

# **IMPLIKASI HUKUM ATAS PEMBATALAN AKTA NOTARIIL PERJANJIAN WARALABA MELALUI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI TANGERANG NOMOR 799/PDT.G/2017/PN.TNG**

**Tioma Nurshinta Margareth Sitorus, Siti Hajati Hoesin**

## **Abstrak**

Waralaba di Indonesia berawal dari upaya pemerintah yang melihat waralaba sebagai suatu cara untuk menggiatkan perekonomian dan menciptakan lapangan pekerjaan. Perkembangan waralaba tentunya harus didukung dengan kepastian hukum yang mengikat bagi para pihak, baik pihak pemberi waralaba (*franchisor*) maupun penerima waralaba (*franchisee*). Kerjasama antara pemberi waralaba dengan penerima waralaba harus didasari oleh sebuah perjanjian, dimana dalam hal ini dibutuhkan jasa seorang notaris dalam pembuatannya. Dalam penelitian ini, permasalahan yang diangkat adalah bagaimana peran dan tanggung jawab notaris terhadap akta perjanjian waralaba yang dibuatnya dan bagaimana implikasi hukum atas pembatalan akta tersebut oleh pengadilan. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis-normatif dengan menggunakan data sekunder, alat pengumpulan data yaitu melalui studi literatur dan metode analisis data yang digunakan adalah metode kualitatif. Berdasarkan hasil penelitian dapatlah diketahui bahwa notaris berperan dalam membuat akta autentik dengan tidak memihak kepada pihak manapun, memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan akta yang dibuatnya, serta bertindak secara saksama atau teliti. Sehingga notaris memiliki tanggung jawab secara keperdataan dengan didasari Pasal 1366 KUHPerdara dan dapat dikenakan sanksi berdasarkan UUJN dan Kode Etik. Kelalaian notaris yang menyebabkan akta menjadi batal demi hukum menimbulkan kerugian bagi para pihak dalam akta tersebut, yaitu kerugian secara materil dan immateril. Notaris yang telah lalai sebaiknya mendapatkan pembinaan atau penyuluhan, serta harus bekerjasama dalam sidang-sidang atau penyelidikan. Selain itu notaris seharusnya menunjukkan itikad baik dengan mencoba bermusyawarah bersama para pihak untuk mengambil jalan keluar atas batalnya akta tersebut.

Kata kunci:

Waralaba, Perjanjian Waralaba, Batal Demi Hukum, Tanggung Jawab Notaris, Implikasi Hukum

## 1. PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Notaris merupakan suatu profesi hukum yang memiliki peranan dalam penegakan hukum di Indonesia, maka dari itu seorang notaris menanggung amanah yang besar atas kepercayaan yang diembankan kepadanya. Pembangunan dan perkembangan bangsa menimbulkan kesadaran masyarakat akan perlunya kepastian hukum yang memerlukan sektor pelayanan jasa publik, sehingga berdampak pada peningkatan di bidang jasa notaris.

Dalam melayani kepentingan umum, setiap notaris dihadapkan dengan berbagai macam keinginan serta karakter yang berbeda-beda di dalam diri setiap pihak yang datang kepada notaris. Setiap orang yang ingin membuat perjanjian dalam bentuk akta autentik memerlukan bantuan notaris dalam kapasitasnya sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan membuat akta autentik.

Kapasitas notaris sebagai pejabat umum dibutuhkan dalam berbagai bidang, salah satunya dalam bidang usaha. Dunia usaha selalu bergerak dinamis, sehingga setiap pelaku usaha selalu mencari cara baru untuk mengembangkan usahanya, salah satunya yaitu melalui sistem waralaba (*franchise*). Cara ini dianggap cukup efektif dalam pengembangan suatu usaha karena tidak memerlukan investasi langsung, melainkan dengan melakukan kerja sama dengan pihak lain.

Sistem waralaba mulai dikenal di Indonesia sejak era 1970-an, dimulai dengan masuknya KFC, Swensen, Shakey Pisa dan Burger King. Kemudian pada tahun 1995, perkembangannya mulai terlihat pesat. Namun sebenarnya, 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 mengenalnya.<sup>1</sup> Sejalan dengan berkembangnya sistem waralaba, pengusaha Indonesia pun mulai mengembangkan usaha waralaba, seperti Es Teler 77 dan Salon Rudi Hadisuwarno.

Waralaba di Indonesia berawal dari upaya pemerintah dalam hal ini Departemen Perdagangan Republik Indonesia yang melihat sistem waralaba sebagai suatu cara, usaha untuk menggiatkan perekonomian dan menciptakan lapangan pekerjaan. Di Indonesia juga terdapat Organisasi Perusahaan Franchise yakni disebut dengan Asosiasi Franchise Indonesia (AFI). Organisasi ini 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 sector swasta lainnya.<sup>2</sup> Tujuan Asosiasi Franchise Indonesia (AFI) antara lain:

- a. Menumbuhkan kode etik antar anggota.
- b. Mempersatukan Franchisor/Master Franchise di Indonesia.
- c. Membina perkembangan dan kemajuan usaha franchise secara profesional,
- d. Mengusahakan adanya tertib dalam mendirikan usaha franchise.

---

<sup>1</sup> Iman Sjahputra Tunggal, *Franchising: Konsep dan Kasus*, (Jakarta: Harvarindo, 2005), hlm. 5-8

<sup>2</sup> *Ibid.*

Perkembangan waralaba tentunya harus didukung dengan kepastian hukum yang mengikat bagi para pihak, baik pihak pemberi waralaba (*franchisor*) maupun penerima waralaba (*franchisee*). Kepastian hukum mengenai waralaba di Indonesia dimulai sejak tanggal 18 Juni 1997, yaitu saat dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 1997 tentang Waralaba. Kemudian dikarenakan krisis moneter pada tahun 1998, banyak penerima waralaba asing menutup usahanya. Kemudian pemerintah mencabut Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 1997 dan menggantinya dengan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2007 tentang Waralaba.

Merujuk pada Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2007 tentang Waralaba, menjelaskan 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. Berdasarkan pengertian yang tercantum dalam peraturan tersebut, kerjasama antara pemberi waralaba dengan penerima waralaba harus didasari oleh sebuah perjanjian, dimana dalam hal ini dibutuhkan jasa seorang notaris dalam pembuatannya.

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<sup>3</sup>. Dalam pembuatan perjanjian tersebut, notaris dapat memberikan saran atau masukan jika terjadi perbedaan pendapat di antara para pihak, namun tetap dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan yang berlaku.

Saat ini, banyak akta yang dibuat oleh notaris menimbulkan masalah di kemudian hari, bahkan tidak sedikit seorang notaris yang dituntut di pengadilan. Hal ini dapat disebabkan salah satunya oleh kelalaian notaris yang tidak memenuhi ketentuan undang-undang, sehingga berakibat akta notaris tersebut dinyatakan batal demi hukum. Terdapat beberapa unsur yang menyebabkan perubahan kekuatan pembuktian akta notaris menjadi di bawah tangan dan cacat akta, yang mengakibatkan akta notaris dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Jika suatu akta karena tidak berkuasa atau tidak cakupannya pegawai atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diberlakukan sebagai akta otentik, namun mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan jika ditandatangani oleh para pihak<sup>4</sup>. Jika unsur-unsur sah dalam perjanjian seperti sepakat dan cakap yang merupakan syarat subjektif tidak terpenuhi maka mengakibatkan akta dapat dibatalkan. Sedangkan unsur mengenai suatu hal tertentu dan klausa halal yang merupakan syarat objektif tidak terpenuhi maka mengakibatkan aktanya batal demi hukum<sup>5</sup>. Selain itu dapat disebabkan oleh isi, bentuk dan motivasi dalam pembuatan serta pelaksanaannya bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

---

<sup>3</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermedia, 1978), hlm. 1.

