

PELAKSANAAN PERJANJIAN BISNIS WARALABA PENDIRIAN INDOMARET SERTA PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK

Muhamad Adin U Honggamiri, Husni Dinata, Chatryen Bire

Fakultas Hukum, Universitas Nusa Cendana

Abstrak

Penelitian ini merupakan penelitian hukum Normatif menggunakan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan analitis. Sumber bahan hukum terdiri dari bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, bahan hukum sekunder berupa literatur hukum, dan bahan hukum tersier, yang dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan: (1) Pelaksanaan perjanjian waralaba Indomaret didasarkan pada KUHPerdara Pasal 1320 tentang syarat sahnya perjanjian dan Pasal 1338 tentang asas kebebasan berkontrak serta *pacta sunt servanda*, serta tunduk pada Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2024 tentang Waralaba. Perjanjian waralaba Indomaret memuat hak dan kewajiban para pihak, penggunaan merek dagang, sistem operasional, standar pelayanan, pembinaan, pengawasan, dan kewajiban pembayaran royalti, sehingga memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan wajib dilaksanakan dengan itikad baik. (2) Perlindungan hukum bagi para pihak diberikan dalam bentuk perlindungan preventif melalui pengaturan hak dan kewajiban yang jelas, pendaftaran waralaba, keterbukaan informasi, serta pembinaan dan pengawasan pemerintah; dan perlindungan represif berupa hak menuntut pemenuhan prestasi, ganti rugi, pembatalan perjanjian, atau penyelesaian sengketa melalui musyawarah, mediasi, arbitrase, maupun pengadilan.

Kata Kunci: Pelaksanaan Perjanjian, Waralaba, Indomaret, Perlindungan Hukum

PENDAHULUAN

Waralaba adalah suatu kerjasama manufaktur antara pemberi waralaba (franchisor) memberikan hak kepada penerima waralaba (franchisee) untuk menggunakan merek, sistem operasional, serta metode usaha tertentu atas dasar kontrak dan pembayaran royalti berdasarkan perjanjian yang telah disepakatai.

Sistem ini dinilai mampu memberikan keuntungan bagi kedua belah pihak. Salah satu perusahaan yang menerapkan sistem waralaba secara luas di Indonesia adalah PT.

Indomarcoparismatama dengan merek dagang Indomaret. Konsep bisnis waralaba Indomaret adalah yang pertama dan merupakan pelopor di bidang minimarket di Indonesia. Konsep bisnis waralaba

juga diakui oleh pemerintah melalui penghargaan yang diberikan kepada Indomaret selaku “perusahaan waralaba unggul 2003”. Penghargaan semacam ini adalah yang pertama kali diberikan kepada perusahaan mini market di Indonesia dan sampai saat ini hanya Indomaret yang menerimanya.

Dasar hukum Waralaba Frenchise di Indonesia telah diatur dalam Peraturan Pemerintah No.35 tahun 2024 tentang waralaba dan Peraturan Menteri Perdagangan No.71 tahun 2019 tentang penyelenggaraan waralaba. Undang-undang tersebut dapat mengatur

persyaratan pendaftaran, kewajiban pengungkapan informasi, hak dan kewajiban pihak-pihak, serta prosedur penyelesaian sengketa.

Meskipun telah diatur dalam peraturan perundang-undangan

dan dituangkan dalam perjanjian tertulis, pelaksanaan perjanjian bisnis waralaba tidak selalu berjalan dengan harapan para pihak. Dalam praktiknya, terdapat kemungkinan timbulnya berbagai permasalahan hukum, seperti tidak seimbangan posisi tawar antara franchisor dan franchisee, pelaksanaan hak dan kewajiban yang tidak sesuai dengan isi perjanjian, perubahan kebijaksanaan bisnis secara sepihak maupun sengketa terkait pemutusan hubungan kerja sama. Kondisi tersebut berpotensi menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak dan mengganggu kepastian hukum dalam hubungan bisnis waralaba.

METODE

Penelitian ini termasuk dalam kategori penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif dipilih

sebagai metode bagi peneliti untuk merujuk pada peraturan Perundang-undangan atau norma yang berlaku.

Fokus dari penelitian kepustakaan ini adalah untuk mengidentifikasi konsep, teori, asas hukum, serta ketentuan normatif yang digunakan untuk menganalisis pelaksanaan perjanjian waralaba dan bentuk perlindungan hukum bagi para pihak dalam hubungan hukum waralaba tersebut.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Keabsahan Perjanjian Waralaba dan Dasar Hukumnya

Dalam pendirian gerai Indomaret, hubungan hukum tersebut diwujudkan melalui perjanjian waralaba yang memuat hak dan kewajiban para pihak serta tata cara pelaksanaan usaha waralaba.

