

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Konsep bisnis waralaba (*franchise*) beberapa tahun terakhir menjadi bentuk bisnis yang banyak menarik perhatian serta minat masyarakat sehingga memberikan warna baru dalam perekonomian Indonesia. Peluang usaha yang besar, syarat yang mudah diikuti oleh masyarakat, serta memberikan peluang pekerjaan bagi beberapa orang menjadikan bentuk bisnis ini banyak digandrungi. Bukan hanya negara-negara maju negara berkembang seperti, Indonesia juga menggunakan metode bisnis tersebut. Pertumbuhan *franchise* di Indonesia berawal pada tahun 80-90an ketika waralaba asing masuk. KFC, McDonalds, Burger King, Wendys adalah sebagian jaringan waralaba asing yang masuk sebagai petanda, dimulainya *franchise* di Indonesia berkembang.¹

Bentuk bisnis waralaba (*franchise*) di Indonesia juga tidak hanya sebatas produk (makanan siap saji), namun terdapat juga waralaba jenis jasa seperti salon ataupun tempat les. Pada saat ini bahkan di kalangan pemuda bisnis waralaba (*franchise*) menjadi *trandsetter*, sudah banyak kaum milenial yang bermitra dengan pemberi waralaba (*franchisor*) yaitu dalam bentuk bisnis minuman atau makanan ringan yang digemari saat ini, seperti Kopi satu tujuan, Tentang kita, Chi Boba, Kuch-kuch Hotahu, Jomar jamur, dan masih banyak lagi. Selain itu bisnis ritel yang

¹Sonny Sumarsono, *Manajemen Bisnis Waralaba*, I Graha Ilmu, Yogyakarta, 2009, h.8

melayani kebutuhan pokok dan kebutuhan sehari-hari atau lebih dikenal dengan minimarket saat ini menjadi bisnis yang banyak diminati oleh kalangan masyarakat. Hal ini disebabkan permintaan bahan pokok sehari-hari yang tinggi dan selalu dibutuhkan oleh masyarakat. Adapun contoh jenis waralaba (*franchise*) bisnis ritel di Indonesia saat ini, yaitu Indomaret, Alfamart, dan Alfamidi.

Konsep waralaba (*franchise*) ini bergantung erat pada kemampuan mitra usaha bisnis waralaba dalam mengembangkan dan menjalankan kegiatan usaha waralaba dengan tata cara, proses serta suatu *code of conduct* dan sistem yang sebelumnya sudah ditentukan oleh pengusaha pemberi waralaba.² Maka dari itu, sebagai penerima waralaba harus tunduk pada aturan yang telah dirancang oleh pemberi waralaba (*franchisor*). Mengenai aturan dan syarat tiap waralaba (*franchise*) pun berbeda-beda, oleh karena itu apabila terdapat pihak yang tertarik untuk menjadi penerima waralaba (*franchisee*) dapat memilih jenis waralaba yang sesuai dengan kemampuan keuangan ataupun prosedur yang ditetapkan pemberi waralaba (*franchisor*) dalam mengembangkan bentuk bisnis waralaba (*franchise*). Format bisnis waralaba terdiri dari konsep bisnis secara keseluruhan, mulai dari proses permulaan dan pelatihan mengenai sesuai dengan konsep *franchise* dan proses bantuan yang terus menerus terhadap segala aspek pengelolaan bisnis yang hendak dijalani.³

Bisnis waralaba (*franchise*) merupakan model bisnis dengan penyaluran barang/jasa kepada masyarakat yang menjadi konsumen. Pasal 1 angka 1 Peraturan

²Widjaja Gunawan, *Waralaba*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, h.4

³Martin Mendelsohn, *Franchising: Petunjuk Praktis Bagi Franchisor dan Franchisee*, Pustaka Binaman Press Indo, Jakarta, 1993, h.4

Pemerintah Nomor 42 tahun 2007 tentang waralaba (selanjutnya disebut PP No. 42 tahun 2007) mengatur mengenai definisi waralaba yaitu 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.