<sup>4</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1992), Ps. 1869.

<sup>5</sup> *Ibid*, Ps. 1320.

Mengenai tanggung jawab notaris bukan merupakan hal yang baru untuk diangkat sebagai tema, namun pembahasan ini berkaitan dengan aspek hukum Perdata, hukum Pidana serta sanksi-sanksinya masih perlu diangkat sebagai pembahasan lebih lanjut karena hingga saat ini jasa notaris sangat sering digunakan oleh masyarakat. Berdasarkan uraian di atas, maka dalam penelitian ini akan dikaji tentang: **“Implikasi Hukum Atas Pembatalan Akta Notariil Perjanjian Waralaba Melalui Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 799/Pdt.G/2017/PN.Tng”**

## **2. Permasalahan**

Berdasarkan latar belakang permasalahan sebagaimana diuraikan di atas, maka pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah: Peran dan tanggung jawab notaris terhadap akta perjanjian waralaba dengan judul Perjanjian Kerahasiaan Tune Up Semi Sport (TUSS) dan Optimalisasi Klep (OPTIK); dan Implikasi hukum atas pembatalan akta perjanjian waralaba oleh pengadilan?

## **3. Sistematika Penulisan**

Sistematika dalam penulisan artikel ini terkait dengan penulisan tesis. Penulisan artikel dimulai dengan bagian pendahuluan, dimana bagian pendahuluan ini menguraikan secara jelas mengenai latar belakang, permasalahan, dan sistematika penulisan. Pada bagian ini, penulis akan menguraikan latar belakang penulisan tesis ini yang terkait dengan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 799/Pdt.G/2017/PN.Tng.

Berkaitan dengan penulisan tesis, dalam artikel ini penulis membahas mengenai Akta Perjanjian Waralaba Oleh Notaris. Penulis akan menjelaskan mengenai notaris sebagai pejabat umum, kewenangan, kewajiban dan larangan bagi Notaris, serta akta notaris sebagai akta autentik. Selain itu akan dijelaskan juga mengenai syarat sah perjanjian, asas-asas hukum perjanjian, berakhirnya perjanjian, jenis waralaba dan perjanjian waralaba. Penulis akan menguraikan mengenai notaris yang berdasarkan pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris serta mengenai waralaba yang berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2007 Tentang Waralaba.

Kemudian pada bagian isi atau pembahasan, penulis akan menjelaskan mengenai objek penelitian yang dalam hal ini adalah putusan Nomor 799/Pdt.G/2017/PN.Tng. Selain itu akan diuraikan mengenai pembahasan atas permasalahan yang ada dalam penelitian ini, meliputi peran dan tanggung jawab notaris atas akta yang dibuatnya yang ditinjau dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, serta dilakukan pembahasan dan analisa tentang implikasi hukum atas pembatalan akta melalui pengadilan.

Pada bagian akhir, penulis akan menguraikan simpulan yang diperoleh oleh penulis dari penelitian ini yang dapat menjawab permasalahan-permasalahan yang diuraikan sebelumnya, serta saran dari penulis terkait analisa yang telah diuraikan yang dapat berguna untuk mengatasi permasalahan yang ada.

### **A. Implikasi Hukum Atas Pembatalan Akta Notariil Perjanjian Waralaba Melalui Putusan Pengadilan**

Subjek hukum dari perkara ini adalah Tuan JS, Nyonya NR, Tuan PH, Tuan MC, dan Notaris YH. Dalam hal ini Tuan JS adalah pemilik bengkel Provis yang melakukan

jasa servis kendaraan roda empat, juga mengerjakan servis yang disebut Tune Up Semi Sport (TUSS) dan Optimalisasi Klep (OPTIK) yang keduanya telah dipatenkan sebagaimana Sertifikat Paten Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia tertanggal 25 Juli 2014.

Nyonya NR (anak kandung Tuan JS) dalam hal ini bertindak sebagai penerima hak paten serta hak untuk menandatangani perjanjian atau pemberi waralaba (*Franchisor*), Tuan PH bertindak sebagai penerima waralaba (*Franchisee*), Tuan MC bertindak sebagai Tenaga Manajemen *Franchisee*, sedangkan Notaris YH adalah Notaris Kabupaten Lebak.

Objek hukum dari kasus ini adalah gugatan Tuan JS dan Nyonya NR, berkaitan dengan wanprestasi atas perjanjian waralaba yang dilakukan oleh Tuan PH dan Tuan MC.

Kasus dalam penelitian ini adalah mengenai perjanjian waralaba dengan judul Perjanjian Kerahasiaan Tune Up Semi Sport (TUSS) dan Optimalisasi Klep (OPTIK) yang dibatalkan dalam putusan pengadilan. Pihak yang berperkara dalam kasus ini yaitu Tuan JS dan Nyonya NR selaku penggugat dengan Tuan PH dan Tuan MC selaku tergugat, serta Notaris YH selaku turut tergugat.

Pada awalnya Tuan JS dan Tuan MC saling kenal pada tahun 2012 yang diawali dengan Tuan JS melakukan jasa servis kendaraan milik Tuan MC. Sekitar tahun 2015, Tuan JS berencana melakukan waralaba (*Franchise*) servis kendaraan dengan metode TUSS dan OPTIK, kemudian Tuan MC tertarik dengan ide Tuan JS tersebut. Tuan MC yang tidak mempunyai modal untuk menerima waralaba akhirnya memperkenalkan Tuan PH kepada Tuan JS. Setelah Tuan PH mencoba sendiri jasa tersebut dan melakukan diskusi panjang dengan Tuan JS, mereka sepakat untuk membuat perjanjian waralaba.

Sebelum perjanjian dibuat, Tuan JS, Tuan PH dan Tuan MC bersama-sama mencari lahan untuk bengkel TUSS dan OPTIK. Akhirnya disepakati bengkel akan dibuka di sebuah lahan di Bintara Jaya, Bekasi Barat. Kemudian dilakukan penandatanganan surat pernyataan kerahasiaan pada tanggal 28 Juli 2016 oleh 2 orang (WA dan EAL) yang ditunjuk untuk menjalankan tugas dari Tuan PH dan Tuan MC. Setelah itu perjanjian dibuat dengan menandatangani Akta Notariil “Perjanjian Kerahasiaan Tune Up Semi Sport (TUSS) dan Optimalisasi Klep (OPTIK)” Nomor 2 tanggal 29 Juli 2016, di hadapan Notaris YS selaku Notaris Kabupaten Lebak.

Seperti telah dijelaskan sebelumnya, dalam perjanjian ini Tuan JS bertindak sebagai pemegang hak paten dan pemilik bengkel Provis, dan Nyonya NR bertindak sebagai penerima hak paten serta hak untuk menandatangani perjanjian (*Franchisor*), yang disebut juga sebagai Pihak Pertama dalam perjanjian. Sedangkan Tuan PH bertindak sebagai *Franchisee*, dan Tuan MC bertindak sebagai Tenaga Manajemen *Franchisee*, yang disebut juga Pihak Kedua dalam perjanjian tersebut.

Mengingat Tuan PH dan Tuan MC sangat puas dan percaya dengan kinerja bengkel Provis dalam menangani jasa servis TUSS dan OPTIK, maka Tuan PH membayar *Fee Franchise* sebesar Rp250.000.000,-. Sedangkan Tuan MC mendapatkan komisi dari Tuan JS sebesar Rp25.000.000,- karena telah memperkenalkan dan meyakinkan Tuan PH untuk menjadi penerima waralaba. Sementara untuk *royalty fee* baru diberlakukan mulai 1 Januari 2017.