Keabsahan perjanjian waralaba ditentukan berdasarkan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang mengatur empat syarat sahnya perjanjian, yaitu:

4. Penggunaan teknologi dan sistem informasi

5. Hak dan kewajiban para pihak dalam menjalankan usaha waralaba.

2. Mekanisme Pelaksanaan

Perjanjian Waralaba dalam

Pendirian Indomaret

- Adanya kesepakatan para pihak
 - Kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian
 - Adanya suatu objek tertentu
- Pelaksanaan perjanjian waralaba dalam pendirian Indomaret dilakukan melalui beberapa tahapan yang menunjukkan adanya hubungan hukum antara pemberi dan penerima

Dalam perjanjian waralaba Indomaret, objek perjanjian meliputi:

waralaba.

- Hak penggunaan merek dagang Indomaret
 - Sistem manajemen dan operasional toko
 - Standar pelayanan dan pemasaran
- Tahap Pengajuan dan Seleksi Calon Mitra
 - Tahap Penandatanganan Perjanjian Waralaba
 - Tahap Pelaksanaan

Hak dan Kewajiban	Indomaret milik CV.
Para Pihak	Samarinda ditutup
d. Tahap Perpanjangan	sehingga menimbulkan
atau Pengakhiran	kerugian bagi pihak
Perjanjian	franchisee. Dalam
3. Analisis Khusus dalam	kasus ini, permasalahan
Pelaksanaan Perjanjian	utama terletak pada
Waralaba Pendirian	penutupan gerai
Indomaret	Indomaret yang
a. Kasus CV. Samarinda	mengakibatkan
dengan PT. Indomarc	franchisee
Prismatama	mengalami kerugian
CV. Samarinda	investasi dan
sebagai penerima	kehilangan potensi
waralaba (franchisee)	keuntungan
menjalin	usaha.
kerja sama waralaba	Dari sudut
dengan PT. Indomaret	pandang hukum
sebagai pemberi	waralaba, kasus ini
waralaba (franchisor)	juga harus dianalisis
untuk mengoperasikan	berdasarkan prinsip
gerai Indomaret di	keseimbangan para
Pekanbaru. Dalam	pihak. Franchisor
pelaksanaannya, gerai	

memang memiliki kedudukan yang lebih kuat karena menguasai merek dagang, sistem usaha, dan standar operasional. Namun

demikian, franchisee sebagai pihak yang telah menanamkan modal usaha juga harus memperoleh perlindungan hukum yang memadai.

Sengketa yang timbul akibat penutupan gerai pada

dasarnya harus diselesaikan dengan mengacu pada isi perjanjian waralaba, ketentuan KUHPerdara, serta peraturan mengenai

waralaba yang berlaku di Indonesia

b. CV.Hutama

Mandiri Jaya dengan PT Indomaret

CV. Utama Mandiri Jaya sebagai franchisee Indomaret menggugat PT.

Indomarco Prismatama karena adanya perselisihan mengenai pelaksanaan perjanjian waralaba.

Sengketa muncul karena franchisee menilai terdapat hak-haknya yang tidak terpenuhi sesuai isi kontrak, khususnya mengenai pengelolaan dan penyerahan



kelebihan kas (*cash surplus*) yang menurut perjanjian menjadi hak franchisee.

Dalam konteks ini, CV. Utama Mandiri

Jaya sebagai franchisee berhak mengajukan tuntutan berupa pemenuhan prestasi, pembayaran ganti rugi, maupun bentuk kompensasi lainnya apabila dapat dibuktikan bahwa kerugian yang dialaminya

merupakan akibat langsung dari tindakan franchisor.

Di sisi lain, PT. Indomarco Prismatama sebagai

franchisor juga memperoleh perlindungan hukum yang sama. Franchisor berhak mengajukan bukti-bukti yang menunjukkan bahwa pelaksanaan perjanjian telah dilakukan sesuai ketentuan kontrak. Hal ini mencerminkan prinsip keseimbangan dan kesetaraan kedudukan para pihak di hadapan hukum sebagaimana dijamin dalam sistem hukum perdata Indonesia.

