>ABSTRACT</i>	x
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN	xi
DAFTAR SINGKATAN	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR ISI	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	9
1.3 Tujuan Penelitian	10
1.4 Manfaat Penelitian	10
1.5 Keaslian Penelitian	11
1.6 Metode Penelitian	15
1.6.1 Tipe Penelitian	15
1.6.2 Pendekatan Masalah	16
1.6.3 Sumber Bahan Hukum.....	16
1.6.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum.....	18
1.6.5 Analisis Bahan Hukum	19
1.7 Sistematika Penulisan	19
BAB II KEDUDUKAN HUKUM HAK MILIK ASET TANAH DAN BANGUNAN TEMPAT USAHA WARALABA (<i>FRANCHISE</i>) YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN	21
2.1 Waralaba (<i>Franchise</i>)	21
2.1.1 Sejarah waralaba (<i>franchise</i>)	21
2.1.2 Pengaturan hukum tentang perjanjian waralaba (<i>franchise</i>).....	25
2.1.3 Hubungan hukum para pihak dalam perjanjian waralaba (<i>franchise</i>).....	35
2.2 Kepemilikan Tanah beserta Bangunan pada Perjanjian Waralaba (<i>Franchise</i>) dengan Skema Tempat Usaha oleh Penerima Waralaba (<i>Franchisee</i>).....	43
2.3 Benturan Kepentingan pada Perjanjian Waralaba terhadap Tanah dan Bangunan yang Merupakan Objek APHT	49

BAB III UPAYA HUKUM TERHADAP PEMBERI WARALABA (<i>FRANCHISOR</i>) AKIBAT TANAH DAN BANGUNAN TEMPAT USAHA YANG DIJAMINKAN HAK TANGGUNGAN OLEH PENERIMA WARALABA (<i>FRANCHISEE</i>) SELAKU PEMEGANG HAK MILIK.....	65
3.1 Risiko bagi pemberi waralaba (<i>franchisor</i>) pada Perjanjian Waralaba (<i>Franchise</i>) yang Tempat Usahanya dijadikan Jaminan Hak Tanggungan oleh Penerima Waralaba (<i>Franchisee</i>)	65
3.2 Akibat Hukum terhadap Tempat Usaha Milik Penerima Waralaba (<i>Franchisee</i>) yang Dijaminkan Hak Tanggungan	69
3.3 Upaya Hukum terhadap Pemberi Waralaba (<i>Franchisor</i>) akibat Tempat Usaha Waralaba (<i>Franchise</i>) yang Dibebani Hak Tanggungan	75
BAB IV PENUTUP	83
4.1 Kesimpulan	83
4.2 Saran	84
DAFTAR BACAAN	86