Sebagai tindak lanjut dari perjanjian waralaba yang mereka tandatangani, Tuan JS telah melakukan *transfere knowledge* dan *training* TUSS dan OPTIK kepada 5 orang tenaga mekanik Tuan PH dan *training* tenaga administrasi kepada 2 orang, yang semuanya dilakukan di bengkel Provis (bengkel milik Tuan PH). Pada tanggal 8 Agustus 2016 telah dilakukan *soft opening* di bengkel Tuan PH dengan nama Alpro Garage yang terletak di Bekasi Barat. Di bulan yang sama itu juga, bengkel Provis membuka booth pada sebuah pameran di daerah BSD untuk mempromosikan TUSS dan OPTIK. Dalam pameran itu memberikan diskon jasa servis sebesar 10% di bengkel Provis dan 15% di bengkel Alpro Garage, yang hanya berlaku sampai akhir tahun 2016.

Penandatanganan Perjanjian Kerahasiaan Tune Up Semi Sport (TUSS) dan Optimalisasi Klep (OPTIK) baru berjalan beberapa minggu, namun Tuan JS merasa Tuan MC telah melakukan hal-hal yang merugikan. Permasalahan tersebut diawali:

1. Adanya beberapa pelanggan yang servis di bengkel Alpro Garage yang hasil pengerjaannya kurang sempurna. Menurut Tuan JS hal ini seharusnya di *follow up* di bengkel Provis, namun dalam kenyataannya dijadikan bahan untuk mendiskreditkan oleh Tuan MC terhadap bisnis bengkel milik Tuan JS.
2. Tuan MC juga tidak melakukan ketentuan dalam perjanjian waralaba antara lain:
  - a. Tidak melakukan pelaporan penjualan secara rutin
  - b. Tidak jelasnya pembayaran royalty fee
  - c. Membocorkan formula OPTIK di media sosial instagram
  - d. Memberikan diskon yang belum disetujui oleh Tuan JS.

Sehubungan dengan hal itu Tuan JS dan Nyonya NR mengajukan gugatan atas wanprestasi yang dilakukan oleh Tuan PH dan Tuan MC. Selama perkara berlangsung, berbagai gugatan diajukan baik dari pihak Tuan JS dan Nyonya NR maupun dari pihak Tuan PH dan Tuan MC. Kemudian dalam Rekonvensi, salah satu pernyataan dari pihak Tuan PH dan Tuan MC menyebutkan bahwa Tuan JS dan Nyonya NR tidak pernah memberikan prospektus penawaran waralaba kepadanya dan perjanjian waralaba yang telah dibuat tersebut tidak sesuai dengan syarat minimum dari perjanjian waralaba. Atas dasar berbagai pertimbangan hukum, yang salah satunya adalah perjanjian waralaba tersebut tidak memenuhi syarat perjanjian waralaba, hakim memutuskan bahwa perjanjian itu batal.

### **1. Peran dan tanggung jawab notaris terhadap akta perjanjian waralaba dengan judul Perjanjian Kerahasiaan Tune Up Semi Sport (TUSS) dan Optimalisasi Klep (OPTIK)**

Notaris merupakan pejabat umum yang ada karena kebutuhan masyarakat, dimana dalam menjalankan jabatannya seorang notaris tidak memihak kepada siapapun. Dalam jabatannya tersebut, notaris mempunyai karakteristik, antara lain:<sup>6</sup>

- a. Sebagai jabatan UUJN, merupakan unifikasi di bidang pengaturan jabatan notaris, artinya satu-satunya aturan hukum dalam bentuk undang-undang

---

<sup>6</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: Refika Aditama, 2008), Hlm.30

yang mengatur jabatan notaris di Indonesia, sehingga segala hal yang berkaitan dengan notaris di Indonesia harus mengacu kepada UUJN.

- b. Notaris mempunyai kewenangan tertentu. Setiap wewenang yang diberikan kepada jabatan harus dilandasi aturan hukumnya sebagai batasan agar jabatan dapat berjalan dengan baik dan tidak bertabrakan dengan wewenang jabatan lainnya.

Seorang notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berpedoman pada beberapa asas dengan substansi untuk kepentingan notaris sebagai berikut:<sup>7</sup>

- a. Asas kepastian hukum: seorang notaris dalam menjalankan tugasnya wajib berpedoman secara normatif kepada aturan hukum yang berkaitan dengan segala tindakan yang akan diambil untuk kemudian dituangkan dalam akta. Dengan bertindak berdasarkan aturan hukum yang berlaku tentunya akan memberikan kepastian hukum kepada para pihak, sehingga jika terjadi permasalahan, maka akta notaris dapat dijadikan pedoman oleh para pihak.
- b. Asas persamaan: notaris dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat tidak membedakan satu dengan yang lainnya berdasarkan keadaan sosial-ekonomi atau alasan lainnya. bahkan notaris wajib memberikan jasa hukum di bidang kenotariatan secara cuma-cuma kepada orang yang tidak mampu.
- c. Asas kepercayaan: jabatan notaris merupakan jabatan kepercayaan yang harus selaras dengan mereka yang menjalankan tugas jabatan notaris sebagai orang yang dipercaya. Notaris sebagai jabatan kepercayaan wajib untuk menyimpan rahasia mengenai akta yang dibuatnya dan keterangan/ Pernyataan para pihak yang diperoleh dalam pembuatan akta kecuali undang-undang memerintahkan untuk membuka rahasia dan memberikan keterangan/ pernyataan tersebut kepada pihak yang memintanya.<sup>8</sup>
- d. Asas Kehati-hatian: merupakan penerapan dari Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, yaitu dalam menjalankan tugas jabatannya, notaris wajib bertindak saksama. Notaris mempunyai peranan untuk menentukan suatu tindakan dapat atau tidak dituangkan ke dalam bentuk akta. Oleh karena itu notaris harus mempertimbangkan dan melihat semua dokumen yang diperlihatkan kepada notaris, meneliti semua bukti yang diperlihatkan kepadanya, mendengarkan keterangan atau pernyataan para pihak. Pertimbangan tersebut harus memperhatikan semua aspek hukum termasuk masalah hukum yang akan timbul di kemudian hari. Selain itu, setiap akta yang dibuat di hadapan atau oleh notaris harus mempunyai alasan dan fakta yang mendukung untuk akta yang bersangkutan atau ada pertimbangan hukum yang harus dijelaskan kepada para penghadap.<sup>9</sup>
- e. Asas profesionalitas: profesionalisme dalam profesi notaris mengutamakan keahlian (keilmuan) seorang notaris dalam menjalankan tugas jabatannya

---

<sup>7</sup> Putri A.R., *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris*, (Medan: Softmedia, 2011), hlm. 21

<sup>8</sup> Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, hlm. 83

<sup>9</sup> Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris & PPAT Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009), hlm. 188

berdasarkan UUJN dan Kode Etik Jabatan Notaris. Tindakan profesionalitas notaris dalam menjalankan tugas jabatannya diwujudkan dalam melayani masyarakat dan akta yang dibuat dihadapan atau oleh notaris, dimana notaris tersebut harus didasari atau dilengkapi dengan berbagai ilmu pengetahuan hukum dan ilmu-ilmu lainnya yang harus dikuasai secara terintegrasi oleh notaris,<sup>10</sup> sehingga akta yang dibuat dihadapan atau oleh notaris tersebut mempunyai kedudukan sebagai alat bukti yang sempurna dan kuat. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf e UUJN yang mewajibkan seorang notaris untuk memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam UUJN kecuali ada alasan untuk menolaknya. Maksud dari “alasan untuk menolaknya” adalah alasan yang mengakibatkan notaris tidak berpihak, seperti adanya hubungan darah atau semenda dengan notaris sendiri atau dengan suami/istrinya, salah satu pihak tidak mempunyai kemampuan bertindak untuk melakukan perbuatan, atau hal lain yang tidak diperbolehkan oleh undang-undang.