Dari sudut pandang hukum waralaba, hubungan antara franchisor dan



franchisee harus untuk mengoperasikan dilaksanakan gerai Indomaret berdasarkan berdasarkan prinsip perjanjian waralaba kemitraan yang saling yang telah disusun oleh pihak menguntungkan franchisor. Dalam sebagaimana praktiknya, perjanjian tercermin dalam tersebut berbentuk perjanjian ketentuan waralaba baku (standard yang diatur dalam contract), sehingga Peraturan Pemerintah seluruh isi perjanjian telah Nomor 35 Tahun 2024 ditentukan terlebih (yang menggantikan dahulu oleh PT. pengaturan Indomarco Prismatama dan sebelumnya mengenai pihak CV. Yakusa waralaba). hanya diberikan

c. Perjanjian Waralaba pilihan untuk menerima atau antara PT. menolak isi perjanjian Indomaret dengan tersebut. CV. Yakusa Namun, CV. Yakusa penelitian tersebut melakukan kerja sama menemukan bahwa waralaba dengan PT. perjanjian waralaba Indomarco menggunakan sistem

kontrak baku sehingga franchisee tidak memiliki kesempatan untuk merundingkan isi perjanjian. Kondisi ini menunjukkan

bahwa meskipun asas kebebasan berkontrak telah terpenuhi secara formal, kedudukan para pihak belum tentu seimbang secara substansial.

Dalam kasus PT. Indomarco Prismatama dengan CV. Yakusa

menunjukkan bahwa pelaksanaan perjanjian waralaba Indomaret pada dasarnya telah memberikan

perlindungan hukum bagi franchisor dan franchisee melalui pengaturan hak dan kewajiban yang jelas.

Akan tetapi, penggunaan kontrak baku menyebabkan posisi tawar franchisee menjadi lebih lemah dibandingkan franchisor.

Menurut perspektif hukum perjanjian Indonesia, hubungan hukum antara PT. Indomarco Prismatama dan CV. Yakusa sah sepanjang memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu



adanya kesepakatan,
kecakapan para pihak,
objek tertentu, dan
sebab yang halal.

Dari sudut
pandang hukum

bisnis, kondisi
tersebut berpotensi
menimbulkan

dominasi franchisor
terhadap franchisee.

Oleh karena itu, untuk
mewujudkan

perlindungan hukum
yang lebih optimal, isi

perjanjian waralaba

seharusnya tidak

hanya mencerminkan

asas kebebasan

berkontrak, tetapi juga

memperhatikan asas

proporsionalitas dan

keseimbangan.

Dengan demikian,

hubungan hukum

antara franchisor dan

franchisee dapat

berjalan secara adil,

memberikan kepastian

hukum, serta

menciptakan kerja

sama bisnis yang

saling menguntungkan

bagi kedua belah

pihak.

4. Hambatan dalam

Perlindungan Hukum

Pelaksanaan Perjanjian

Waralaba

Dalam praktiknya,

perlindungan hukum bagi para pihak

tidak selalu

berjalan secara optimal

karena terdapat berbagai hambatan

yang dapat

memicu terjadinya

sengketa dalam pelaksanaan perjanjian waralaba.

Beberapa hambatan yang sering terjadi antara lain:

a. Ketidakseimbangan

Kedudukan Para

Pihak

Perjanjian waralaba

umumnya disusun

dalam bentuk

perjanjian baku oleh

pemberi waralaba.

Kondisi ini

menyebabkan

penerima waralaba

memiliki ruang yang

terbatas untuk

melakukan negosiasi

terhadap isi perjanjian

sehingga berpotensi

menimbulkan

ketidakseimbangan

hak dan kewajiban.

b. Wnprestasi oleh Salah Satu Pihak

Pelanggaran terhadap

isi perjanjian dapat

berupa keterlambatan

pembayaran royalti

oleh penerima

waralaba,

penggunaan merek di

luar ketentuan yang

disepakati, maupun

kegagalan pemberi

waralaba dalam

memberikan

pembinaan dan

dukungan usaha

sebagaimana

diperjanjikan.

c. Kurangnya

Pemahaman

Terhadap Isi

Perjanjian

Tidak semua



penerima waralaba tidak sedikit. Kondisi memahami secara ini sering menjadi menyeluruh hak dan hambatan bagi pihak kewajiban yang yang ingin tercantum dalam memperoleh kontrak. Hal ini dapat perlindungan hukum menyebabkan secara cepat dan terjadinya efektif.

pelanggaran yang e. Perubahan Kondisi sebenarnya timbul Ekonomi dan Bisnis karena kurangnya Perubahan kondisi pemahaman terhadap ekonomi, persaingan ketentuan perjanjian. usaha, maupun

d. Penyelesaian perubahan kebijakan Sengketa yang perusahaan dapat Memerlukan Waktu memengaruhi dan Biaya pelaksanaan

Apabila sengketa perjanjian sehingga diselesaikan melalui berpotensi pengadilan, prosesnya menimbulkan dapat memerlukan perselisihan antara waktu yang relatif para pihak. lama dan biaya yang



SARAN

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut:

a. Kepada pemberi waralaba (franchisor),

Agar senantiasa menyusun perjanjian waralaba secara jelas, transparan, dan seimbang serta memberikan informasi yang lengkap mengenai sistem usaha, hak, dan kewajiban para pihak guna menghindari terjadinya sengketa di kemudian hari.

b. Kepada penerima waralaba (franchisee),

Agar memahami secara menyeluruh isi

perjanjian sebelum menandatangani kontrak, termasuk mengenai hak, kewajiban, risiko usaha, serta mekanisme penyelesaian sengketa yang telah disepakati.