Adapun para pihak yang ikut serta dalam perjanjian ini ialah pemberi waralaba (*franchisor*) dan penerima waralaba (*franchisee*), kedua pihak ini memiliki hak dan kewajiban tersendiri sesuai kontrak perjanjian waralaba. Berdasarkan Pasal 1 angka 2 PP No. 42 tahun 2007 tentang waralaba mendefinisikan Pemberi Waralaba adalah orang perseorangan atau badan usaha yang memberikan hak untuk memanfaatkan dan/atau menggunakan Waralaba yang dimilikinya kepada Penerima Waralaba. Sedangkan dalam Pasal 1 angka 3 PP No. 42 tahun 2007 tentang waralaba menjelaskan pengertian Penerima Waralaba adalah orang perseorangan atau badan usaha yang diberikan hak oleh Pemberi Waralaba untuk memanfaatkan dan/atau menggunakan Waralaba yang dimiliki Pemberi Waralaba.

Brayce Webster mengemukakan ada tiga bentuk dari Waralaba (*Franchise*), yaitu:⁴

1. *Product franchising*, adalah suatu *franchise*, yang pemberi waralaba (*franchisor*) memberikan lisensi kepada *franchisee* untuk menjual barang hasil produksi *franchisor*. Adapun *Franchisee* berfungsi sebagai distributor produk *franchisor*. Sering kali terjadi *franchisee* diberi hak eksklusif untuk

⁴Sri Redjeki Slamet, "Waralaba (Franchise) Di Indonesia", *Waralaba (Franchise) di Indonesia Lex Jurnalica*, Vol. 8 No. 2, 2011, h.130–131

memasarkan produk tersebut di suatu wilayah tertentu. Misalnya dealer mobil, stasiun pompa bensin.

2. *Manufacturing franchise franchisor* memberikan *know-how* dari suatu proses produksi. *Franchisee* memasarkan barang-barang itu dengan standar produksi dan merek yang sama dengan yang dimiliki *franchisor*. Bentuk *franchise* semacam ini banyak digunakan dalam produksi dan distribusi minuman *soft drink*, seperti Coca Cola dan Pepsi.
3. *Business format franchising* adalah suatu bentuk *franchise* yang penerima waralaba (*franchisee*) mengoperasikan suatu kegiatan bisnis dengan memakai nama *franchisor*. Sebagai imbalan dari penggunaan nama *franchisor*, maka *franchisee* harus mengikuti metode-metode maupun segala standar pengoperasian dan berada dibawah pengawasan *franchisor* dalam hal bahan-bahan yang digunakan, pilihan tempat usaha, desain tempat usaha, jam penjualan, persyaratan karyawan, dan lain-lain. Sehingga *franchisor* memberikan seluruh konsep bisnis yang meliputi strategi pemasaran, pedoman dan standar pengoperasian usaha dan bantuan dalam mengoperasikan *franchise*.⁵

Maka dari itu, tak heran apabila *franchisee* tidak lepas dari pemberi waralaba (*franchisor*) baik secara label maupun pelaksanaan bisnis waralaba (*franchise*). pemberi waralaba (*franchisor*) sebagai pondasi utama terlaksananya kegiatan bisnis waralaba (*franchise*).