Pasal 15 ayat (1) UUJN menyebutkan bahwa:

“Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”

Telah ditegaskan di dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN tersebut, bahwa salah satu kewenangan notaris adalah membuat akta secara umum, yang berarti bahwa notaris tidak hanya mencatat ke dalam bentuk akta namun juga menjaga akta tersebut. Hal ini disebut sebagai kewenangan umum notaris dengan batasan, yaitu:<sup>11</sup>

- a. Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- b. Menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan.
- c. Mengenai subjek hukum (orang atau badan hukum) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan.

Setelah kewenangan umum seorang notaris sebagaimana dijelaskan di atas, terdapat kewenangan khusus notaris seperti ketentuan yang diatur dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN. Berdasarkan pasal tersebut, kewenangan khusus notaris terdiri dari:

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;

---

<sup>10</sup> Putri A.R., *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris*, hlm. 30

<sup>11</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat Serba-serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: PT Ichtar Baru Van Hoeve, 2000), hlm. 452

- b. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
- c. Membuat fotokopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana yang ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. Membuat akta risalah lelang

Selain kewenangan-kewenangan tersebut, notaris juga memiliki kewenangan lain yang disebut juga dengan kewenangan yang akan ditentukan kemudian, seperti yang disebutkan dalam Pasal 15 ayat (3) UUJN yang menyatakan “Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.” Maksud dari kewenangan lain itu antara lain kewenangan mensertifikasi transaksi yang dilakukan secara elektronik (*cyber notary*), membuat akta ikrar wakaf dan hipotek pesawat terbang.

Dalam menjalankan jabatannya, tentunya notaris mempunyai berbagai kewajiban yang harus dijalaninya. Kewajiban notaris diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUJN, yaitu:

- a. Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Tergambar kewajiban notaris untuk bertindak saksama dalam arti berhati-hati dan cermat serta teliti dalam menjalankan tugasnya. Menjaga kepentingan para pihak yang terkait dalam perbuatan hukum mewajibkan notaris menjalankan prosedur yang semestinya dalam proses pembuatan akta agar tidak ada pihak yang dirugikan atas akta tersebut.
- b. Membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris. Kewajiban dalam ketentuan ini dimaksudkan untuk menjaga keautentikan suatu Akta dengan menyimpan Akta dalam bentuk aslinya, sehingga apabila ada pemalsuan atau penyalahgunaan grosse, salinan, atau kutipannya dapat segera diketahui dengan mudah dengan mencocokkannya dengan aslinya
- c. Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta
- d. Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta. Grosse Akta yang dikeluarkan berdasarkan ketentuan ini adalah Grosse pertama, sedang berikutnya hanya dikeluarkan atas perintah pengadilan
- e. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya. Yang dimaksud dengan "alasan untuk menolaknya" adalah alasan yang mengakibatkan Notaris tidak berpihak, seperti adanya hubungan darah atau semenda dengan Notaris sendiri atau dengan suami/istrinya, salah satu pihak tidak mempunyai kemampuan bertindak untuk melakukan perbuatan, atau hal lain yang tidak dibolehkan oleh undang-undang.

- f. Merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain. Kewajiban untuk merahasiakan segala sesuatu yang berhubungan dengan Akta dan surat-surat lainnya adalah untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terkait dengan Akta tersebut.
- g. Menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku. Akta dan surat yang dibuat Notaris sebagai dokumen resmi bersifat autentik memerlukan pengamanan baik terhadap Akta itu sendiri maupun terhadap isinya untuk mencegah penyalahgunaan secara tidak bertanggung jawab.
- h. Membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga
- i. Membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan. Kewajiban yang diatur dalam ketentuan ini adalah penting untuk memberi jaminan perlindungan terhadap kepentingan ahli waris, yang setiap saat dapat dilakukan penelusuran atau pelacakan akan kebenaran dari suatu Akta wasiat yang telah dibuat di hadapan Notaris.
- j. Mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- k. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan. Pencatatan dalam repertorium dilakukan pada hari pengiriman, hal ini penting untuk membuktikan bahwa kewajiban Notaris sebagaimana dimaksud dalam huruf f dan huruf g telah dilaksanakan.
- l. Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- m. Membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris. Notaris harus hadir secara fisik dan menandatangani Akta di hadapan penghadap dan saksi.
- n. Menerima magang calon Notaris. Penerimaan magang calon Notaris berarti mempersiapkan calon Notaris agar mampu menjadi Notaris yang profesional.

Mengenai kewajiban seorang notaris tidak hanya diatur di dalam UUJN, tetapi juga diatur dalam Pasal 3 Kode Etik Notaris, yaitu:

1. Memiliki moral, akhlak serta kepribadian yang baik;

2. Menghormati dan menjunjung tinggi harkat dan martabat Jabatan Notaris;
3. Menjadi dan membela kehormatan perkumpulan;
4. Berperilaku jujur, mandiri, tidak berpihak, amanah, saksama, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan notaris;
5. Meningkatkan ilmu pengetahuan dan keahlian profesi yang telah dimiliki tidak terbatas pada ilmu pengetahuan hukum dan kenotariatan;
6. Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan Negara;
7. Memberikan jasa pembuatan akta dan kewenangan lainnya untuk masyarakat yang tidak mampu tanpa memungut honorarium;
8. Menetapkan satu kantor di tempat kedudukan dan kantor tersebut merupakan satu-satunya kantor bagi Notaris yang bersangkutan dalam melaksanakan tugas jabatan sehari-hari;
9. Memasang 1 (satu) papan nama di depan/di lingkungan kantornya dengan pilihan ukuran yaitu 100 cm x 40 cm, 150 cm x 60 cm, atau 200 cm x 80 cm, yang memuat:
  - a. Nama lengkap dan gelar yang sah;
  - b. Tanggal dan nomor Surat Keputusan pengangkatan yang terakhir sebagai Notaris;
  - c. Tempat kedudukan;
  - d. Alamat kantor dan telepon/fax

Dasar papan nama berwarna putih dengan huruf berwarna hitam dan tulisan di atas papan nama harus jelas dan mudah dibaca. Kecuali di lingkungan kantor tersebut tidak dimungkinkan untuk pemasangan papan nama dimaksud;

10. Hadir, mengikuti dan berpartisipasi aktif dalam kegiatan yang diselenggarakan oleh Perkumpulan;
11. Menghormati, mematuhi, melaksanakan peraturan-peraturan dan keputusan-keputusan perkumpulan;
12. Membayar uang iuran perkumpulan secara tertib;
13. Membayar uang duka untuk membantu ahli waris teman sejawat yang meninggal dunia;
14. Melaksanakan dan mematuhi semua ketentuan tentang honorarium yang ditetapkan perkumpulan;
15. Menjalankan jabatan notaris di kantornya, kecuali karena alasan-alasan tertentu;
16. Menciptakan suasana kekeluargaan dan kebersamaan dalam melaksanakan tugas jabatan dan kegiatan sehari-hari serta saling memperlakukan rekan sejawat dengan baik, saling menghormati, saling menghargai, saling membantu serta selalu berusaha menjalin komunikasi dan tali silaturahmi;

17. Memperlakukan setiap klien yang datang dengan baik, tidak membedakan status ekonomi dan/atau status sosialnya;
18. Membuat akta dalam jumlah batas kewajaran untuk menjalankan peraturan perundang-undangan, khususnya Undang-Undang tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik.