Kepada pemerintah, agar meningkatkan pengawasan, pembinaan, dan sosialisasi terhadap pelaksanaan usaha waralaba sehingga tercipta iklim usaha yang sehat, adil, dan memberikan kepastian hukum bagi seluruh pelaku usaha waralaba.

Selain itu, pemerintah perlu meningkatkan program pembinaan kepada pemberi waralaba (*franchisor*) dan

penerima waralaba (*franchisee*) melalui pelatihan, pendampingan, serta pemberian informasi mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam hubungan waralaba. Pembinaan tersebut penting untuk meningkatkan pemahaman hukum dan kemampuan manajerial para pelaku usaha sehingga dapat menjalankan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip-prinsip hukum, etika bisnis, dan tata kelola perusahaan yang baik.

Agar meningkatkan pengawasan, pembinaan, dan sosialisasi terhadap pelaksanaan usaha waralaba sehingga tercipta iklim usaha yang sehat, adil, dan memberikan kepastian hukum bagi seluruh pelaku usaha waralaba. Selain itu, pemerintah perlu meningkatkan program pembinaan kepada pemberi waralaba (*franchisor*) dan penerima waralaba (*franchisee*) melalui pelatihan, pendampingan, serta pemberian informasi mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam hubungan waralaba. Pembinaan



tersebut penting untuk
meningkatkan
pemahaman hukum dan
kemampuan manajerial
para pelaku usaha
sehingga dapat

Salim HS. *Hukum Kontrak: Teori
dan Teknik Penyusunan
Kontrak*. Cetakan ke-14.
Jakarta: Sinar Grafika, 2019.

Sigit Sapto Nugroho. *Metodologi
Riset Hukum*. Madiun: Universitas
Merdeka Madiun, 2023.

Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta:
Intermasa, 2010.

menjalankan kegiatan
usaha sesuai dengan
prinsip-prinsip hukum,
etika bisnis, dan tata
kelola perusahaan yang
baik.

Sugiyono. *Metode Penelitian
Pendidikan*. Bandung: Alfabeta,
2021.

Syahmin AK. *Hukum Kontrak
Internasional*. Jakarta: RajaGrafindo
Persada, 2006.

Teguh Prasetyo. *Seri Penelitian
Hukum: Penelitian Hukum
dengan Bahan-Bahan Hukum
Sekunder*. Yogyakarta:
Nusamedia, 2001.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Agus Yudha Hernoko. *Hukum
Perjanjian: Asas
Proporsionalitas dalam
Kontrak Komersial*. Jakarta:
Kencana, 2019.

Jhonny Ibrahim. *Teori dan
Metodologi Penelitian Hukum
Normatif*. Malang: Bayumedia
Publishing, 2019.

Kriswanto. *Memahami Penelitian
Hukum Normatif*. Jakarta: Prenada
Media, 2022.

Rangkuti, Deswita Aryanti Skripsi,
*Waralaba (Franchisor) di
Dalam Pengaturan Bisnis
Waralaba (Franchise) di
Indonesia (Studi Kasus
Perjanjian Waralaba
antara PT. Indomarco
Prismatama dengan CV.
Yakusa)*, Universitas
Gadjah Mada, Yogyakarta,
2013

Dwi, Ari Kurniawati Skripsi,
*Tanggung Jawab Hukum
Franchisor terhadap*

- Franchisee dalam Perjanjian Waralaba Indomaret (Studi Kasus CV. Samarinda dan PT. Indomarco Prismaatama), Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2017.*
- Goka, Sido Stefanus Simbolon Skripsi, *Prosedur Terjadinya Bisnis Waralaba yang Dilakukan oleh Para Pihak Bisnis Waralaba Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2007 tentang Waralaba*, Universitas HKBP Nommensen, Sumatera Utara, 2018.
- Rudi Yansah Skripsi, *Penyelesaian Perselisihan pada Pelaksanaan Perjanjian Waralaba antara Indomaret dengan PT. Teburaya di Sumatera Selatan*, Skripsi, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, Yogyakarta, 2015.
- Saputri, Anindiani Inka Skripsi, *Perlindungan Hukum Para Pihak dalam Perjanjian Waralaba Mr. Cumi Krispi*, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2018.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2024 tentang Waralaba
- Peraturan Menteri Perdagangan No.71 tahun 2019 tentang penyelenggaraan Waralaba
- Website**
[Indomaret](#) — [Waralaba](#) [Indomaret](#).
 Diakses pada 11 Juni 2026

Peraturan Perundang-undangan