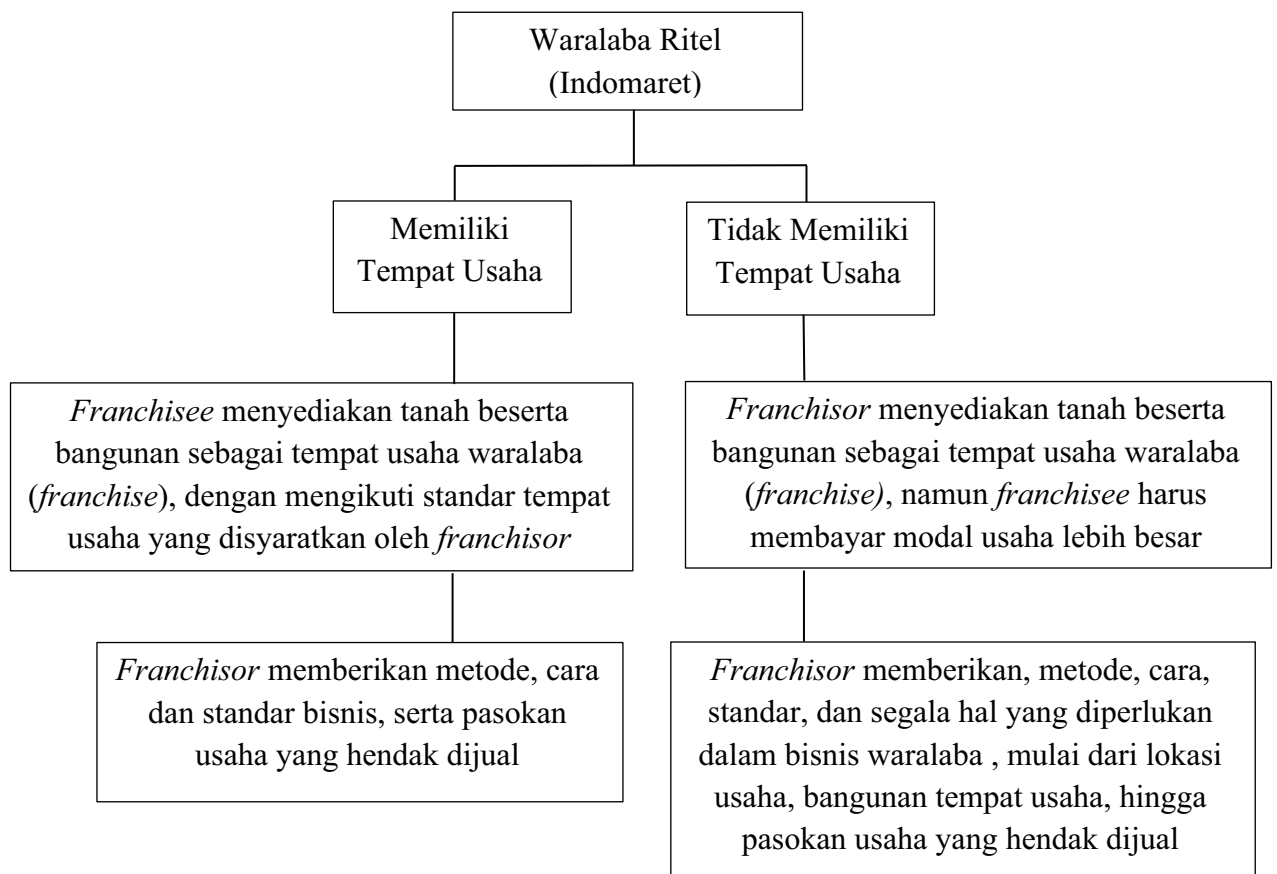
Ada berbagai macam jenis kerjasama dalam kegiatan waralaba, Salah satu bisnis waralaba ritel yaitu Indomaret, pada pelaksanaannya menawarkan 2 pola kerja sama waralaba (*franchise*), yaitu:

1. Memiliki tempat usaha: Pihak penerima waralaba (*franchisee*) menyediakan tanah dan bangunan, lalu pihak pemberi waralaba (*franchisor*) ritel mengisi pasokan yang akan dijual, *franchisee* juga harus mengikuti segala standar dan metode yang telah diatur oleh *franchisor* yang akan selalu diawasi oleh pihak *franchisor*.

⁵David Hess, “*The Iowa Franchise Act : Toward Protecting Reasonable Expectations of Franchisees and Franchisors*”, Vol. 80 1995, h.337

2. Tidak memiliki tempat usaha: Pola kerja sama kedua ini ialah tanah dan bangunan serta pasokan yang akan dijual disediakan oleh pihak pemberi waralaba (*franchisor*) ritel, segala bentuk pengoperasian bisnis waralaba (*franchise*) diawasi oleh pihak pemberi waralaba (*franchisor*).

Apabila merujuk pada pendapat Brayce Webster, maka jenis waralaba (*franchise*) ritel ini menganut jenis konsep waralaba *Business format franchising*.⁶ Pola bisnis waralaba ritel tersebut digambarkan dalam skema berikut:



Bagan 1.1 Pola kerja sama waralaba Indomaret

Sumber: diolah dari berbagai bacaan

⁶Sri Redjeki Slamet, *Op.Cit.*, h.131

Pada model kerjasama waralaba (*franchise*), terdapat pola bisnis dimana penerima waralaba (*franchisee*) menyediakan tempat usaha yang terdiri dari tanah beserta bangunan. Merujuk pada Pasal 16 ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa:

Hak atas tanah memberikan hak kepemilikan atas tanah oleh negara kepada orang-perorangan atau badan hukum dengan bentuk tanah hak milik, hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB), hak pakai, hak sewa, hak untuk membuka tanah, hak memungut hasil, serta beberapa hak yang bersifat sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian.