Kewenangan yang dimiliki oleh notaris yang diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN tersebut, harus diimbangi dengan sifat-sifat yang harus dimiliki oleh seorang notaris dalam menjalankan jabatannya, yaitu:<sup>12</sup>

- a. Memiliki integritas moral yang mantap  
Dalam semua tindakannya seorang notaris harus mempunyai pertimbangan moral. Artinya segala tindakannya tidak boleh bertentangan dengan nilai-nilai yang berlaku di dalam masyarakat, sekalipun notaris akan mendapatkan imbalan jasa yang tinggi.
- b. Jujur dan mengetahui batas kemampuan dirinya sendiri  
Setiap tindakan yang dilakukan oleh seorang notaris harus jujur pada dirinya sendiri dan juga pada kliennya. Notaris harus tau batasan dalam kemampuannya dengan bertindak diluar aturan atau kode etik yang hanya untuk menyenangkan klien yang menggunakan jasanya.
- c. Menyadari batas-batas kewenangannya  
Kewenangan seorang notaris dibatasi oleh ketentuan-ketentuan yang diatur dalam undang-undang. Seorang notaris harus tahu dan menaati ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku tentang seberapa jauh notaris dapat bertindak serta apa yang boleh dan apa yang tidak boleh dilakukan.
- d. Tidak berorientasi semata-mata pada kedekatan dengan kliennya  
Seorang notaris mendapatkan klien karena teman atau hubungan kedekatan. Namun demikian, untuk menjalankan profesi notaris. Perlu diingat bahwa motif utama sebuah profesi adalah motif pelayanan kepada masyarakat, sehingga seorang notaris tidak boleh terpengaruh dengan pertemanan dan hubungan kedekatan. Notaris harus berpegang teguh pada etika profesi dan rasa keadilan untuk menciptakan kepastian hukum.

Seorang notaris, dalam pembuatan akta perjanjian waralaba, harus teliti atau saksama dalam membuat akta untuk menghindari kesalahan-kesalahan yang dapat merugikan para pihak dalam perjanjian. Selain saksama, memperhatikan ketentuan-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 dapat dilihat dari berbagai aspek, antara lain:

- a. Aspek Tanggung Jawab Keperdataan  
Sanksi keperdataan adalah sanksi yang dijatuhkan terhadap kesalahan yang terjadi karena wanprestasi, atau perbuatan melawan hukum

---

<sup>12</sup> Mariah Kamelian dan Anis Mashdurohatum, "Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam", *Jurnal Akta Vol.4 No.4* (Desember 2017), hlm. 578

(*onrechmatige daad*). 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.<sup>13</sup>

Suatu akta yang dinyatakan batal demi hukum, maka akta tersebut dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah dibuat, sesuatu yang tidak pernah dibuat tidak dapat dijadikan dasar suatu tuntutan dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga. Dengan demikian seharusnya akta notaris yang batal demi hukum tidak menimbulkan akibat untuk memberikan penggantian biaya, ganti rugi atau bunga kepada pihak yang tersebut dalam akta.<sup>14</sup>

b. Aspek Tanggung Jawab Administratif

Sanksi administratif terhadap notaris harus dilakukan secara berjenjang, karena sifat sanksi administratif yaitu Reparatoir (perbaikan) yang harus dimulai dari sanksi terendah, jika sudah tidak bisa diperbaiki lagi dapat dijatuhkan sanksi yang paling berat, sehingga harus dilakukan secara berjenjang.<sup>15</sup> Sanksi administratif meliputi:<sup>16</sup>

- a. Paksaan pemerintahan (*bestuurdwang*).
- b. Penarikan kembali keputusan (ketetapan) yang menguntungkan (izin, pembayaran, subsidi).
- c. Pengenaan denda Administratif.
- d. Pengenaan Uang Paksa oleh Pemerintah (*dwangsom*)

c. Aspek Tanggung Jawab Pidana

Dalam praktiknya ditemukan kenyataan bahwa akta notaris dipermasalahkan oleh para pihak atau pihak lainnya sering menarik notaris sebagai turut serta melakukan atau membantu melakukan suatu tindak pidana, yaitu membuat atau memberikan keterangan palsu ke dalam akta notaris. Hal inipun menimbulkan kerancuan, apakah notaris dengan sengaja (*culpa*) atau khilaf (*alpa*) 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 telah dengan sengaja atau tidak sengaja secara bersama-sama dengan para pihak penghadap membuat akta dengan maksud dan tujuan untuk menguntungkan pihak atau penghadap tertentu saja atau merugikan penghadap yang lain. Apabila ini terbukti maka Notaris wajib dihukum.

Akta perjanjian waralaba dalam perkara ini berjudul “Perjanjian Kerahasiaan Tune Up Semi Sport (TUSS) dan Optimalisasi Klep (OPTIK)” Nomor 2 tanggal 29 Juli

---

<sup>13</sup> Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, (Bandung: Mandar Maju, 2011), hlm. 195

<sup>14</sup> *Ibid.*, hlm 196

<sup>15</sup> Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, cet.2 (Bandung: PT. Refik Aditama, 2013), hlm. 205

<sup>16</sup> Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, hlm. 198

2016, yang dibuat di hadapan Notaris YH. Akta ini adalah akta yang dinyatakan batal demi hukum melalui putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 799/Pdt.G/2017/Pn.Tng, maka akta perjanjian waralaba ini telah menjadi akta yang *non existence* atau dianggap tidak pernah ada. Dengan demikian pertanggungjawaban Notaris atas akta yang cacat hukum tidak dibebankan tanggung jawab karena UUJN tidak mengaturnya, sehingga tanggung jawab notaris terhadap akta yang dinyatakan batal demi hukum oleh putusan pengadilan hanya sebatas bunyi putusan pengadilan saja. Dalam hal ini, Notaris YH sebagai turut tergugat dalam perkara ini, hanya dikenakan hukuman untuk tunduk dan taat kepada isi putusan. Dengan kata lain putusan pengadilan tersebut tidak membebaskan tanggung jawab apapun kepada Notaris YH.

Jika melihat ketentuan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf e UUJN yang memberikan kewenangan bagi notaris untuk memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta, maka dapat disimpulkan bahwa seorang notaris seharusnya memiliki pengetahuan hukum. Sehingga notaris sebagai pejabat umum dapat memberikan masukan-masukan atau nasihat berdasarkan ketentuan yang ada kepada para pihak yang datang ke hadapannya untuk membuat akta. Notaris sebagai orang yang berwenang dalam pembuatan akta autentik, sebagaimana aturan yang ditentukan oleh undang-undang mengenai bentuk akta autentik dan sebagai orang yang memahami mengenai persyaratan sah dalam perjanjian, sehingga apabila persyaratan itu dilanggar maka itu merupakan tanggung jawab notaris sebagai orang yang mengetahui hukum.

Tanggung jawab notaris dalam hal akta yang batal demi hukum harus dilihat apakah ada kelalaian notaris dalam menjalankan kewenangannya dalam membuat akta, dan ternyata akta yang dibuat oleh Notaris YH tersebut tidak sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam PP Waralaba sehingga menyebabkan akta itu batal, yang akan dijelaskan lebih lanjut dalam pembahasan selanjutnya. Sedangkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, kewajiban seorang notaris salah satunya adalah harus saksama, yang erat kaitannya dengan kehati-hatian, ketelitian, atau kecermatan. Berdasarkan hal tersebut, dapat disimpulkan bahwa Notaris YH telah lalai dalam pembuatan akta perjanjian waralaba yang berjudul “Perjanjian Kerahasiaan Tune Up Semi Sport (TUSS)” tersebut, karena selain isi dari perjanjian itu tidak sesuai dengan ketentuan dalam PP Waralaba, judul dari perjanjian itu juga tidak sesuai dengan tujuan atau maksud dibuatnya perjanjian itu yaitu perjanjian waralaba.

Berdasarkan uraian di atas, Notaris YH telah melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, sehingga Notaris YH dapat dikenakan sanksi berupa:<sup>17</sup>

- a. Peringatan tertulis;
- b. Pemberhentian sementara;
- c. Pemberhentian dengan hormat; atau
- d. Pemberhentian dengan tidak hormat.