Penerima waralaba (*Franchisee*) dapat menyediakan tempat usaha berupa tanah beserta bangunan, jika memiliki lahan sesuai standar yang diberikan oleh pemberi waralaba (*franchisor*). Pasal 20 ayat (1) UUPA mendefinisikan mengenai Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak Milik di dalam Hukum Perdata di atur di dalam Pasal 570 BW hingga Pasal 624 BW.

Hak Milik dalam Pasal 570 BW didefinisikan sebagai hak untuk menikmati kegunaan suatu kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya asal tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum dan tidak mengganggu hak orang lain. Berdasarkan Pasal 19 ayat (1) UUPA, mengamanatkan pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah demi kepastian hukum atas tanah-tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia terjamin. Sehingga ditetapkanlah Peraturan

Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang hingga saat ini telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.⁷

Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung Huruf a menyebutkan bahwa hak atas tanah adalah penguasaan atas tanah yang diwujudkan dalam bentuk sertifikat sebagai tanda bukti penguasaan/kepemilikan tanah, seperti hak milik, HGB, HGU, hak pengelolaan, dan hak pakai. Maka dari itu, setiap orang yang memiliki sertifikat hak milik atas tanah dan bangunan merupakan pemilik sah dan diakui di mata hukum, sehingga pemilik sertifikat hak milik atas tanah dan bangunan berhak melakukan apapun, termasuk menjual, menyewakan, menggunakan, atau bahkan menjaminkan tanah miliknya. Pasal 25 UUPA menyebutkan bahwa hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Hak atas tanah yang dijadikan objek hak tanggungan harus memenuhi dua unsur yaitu, wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan dan menurut sifatnya harus dapat dipindah tangankan.⁸

Apabila pemegang hak milik atas tanah beserta bangunan menjaminkan aset yang dipunyai pemilik hak atas tanah beserta bangunan pada lembaga jaminan hak tanggungan, sedangkan tanah dan bangunan tersebut juga sedang digunakan untuk kepentingan usaha bisnis waralaba ritel (*franchise*). Maka, terdapat benturan antara

⁷Putu Ade Harriestha Martana, “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Ketentuan Pasal 32 Ayat (2) Pp No. 24 Tahun 1997”, *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, Vol. 3 No. 1, 2014, h.6
<https://doi.org/10.24843/jmhu.2014.v03.i01.p01>.

⁸Bayu Setiawan Hendri Putra dan Arief Suryono, “Kedudukan Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Kebendaan Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah”, *Jurnal Privat Law*, Vol. 8 No. 1, 2020, h.57
<https://doi.org/10.20961/privat.v8i1.40367>.

perjanjian waralaba (*franchise*) antara pemberi waralaba (*franchisor*) dengan penerima waralaba (*franchisee*) dan Hak Milik, yang mana memang penerima waralaba (*franchisee*) sebagai pemilik sah aset tersebut berhak menjaminkan tanah beserta bangunan tersebut dalam bentuk perjanjian hak tanggungan. Hal ini juga mengacu pada Asas *Nemo Plus Juris Transferre Potest Quam Ipse Habet* (bahwa tak seorangpun dapat mengalihkan lebih banyak haknya daripada yang dimilikinya atau orang yang melakukan perbuatan hukum harus sesuai dengan kewenangannya).⁹ Maka dari itu, pemilik benda yang sah berwenang untuk menjaminkan benda miliknya.

Apabila merujuk pada Penjelasan UUHT angka 8 menyebutkan bahwa Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Dalam perjanjian pokok/ perjanjian yang mendahului perjanjian hak tanggungan penerima waralaba (*franchisee*) juga berkedudukan sebagai debitur yang menjaminkan hak milik tanah beserta bangunannya kepada kreditur.

Maka dari itu, jika dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, bangunan tempat usaha waralaba (*franchise*) memenuhi syarat jaminan hak tanggungan. Namun menjadi kendala apabila tanah beserta bangunan di atasnya tersebut dijaminkan oleh pemiliknya yang mana dalam hal ini yaitu penerima

⁹A Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, h.8

waralaba (*franchisee*), kemudian dalam waktu bersamaan penerima waralaba (*franchisee*) juga melakukan wanprestasi dengan kreditur perjanjian pokok yaitu pemegang jaminan hak tanggungan. Lalu, bagaimana dampak yang harus ditanggung oleh pemberi waralaba (*franchisor*) akibat bangunan tempat usaha yang dijaminakan hak tanggungan oleh penerima waralaba (*franchisee*), apabila terjadi parate eksekusi tentu akan berdampak pada perjanjian waralaba antara *franchisor* dengan *franchisee* yang dapat menimbulkan kerugian berupa tidak dapat melakukan kegiatan usaha waralaba (*franchise*).

Tanah dan bangunan tempat usaha waralaba sebagai salah satu hak kebendaan yang mempunyai nilai ekonomis dan memenuhi syarat dijadikan sebagai jaminan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kemungkinan penggunaan tanah beserta bangunan tempat usaha waralaba (*franchise*) sebagai objek jaminan utang dalam perspektif Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan di atas, maka dalam penelitian hukum ini membahas mengenai penggunaan tanah beserta bangunan tempat usaha waralaba (*franchise*) sebagai objek jaminan utang.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka rumusan masalah yang diangkat dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Kedudukan hukum hak milik aset tanah dan bangunan tempat usaha waralaba (*franchise*) sebagai objek jaminan utang

2. Upaya hukum terhadap pemberi waralaba (*franchisor*) akibat tanah dan bangunan tempat usaha yang dijamin hak tanggungan oleh penerima waralaba (*franchisee*) selaku pemegang hak milik

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian berisi tentang:

1. Menganalisis kedudukan hukum hak milik aset tanah dan bangunan tempat usaha waralaba (*franchise*) sebagai objek jaminan utang
2. Menganalisis perlindungan hukum terhadap pemberi waralaba (*franchisor*) akibat tanah dan bangunan tempat usaha waralaba (*franchise*) yang dijamin hak tanggungan oleh penerima waralaba (*franchisee*) selaku pemegang hak milik

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian berisi tentang:

1. Manfaat teoritis dari hasil penelitian ini memberikan pemahaman kepada mahasiswa pada khususnya dan masyarakat luas pada umumnya, terkait kedudukan hukum aset tanah dan bangunan tempat usaha waralaba (*franchise*) sebagai objek jaminan utang, serta memberikan pemahaman mengenai upaya hukum terhadap pemberi waralaba (*franchisor*) akibat tanah dan bangunan tempat usaha waralaba (*franchise*) yang dijamin hak tanggungan oleh penerima waralaba (*franchisee*)
2. Manfaat Praktis, yaitu bagi Universitas Airlangga dengan adanya penelitian ini dapat dijadikan penambah perbendaharaan bahan bacaan

dan sebagai referensi baru untuk penulisan-penulisan yang akan melakukan penelitian dengan objek bahasan mengenai aset bangunan tempat usaha waralaba (*franchise*) sebagai objek jaminan utang.

1.5 Keaslian Penelitian

Penelitian ini tidak sama atau berbeda dengan penelitian lainnya yang sudah pernah ditulis. Adapun penelitian hukum yang menjadi perbandingan dengan penelitian ini, diantaranya:

1. Penelitian perbandingan yang pertama, yaitu ditulis oleh Ilham Herdinata dari Program Studi Ilmu Hukum dengan konsentrasi Hukum Bisnis Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Syarif Hidayatullah Jakarta.¹⁰ Adapun judul penelitiannya ialah “Kontrak *Franchise* Sebagai Agunan Kredit Dalam Hukum Jaminan di Indonesia”, dengan dua rumusan masalah yaitu:
 1. Bagaimanakah kedudukan kontrak *franchise* dalam pemberian kredit perbankan?
 2. Apakah kontrak *franchise* dapat digolongkan sebagai suatu surat berharga yang dapat menjadi jaminan dalam pemberian kredit perbankan?

Penelitian ini membahas tentang tinjauan umum *franchise* sebagai Hak Kekayaan Intelektual, mulai dari pengertian *franchise*, sejarah *franchise*, serta perlindungan terhadap para pihak. Menurut Undang-Undang yang berlaku di Indonesia. Kedua, dalam penelitian tersebut juga membahas mengenai aspek hukum dalam pemberian kredit oleh lembaga perbankan, mulai dari pengertian

¹⁰Ilham Herdinata, “Kontrak *Franchise* Sebagai Agunan Kredit Dalam Hukum Jaminan di Indonesia”, Universitas Islam Syarif Hidayatullah Jakarta, 2015.

maupun prinsip pemberian kredit bank, batasan dan larangan dalam pemberian kredit, serta kegunaan dan fungsi jaminan kredit dalam pemberian kredit. Tak hanya itu, dalam penelitian tersebut juga membahas tentang tinjauan yuridis terkait kontrak *franchise* yang dijadikan agunan kredit, dengan sub bab kedudukan kontrak *franchise* sebagai surat berharga, kemudian posisi agunan dalam perjanjian kredit yang disalurkan oleh lembaga perbankan, dan Analisa kontrak *franchise* sebagai objek jaminan dalam perjanjian kredit.