Selain UUJN, Kode Etik Notaris juga mengatur mengenai kewajiban seorang notaris untuk saksama, yang dituangkan dalam Pasal 3 angka 4 Kode Etik Notaris. Sehingga berdasarkan Pasal 6 ayat (1) Kode Etik Notaris, Notaris YH yang telah melanggar ketentuan itu dapat dikenakan sanksi berupa:

---

<sup>17</sup> Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432 dan UU No.2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491Ps.16 ayat (11)

- a. Teguran;
- b. Peringatan;
- c. Pemberhentian sementara dari keanggotaan perkumpulan;
- d. Pemberhentian dengan hormat dari keanggotaan perkumpulan;
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan.

Jadi sudah seharusnya seorang notaris teliti dalam membuat suatu akta, tidak hanya memperhatikan ketentuan mengenai bentuk akta sebagaimana diatur dalam Pasal 38 UUJN, namun tetap harus memperhatikan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan lainnya, yang dalam hal ini adalah PP Waralaba.

Sehubungan dengan kelalaian yang dilakukan oleh Notaris YH, pada dasarnya Notaris YH dapat dibebankan pertanggungjawaban secara perdata yaitu dikenakan sanksi berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga. Pembebanan tanggung jawab itu atas dasar kelalaian Notaris YH dalam pembuatan akta perjanjian waralaba, yang tidak memperhatikan ketentuan persyaratan perjanjian waralaba, sehingga menyebabkan perjanjian itu batal dan merugikan para pihak dalam perjanjian tersebut. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1366 KUHPPerdata bahwa, “Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya.” Namun sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, penggantian biaya, ganti rugi dan bunga hanya dapat berdasarkan gugatan para pihak yang merasa dirugikan. Hal itu dapat digugat terhadap notaris dengan mendasarkan pada suatu hubungan hukum antara notaris dengan para pihak yang menghadap Notaris.<sup>18</sup> Dengan demikian, tuntutan penggantian biaya, ganti rugi dan bunga terhadap notaris tidak didasarkan atas penilaian atau kedudukan suatu alat bukti yang berubah karena melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, tetapi dapat didasarkan pada hubungan hukum yang ada atau yang terjadi antara notaris dengan para penghadap.

## 2. Implikasi hukum atas pembatalan akta perjanjian waralaba oleh pengadilan

Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>19</sup> Bentuk perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Perjanjian waralaba adalah perjanjian tertulis antara pemberi waralaba dengan penerima waralaba.<sup>20</sup> Pada dasarnya, waralaba berkaitan dengan pemberian izin oleh seorang pemberi waralaba kepada orang lain untuk menggunakan sistem suatu bisnis. Perjanjian waralaba merupakan salah satu aspek perlindungan hukum kepada para pihak dari perbuatan merugikan pihak lain. 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

<sup>18</sup> Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, hlm. 196

<sup>19</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, Ps. 1313

<sup>20</sup> Indonesia, Menteri Perdagangan, *Peraturan Menteri Perdagangan tentang Penyelenggaraan Waralaba*, Nomor 53/M-DAG/PER/8/2012, Ps. 1

dan/atau memanfaatkan hak kekayaan intelektual tertentu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk:<sup>21</sup>

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 Pasal 5 PP Waralaba dan Lampiran II Peraturan Menteri Penyelenggaraan Waralaba. Pasal 5 PP Waralaba memuat ketentuan bahwa perjanjian waralaba paling sedikit memuat klausula sebagai berikut:

- 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;
- g. jangka waktu perjanjian;
- h. tata cara pembayaran imbalan;
- i. kepemilikan, perubahan kepemilikan dan hak ahli waris;
- j. penyelesaian sengketa; dan
- k. tata cara perpanjangan, pengakhiran dan pemutusan perjanjian.

Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 53/M-DAG/PER/8/2012 tentang Penyelenggaraan Waralaba (untuk selanjutnya disebut “Peraturan Menteri Penyelenggaraan Waralaba”) mengatur mengenai syarat perjanjian waralaba dalam Lampiran II Peraturan Menteri Penyelenggaraan Waralaba. Adapun syarat-syarat perjanjian waralaba adalah memuat paling sedikit:

1. Nama dan alamat para pihak, yaitu nama dan alamat jelas pemilik atau penanggung jawab perusahaan yang mengadakan perjanjian, yaitu pemberi waralaba dan penerima waralaba.
2. Jenis Hak Kekayaan Intelektual, yaitu jenis Hak Kekayaan Intelektual pemberi waralaba, seperti merk dan logo perusahaan, desain outlet/gerai, sistem manajemen/pemasaran, atau racikan bumbu masakan yang diwaralabakan.
3. Kegiatan usaha, yaitu kegiatan usaha yang diperjanjikan seperti perdagangan eceran/ritel, pendidikan, restoran, apotek atau bengkel.

---

<sup>21</sup> G. Widjaja, *Franchise Dalam Perspektif Hak Kekayaan Intelektual*, (Majalah Info Franchise, 2007), hlm. 25

4. Hak dan kewajiban pemberi waralaba dan penerima waralaba yaitu hak dan kewajiban yang dimiliki baik oleh pemberi waralaba maupun penerima waralaba, seperti:
  - a. Pemberi waralaba berhak menerima *fee* atau *royalty* dari penerima waralaba, dan selanjutnya pemberi waralaba berkewajiban memberikan pembinaan secara berkesinambungan kepada penerima waralaba
  - b. Penerima waralaba berhak menggunakan Hak Kekayaan Intelektual atau ciri khas usaha yang dimiliki pemberi waralaba, dan selanjutnya penerima waralaba berkewajiban menjaga Kode Etik atau kerahasiaan HKI atau ciri khas usaha yang diberikan pemberi waralaba.
5. Bantuan, fasilitas, bimbingan operasional, pelatihan dan pemasaran yang diberikan pemberi waralaba kepada penerima waralaba, seperti bantuan fasilitas berupa penyediaan dan pemeliharaan komputer dan program IT pengelolaan kegiatan usaha.
6. Wilayah usaha, yaitu batasan wilayah yang diberikan pemberi waralaba kepada penerima waralaba untuk mengembangkan bisnis waralaba seperti wilayah Sumatra, Jawa dan Bali atau di seluruh Indonesia.
7. Jangka waktu perjanjian, yaitu batasan mulai dan berakhir perjanjian terhitung sejak surat perjanjian ditandatangani oleh kedua belah pihak.
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 yang menjadi tanggung jawab penerima waralaba.
9. Penyelesaian sengketa, yaitu penetapan tempat atau lokasi penyelesaian sengketa, seperti melalui Pengadilan Negeri tempat/domisili perusahaan atau melalui Arbitrase dengan menggunakan Hukum Indonesia.
10. Tata cara perpanjangan, pengakhiran, dan pemutusan perjanjian, seperti pemutusan perjanjian tidak dapat dilakukan secara sepihak, perjanjian berakhir dengan sendirinya apabila jangka waktu yang ditetapkan dalam perjanjian berakhir. Perjanjian dapat diperpanjang kembali apabila dikehendaki oleh kedua belah pihak dengan ketentuan yang ditetapkan bersama.
11. Jaminan dari pihak pemberi waralaba untuk tetap menjalankan kewajiban-kewajibannya kepada penerima waralaba sesuai dengan isi perjanjian hingga jangka waktu perjanjian berakhir.
12. Jumlah gerai yang akan dikelola oleh penerima waralaba.

Jika dibandingkan, terdapat beberapa perbedaan antara syarat-syarat perjanjian waralaba dalam PP Waralaba dengan syarat-syarat dalam Peraturan Menteri Penyelenggaraan Waralaba. Peraturan Menteri Penyelenggaraan Waralaba tidak mengatur mengenai klausula kepemilikan, perubahan kepemilikan dan hak ahli waris, sebagaimana diatur dalam Pasal 5 huruf e PP Waralaba. Kemudian Peraturan Menteri Penyelenggaraan Waralaba mengatur adanya klausula mengenai jaminan dari pihak pemberi waralaba untuk tetap menjalankan kewajiban-kewajibannya kepada penerima waralaba serta jumlah gerai yang akan dikelola oleh penerima waralaba, sebagaimana

tercantum dalam angka 11 dan 12 Lampiran II Peraturan Menteri Penyeleenggaraan Waralaba. Sedangkan PP Waralaba tidak mengatur mengenai adanya klausula tersebut.

Tentunya selain ketentuan dalam Pasal 5 PP Waralaba tersebut, sebuah perjanjian waralaba tetap harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara sebagai berikut:<sup>22</sup>

a. Kesepakatan (*toesteming* / izin) kedua belah pihak

Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara, yang dimaksud kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain.

b. Kecakapan Bertindak

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian harus orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang. *Bekwaam* (cakap), yaitu harus sudah dewasa, sehat akal pikiran, dan tidak dilarang oleh sesuatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan suatu perbuatan tertentu.

c. Mengenai suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu adalah barang yang menjadi objek dalam kontrak. Menurut Pasal 1333 KUHPerdara, barang yang menjadi objek suatu perjanjian harus tertentu, setidaknya-tidaknya harus ditentukan jenisnya. Demikian juga jumlahnya perlu ditentukan asal dapat ditentukan dan diperhitungkan.

d. Suatu sebab yang halal (*Geoorloofde oorzaak*)

Halal merupakan syarat keempat sebagai sahnya suatu perjanjian. Pasal 1335 KUHPerdara menegaskan “suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan”.

Syarat yang pertama dan kedua merupakan syarat-syarat subyektif, yaitu mengenai orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian. Jika dua syarat ini tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan. Artinya, bahwa salah satu pihak dapat mengajukan kepada pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang disepakatinya. Sedangkan syarat yang ketiga dan keempat merupakan syarat obyektif, yaitu mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan. Jika dua syarat terakhir ini tidak dipenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum. Artinya bahwa dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada, sehingga tidak ada dasar untuk saling menuntut di muka hakim.<sup>23</sup> Selain itu, terdapat beberapa syarat untuk perjanjian yang berlaku umum tetapi di atur di luar Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu sebagai berikut:

- a. Perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik
- b. Perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku
- c. Perjanjian harus dilakukan berdasarkan asas kepatutan

---

<sup>22</sup> Salim H.S., *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), hlm. 69

<sup>23</sup> *Ibid*, hlm. 34-35

d. Perjanjian tidak boleh melanggar kepentingan umum

Jika kontrak dilakukan dengan melanggar salah satu dari empat prinsip tersebut, maka konsekuensi yuridisnya adalah bahwa kontrak yang demikian tidak sah dan batal demi hukum (*null and void*). Walaupun dalam suatu perjanjian mengatur sistem terbuka / bebas (*open system*) namun tetap dibatasi oleh beberapa hal, misalnya:

- a. Dibatasi undang-undang, adalah dilarang membuat perjanjian tanpa harga, perjanjian penetapan di bawah harga dan lain-lain karena menyangkut persaingan ekonomi yang tidak sehat.
- b. Dibatasi untuk ketertiban umum, misalnya perjanjian pemboikotan terhadap produk, perjanjian tertutup,
- c. Bertentangan dengan kesusilaan, misalnya perjanjian tentang perdagangan wanita, perjanjian tentang bentuk pertaruhan dan lain-lain.

Selain syarat-syarat tersebut diatas, terdapat juga asas-asas hukum perjanjian. Asas-asas hukum perjanjian adalah prinsip yang harus dipegang oleh para pihak yang mengikatkan diri ke dalam hubungan hukum perjanjian. Perjanjian memiliki dasar hukum utama dalam pelaksanaannya, yaitu asas-asas sebagai berikut:<sup>24</sup>

- a. Asas Kebebasan Berkontrak (*Freedom of contract*)  
Sistem pengaturan hukum kontrak adalah sistem terbuka (*open system*) artinya bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian baik yang sudah diatur maupun yang belum diatur di dalam undang-undang.
- b. Asas Konsensualisme  
Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerduta. Dalam pasal itu ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian, yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak. Asas konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.
- c. Asas *Pacta Sunt Servanda*  
Asas *pacta sunt servanda* atau disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas *pacta sunt servanda* dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta yang bunyinya: “Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang”
- d. Asas Itikad Baik (*Goede Trouw*)  
Asas itikad baik dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) KUHPerduta, yang berbunyi “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Asas itikad merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak

---

<sup>24</sup> *Ibid.*, hlm. 9-12

kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi perjanjian berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak.

e. Asas Kepribadian (*Personalitas*)

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam pasal 1315 dan pasal 1320 KUHPerdota. Pasal 1315 KUHPerdota berbunyi “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.”

Pasal 5 PP Waralaba dan Pasal 5 ayat (2) Peraturan Menteri Penyelenggaraan Waralaba disebutkan 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, sehingga apabila ada perjanjian waralaba yang tidak memuat hal-hal seperti tersebut dalam Pasal 5 PP Waralaba dan Pasal 5 ayat (2) Peraturan Menteri Penyelenggaraan Waralaba maka perjanjian waralaba itu menjadi batal demi hukum.

Terdapat beberapa kejanggalan yang menjadi pertimbangan hukum bagi hakim terkait batalnya akta perjanjian waralaba tersebut, yaitu:

1. Bahwa baik Tuan JS dan Nyonya NR di satu pihak dengan Tuan PH dan Tuan MC di pihak yang lain yang terikat dalam perjanjian tersebut menyebut bahwa perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris YH tertanggal 29 Juli 2016 itu adalah perjanjian waralaba, akan tetapi perjanjian tersebut diberi judul sebagai Perjanjian Kerahasiaan Tune Up Semi Sport (TUSS) dan Optimalisasi Klep (OPTIK)
2. Bahwa ditemukan beberapa kekurangan klausula, yang telah ditentukan dalam Pasal 5 PP Waralaba tidak ditemukan atau diatur dalam perjanjian waralaba tersebut, yaitu klausula tentang tatacara pembayaran imbalan, perubahan kepemilikan dan hak ahli waris, pengakhiran dan pemutusan perjanjian
3. Bahwa dalam klausula Pasal 4 Perjanjian Kerahasiaan Tune Up Semi Sport (TUSS) dan Optimalisasi Klep (OPTIK) tersebut, disebutkan bahwa perjanjian kerahasiaan akan diatur tersendiri, namun ternyata perjanjian yang dimaksud tidak pernah dibuat.

Selain dikarenakan kejanggalan pada judul perjanjian dan isi perjanjian yang tidak sesuai dengan ketentuan PP Waralaba, berdasarkan pertimbangan hakim dalam hal ini perjanjian yang telah dibuat oleh Tuan JS dan Nyonya NR dengan Tuan PH dan Tuan MC tersebut tidak memenuhi syarat ke tiga dan syarat ke empat dari Pasal 1320 KUHPerdota, yaitu mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Kedua syarat tersebut yang merupakan syarat obyektif, jika tidak dipenuhi maka perjanjian menjadi batal.

Berdasarkan hal-hal tersebut, telah cukup sebagai alasan batalnya perjanjian waralaba dalam perkara ini. Namun terkait pertimbangan hakim yang menyebutkan bahwa perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat ketiga dan syarat keempat Pasal 1320 KUHPerdota, dalam hal ini penulis memiliki pendapat yang berbeda. Penulis berpendapat bahwa perjanjian tersebut telah memenuhi syarat sah perjanjian. Mengenai

syarat ketiga, Pasal 1333 KUHPerdara menyebutkan bahwa “barang yang menjadi objek suatu perjanjian harus tertentu, setidaknya-tidaknya harus ditentukan jenisnya”, dan yang menjadi objek dalam perjanjian tersebut adalah TUSS dan OPTIK. Sedangkan terkait syarat keempat, sebab dibuatnya perjanjian ini adalah untuk mengadakan waralaba dan merahasiakan formula TUSS dan OPTIK. Sehingga dapat disimpulkan bahwa Perjanjian Kerahasiaan Tune Up Semi Sport (TUSS) dan Optimalisasi Klep (OPTIK) telah memenuhi syarat perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

Pasal 1265 KUHPerdara menyebutkan bahwa syarat batal adalah syarat yang apabila dipenuhi, menghentikan perikatan, dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan. Maksud dari hal itu adalah para pihak harus mengembalikan apa yang telah diterimanya apabila peristiwa yang dimaksudkan terjadi.