Perbedaan penelitian perbandingan pertama dengan penelitian yang ditulis dalam penelitian ini yaitu objek jaminan kredit, yang mana dalam penelitian sebelumnya berfokus pada kontrak perjanjian waralaba (*franchise*). Sedangkan yang ditulis dalam penelitian ini objek yang dijaminakan adalah aset tanah beserta bangunan yang dijadikan tempat usaha *franchise*. Artinya dalam penulisan ini lebih berfokus pada surat hak milik tanah serta surat jaminan hak tanggungan, bukan pada kontrak perjanjian waralaba (*franchise*). Maka dari itu, terdapat perbedaan penjabaran dan hasil bahasan masalah hukum dalam penelitian yang dilakukan.

2. Penelitian pembanding yang kedua, yaitu ditulis oleh Uddiyana Bhanda Adi negara, S.H. dari Program Studi Ilmu Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.¹¹ Adapun judul penelitiannya ialah “Perlindungan Hukum Bagi *Franchisor* Dalam Perjanjian Waralaba (*Franchise Agreement*) Di Bidang Pendidikan”, dengan dua rumusan masalah yaitu:

¹¹Uddiyana Bhanda Adi Negara, “Perlindungan Hukum Bagi *Franchisor* Dalam Perjanjian Waralaba (*Franchise Agreement*) Di Bidang Pendidikan (Studi Kasus Di Lembaga Bimbingan Belajar Primagama)”, Universitas Diponegoro, 2008.

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian *franchise* antara penerima waralaba dan pemberi waralaba?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi *franchisor* dalam hal terjadi wanprestasi dibidang keuangan oleh pihak *franchisee*?

Penelitian ini membahas tentang Yayasan Pendidikan dalam hal ini Primagama kewajiban para pihak dalam perjanjian waralaba Pendidikan (Primagama), klausul yang tertuang dalam kontrak perjanjian waralaba Pendidikan (Primagama). Selain itu dalam penelitian hukum ini juga membahas mengenai pelaksanaan perjanjian *franchise* antara penerima waralaba dan pemberi waralaba, serta perlindungan hukum bagi *franchisor* perjanjian waralaba Pendidikan (Primagama) dalam hal terjadi wanprestasi di bidang keuangan oleh pihak *franchisee*.

Perbedaan penelitian perbandingan kedua dengan penelitian yang ditulis dalam penelitian ini yaitu ruang lingkup penelitian, yang mana dalam penelitian sebelumnya berfokus pada kontrak perjanjian waralaba (*franchise*) Pendidikan Primagama pada bidang keuangan. Sedangkan yang ditulis dalam penelitian ini ialah perjanjian waralaba (*franchise*) di bidang ritel dalam hal aset bangunan tempat usaha *franchise*, yaitu Indomaret. Maka dari itu, terdapat perbedaan penjabaran dan hasil bahasan masalah hukum dalam penelitian yang dilakukan.

3. Penelitian pembanding yang ketiga, yaitu ditulis oleh Arfah Naila Rahmah dari Program Studi Ilmu Hukum Univesitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah

Jakarta.¹² Adapun judul penelitiannya ialah “Perlindungan Hukum Terhadap Pelaku Usaha Waralaba Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2007 Tentang Waralaba (Studi PT. Sumber Alfaria Trijaya TBK.)”, dengan tiga rumusan masalah yaitu:

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pelaku usaha waralaba berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2007 Tentang Waralaba?
2. Bagaimana bentuk optimalisasi dalam pelaksanaan perjanjian antara PT. Sumber Alfaria Trijaya TBK dan CV. Nur Zuris berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2007 Tentang Waralaba?
3. Bagaimana peran pemerintah apabila ada pelanggaran pada pelaku usaha waralaba?

Penelitian ini membahas mengenai perlindungan hukum terhadap pelaku usaha waralaba secara umum ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2007 Tentang Waralaba. Adapun sub bab yang terdapat dalam penelitian ini diantaranya mengenai sejarah, aspek dasar hukum perjanjian waralaba di Indonesia, lalu mengenai penyelesaian pelanggaran pelaku usaha waralaba di Indonesia yang terdiri dari perlindungan hukum, optimalisasi pelaksanaan perjanjian waralaba, serta peran pemerintah ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2007 Tentang Waralaba.

Perbedaan penelitian perbandingan ketiga dengan penelitian yang ditulis dalam penelitian ini yaitu pada isi bahasan, yang mana dalam penelitian ini

¹²Arfah Naila Rahmah, “Perlindungan Hukum Terhadap Pelaku Usaha Waralaba Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2007 Tentang Waralaba (Studi PT. Sumber Alfaria Trijaya TBK.)”, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, 2018.

bahasan mengenai perlindungan hukum pelaku usaha secara umum berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2007. Sedangkan penelitian yang akan ditulis dalam penelitian ini lebih spesifik pada perlindungan hukum bagi *franchisor* atas tanah beserta bangunan yang dijaminakan oleh *franchisee* ditinjau dari UUHT.

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Tipe Penelitian

Penulisan dalam Skripsi ini menerapkan tipe *doctrinal research*. Berdasarkan pendapat Peter Mahmud Marzuki, tipe ini merupakan bentuk penulisan yang bertujuan untuk menghasilkan penjelasan secara sistematis mengenai norma-norma hukum, menganalisis hubungan antar norma hukum, menjelaskan bidang-bidang yang sulit, serta diharapkan dapat memberikan prediksi mengenai perkembangan norma hukum di masa yang akan datang.¹³ Penulisan skripsi ini bertujuan memperoleh penjelasan sistematis mengenai aturan hukum yang mengatur tentang Perjanjian Waralaba (*franchise*) dan Perjanjian Hak Tanggungan dengan melakukan analisis atas aturan-aturan hukum tersebut.

Penelitian hukum yang digunakan bersifat normatif karena berkaitan dengan prinsip-prinsip dan norma hukum Kontrak, hukum Jaminan, Hukum Acara Perdata, dan hukum Agraria di Indonesia. Melalui penggunaan metode tersebut diharapkan pembahasan skripsi ini dapat memenuhi sasaran yang

¹³Marzuki Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2005, h.35

diharapkan sehingga hasil penulisan skripsi ini dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah

1.6.2 Pendekatan Masalah

Dalam skripsi ini untuk mendapatkan jawaban dari isu hukum yang sedang diteliti, maka menggunakan Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*) dan Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*). Pendekatan undang-undang dilakukan dengan mengkaji semua undang-undang dan regulasi yang berhubungan dengan isu hukum yang sedang ditangani.¹⁴ Dalam penelitian ini ialah dengan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Hukum Kontrak, hukum Acara Perdata, dan hukum Agraria.

Sedangkan Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*) dalam menganalisis dan menafsirkan dengan menganut doktrin atau pandangan yang berkembang dalam ilmu hukum, terutama terkait doktrin-doktrin, teori, dan prinsip di bidang Hak Tanggungan, Hukum Kontrak, hukum Acara Perdata, dan hukum Agraria. Dalam hal ini pandangan yang dimaksud melatarbelakangi permasalahan yang hendak diselesaikan, seperti konsep waralaba, konsep aset bangunan tempat usaha waralaba, konsep jaminan hak tanggungan, hubungan hukum penjamin hak tanggungan dengan aset jaminan hak tanggungan.

1.6.3 Sumber Bahan Hukum

Adapun rencana bahan-bahan hukum yang akan digunakan dalam penelitian hukum ini ialah terdiri dari, bahan bacaan primer yaitu bahan hukum yang utama,

¹⁴*Ibid.*, h.136–177

sebagai bahan hukum yang bersifat autoritatif, yakni bahan hukum yang mempunyai otoritas.

a. Bahan hukum primer

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. *Burgelijk Wetboek* (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)
3. *Herziene Inlandsch Reglement* (HIR)
4. *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (R.Bg)
5. *Reglement op de Rechtsvordering* (Rv)
6. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
7. Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah
8. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung
9. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
10. Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2007 Tentang Waralaba
11. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
12. Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 31/M-DAG/PER/8/2008 Tentang Penyelenggaraan Waralaba
13. Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 53/M-DAG/PER/8/2012 Tentang Penyelenggaraan Warabala

14. Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 57/M-DAG/PER/9/2014 Tentang Penyelenggaraan Waralaba
 15. Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2019 Tentang Penyelenggaraan Waralaba
 16. Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan RI Nomor: 259/MPP/Kep/7/1997 tanggal 30 Juli 1997 Tentang Ketentuan dan Tata Cara Pelaksanaan Pendaftaran Usaha Waralaba
- b. Bahan hukum sekunder
1. Buku bacaan
 2. Jurnal
 3. Hasil penelitian
 4. Kontrak perjanjian waralaba ritel
 5. dan berbagai bahan bacaan lain yang berkaitan dengan hukum jaminan maupun hukum acara perdata

1.6.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Prosedur pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara studi kepustakaan, yaitu pertama bahan hukum dikumpulkan kemudian dipelajari dan dilakukan pengolahan untuk memilih bahan-bahan yang berkaitan antara hukum primer, sekunder, maupun sumber non hukum yang telah didapatkan. Lalu, dikumpulkan berdasarkan rumusan masalah serta diklasifikasikan berdasarkan sumber dan hierarki. Selanjutnya bahan hukum tersebut diuraikan dan dibahas secara sistematis yang dilakukan dengan pemisahan sesuai materi pembahasan

setiap bab, sehingga menghasilkan suatu kesimpulan yang dapat digunakan untuk menyelesaikan permasalahan yang ada di dalam skripsi ini.

1.6.5 Analisis Bahan Hukum

Adapun bahan hukum, baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder maupun bahan non-hukum diuraikan dan dihubungkan sedemikian rupa, sehingga ditampilkan dalam penulisan yang lebih sistematis untuk menjawab permasalahan yang telah dirumuskan. Cara pengolahan bahan hukum dilakukan secara deduktif yakni menarik kesimpulan dari suatu permasalahan yang bersifat umum terhadap permasalahan konkret yang dihadapi. Selanjutnya setelah bahan hukum diolah, dilakukan analisis terhadap bahan hukum tersebut yang akhirnya akan diketahui tinjauan hukum berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah mengenai aset bangunan tempat usaha waralaba (*franchise*) sebagai jaminan utang.

1.7 Sistematika Penulisan

Sistem penulisan skripsi ini yang berjudul "PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBERI WARALABA ATAS TANAH DAN BANGUNAN TEMPAT USAHA WARALABA (*FRANCHISE*) YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN" terdiri dari 4 bab pokok bahasan.

Bab I merupakan bab pendahuluan yang terdiri dari uraian singkat mengenai latar belakang yang mendasari topik penelitian, rumusan masalah yang hendak diidentifikasi dalam penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, metode penelitian yang terdiri dari tipe penelitian. pendekatan penelitian, bahan hukum, prosedur pengumpulan bahan hukum, dan Analisa bahan hukum, serta sistematika penelitian yang akan dibuat.

Bab II membahas mengenai rumusan masalah yang pertama yaitu tentang kedudukan hukum antara aset tanah dan bangunan tempat usaha waralaba (*franchise*) sebagai objek jaminan utang. Pada bab ini nantinya akan memuat 3 sub bab bahasan yang akan menjelaskan mengenai pengaturan bisnis waralaba (*franchise*), kedudukan hukum para pihak, pengaturan jaminan hak tanggungan, keabsahan atas kepemilikan aset tanah beserta bangunan yang dijadikan objek tempat usaha waralaba (*franchise*) dan objek jaminan hak tanggungan.

Bab III membahas mengenai rumusan masalah yang kedua yaitu tentang upaya hukum terhadap pemberi waralaba (*franchisor*) akibat tanah dan bangunan tempat usaha yang dijamin hak tanggungan oleh penerima waralaba (*franchisee*). Pada bab ini akan membahas 3 sub bab diantaranya, yaitu risiko bagi pemberi waralaba (*franchisor*), akibat hukum terhadap tempat usaha milik penerima waralaba (*franchisee*) yang dijamin hak tanggungan, dan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemberi waralaba (*franchisor*).

Bab IV yang sekaligus merupakan bab penutup yaitu mengenai kesimpulan dari bab II dan bab III serta saran dari pembahasan yang dilakukan, sekaligus menjadi jawaban dari rumusan masalah dalam penelitian ini. Selain itu, pada bab IV juga membahas saran yang dapat dijadikan sebagai sarana evaluasi dan evaluasi atas pokok bahasan dalam penelitian ini.