Suatu akta perjanjian yang batal demi hukum tentunya mempunyai akibat atau implikasi hukum bagi para pihak terkait, yaitu kerugian bagi para pihak dalam perjanjian. Ruang lingkup ganti kerugian dalam hukum perdata, yang mengacu pada Pasal 1365 KUHPerdara, adalah mengembalikan penggugat ke dalam keadaan yang semula sebelum kerugian yang ditimbulkan oleh tergugat terjadi. Ganti kerugian dalam hukum perdata dapat dimintakan setinggi-tingginya (tidak ada jumlah minimum dan maksimum), mencakup kerugian materil dan kerugian immateril. Kerugian materil yaitu kerugian yang bisa dihitung dengan uang, kerugian kekayaan yang biasanya berbentuk uang, mencakup kerugian kekayaan yang biasanya berbentuk uang, mencakup kerugian yang diderita dan sudah secara nyata diderita. Sedangkan kerugian immateril atau kerugian moril, yaitu kerugian yang tidak bisa dinilai dalam jumlah yang pasti, misalnya rasa kehilangan, ketakutan atau cacat anggota tubuh.<sup>25</sup>

Pihak yang dirugikan dalam pembatalan akta perjanjian waralaba ini adalah pemberi waralaba dan penerima waralaba. Dalam hal ini pemberi waralaba telah rugi secara materil, yaitu pihak pemberi waralaba belum mendapatkan *royalty fee* yang berdasarkan perjanjian waralaba tersebut seharusnya mulai diberlakukan sejak 1 Januari 2017, namun metode Tune Up Semi Sport (TUSS) dan Optimalisasi Klep (OPTIK) yang telah dipatenkan oleh Tuan JS telah digunakan oleh penerima waralaba hingga masuknya perkara ini ke pengadilan. Sedangkan kerugian immateril bagi pemberi waralaba yaitu berupa hilangnya kesempatan untuk mengembangkan usahanya melalui waralaba, serta waktu dan tenaga yang telah terpakai untuk memberikan pelatihan dan bimbingan kepada tenaga kerja dari bengkel milik penerima waralaba.

Selain pemberi waralaba, penerima waralaba juga mengalami kerugian baik secara materil maupun immateril. Kerugian materil bagi penerima waralaba, yaitu *franchise fee* sebesar Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang telah dibayarkan oleh penerima waralaba kepada pemberi waralaba. Selain itu dikarenakan pihak penerima waralaba telah membuka bengkel dan telah menjalankan bisnis waralaba tersebut, maka biaya yang telah dikeluarkan untuk pembelian alat-alat bengkel dan biaya penyewaan lahan bengkel itu termasuk kerugian yang dialami penerima waralaba. Sedangkan kerugian immateril yang dialami penerima waralaba adalah bisnis waralaba yang terhenti karena batalnya perjanjian sehingga penghasilan atau keuntungan yang kemungkinan akan diterima dikemudian hari pun hilang.

---

<sup>25</sup> Ahmad Zainuddin, “Pengertian Ganti Kerugian” <http://pengertiankompli.blogspot.com/2016/07/pengertian-ganti-kerugian.html>, diakses 15 Oktober 2018

## **B. Kesimpulan dan Saran**

### **1. Simpulan**

Berdasarkan pokok permasalahan yang diajukan serta hasil analisis di atas, maka didapatkan kesimpulan sebagai berikut:

1. Peran Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik serta kewenangan-kewenangan lain, dengan tidak memihak kepada pihak manapun. 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. Tanggung jawab seorang notaris atas akta yang dibuatnya juga diperlukan, yaitu tanggung jawab keperdataan, administratif dan pidana. Dalam hal ini, notaris yang telah lalai dalam pembuatan akta perjanjian waralaba menyebabkan batalnya akta tersebut, dikarenakan akta perjanjian waralaba tersebut tidak sesuai dengan ketentuan yang ada. Sehingga notaris dapat dituntut oleh pihak yang merasa dirugikan untuk membayar ganti rugi dengan didasari Pasal 1366 KUHPperdata. Selain tanggung jawab secara keperdataan, notaris juga dapat dikenakan sanksi berdasarkan Pasal 16 ayat (11) UUJN dan Pasal 6 ayat (1) Kode Etik Notaris.
2. Perjanjian waralaba dengan judul Perjanjian Kerahasiaan Tune Up Semi Sport (TUSS) dan Optimalisasi Klep (OPTIK) menjadi batal demi hukum sehingga menimbulkan implikasi hukum bagi para pihak dalam perjanjian tersebut, yaitu kerugian secara materil dan kerugian secara immateril. Batalnya perjanjian itu disebabkan oleh tidak terpenuhinya persyaratan perjanjian waralaba sebagaimana diatur dalam Pasal 5 PP Waralaba dan Pasal 5 ayat (2) Peraturan Menteri Penyelenggaraan Waralaba.

### **2. Saran**

Sehubungan dengan simpulan yang telah diuraikan di atas, maka penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Dalam kasus ini dapat dikatakan bahwa Notaris YH telah lalai dengan tidak memperhatikan syarat-syarat perjanjian waralaba yang telah diatur. Seharusnya seorang notaris teliti dan berpengetahuan luas terkait peraturan perundang-undangan, sehingga terhindar dari kesalahan-kesalahan seperti dalam kasus ini. Selain itu, notaris yang telah lalai sebaiknya mendapatkan pembinaan atau penyuluhan, serta harus bekerjasama dalam sidang-sidang atau penyelidikan.
2. Ketika ada sengketa serta kerugian yang diderita oleh para pihak yang disebabkan oleh akta yang dibuat oleh notaris, maka sebaiknya Notaris YH menunjukkan itikad baik kepada para pihak. Itikad baik tersebut dapat ditunjukkan dengan mencoba bermusyawarah bersama para pihak untuk mengambil jalan keluar atas batalnya akta perjanjian waralaba tersebut, seperti bermusyawarah jika ada penggantian kerugian secara materil yang harus dibayar oleh Notaris YH.

## Daftar Pustaka

### A. Peraturan Perundang-undangan

- Indonesia. *Undang-Undang Jabatan Notaris*. UU No. 30 Tahun 2004. LN No. 117 Tahun 2004. TLN No. 4432.
- Indonesia. *Perubahan Undang-Undang Jabatan Notaris*. UU No.2 Tahun 2014. LN No.3 Tahun 2014. TLN No. 5491.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta : Pradnya Paramita, 1992.
- Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Waralaba*. PP No. 42 Tahun 2007.
- Kementerian Perdagangan Republik Indonesia. *Peraturan Menteri Perdagangan tentang Penyelenggaraan Waralaba*. Nomor 53/M-DAG/PER/8/2012.
- Indonesia. *Perubahan Kode Etik Notaris Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia*. Banten, 29-30 Mei 2015.

### B. Buku

- Abdurrahman, A. *Ensiklopedia Ekonomi, Keuangan, Perdagangan*. Jakarta : Pradnya Paramita, 1970.
- Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia : Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Bandung : Refika Aditama, 2008.
- . *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung : Refika Aditama, 2008.
- . *Meneropong Khazanah Notaris & PPAT Indonesia*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2009
- . *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Cet.2. Bandung : PT. Refik Aditama, 2013.
- Ali, Achmad. *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofi dan Sosiologis)*. Jakarta : PT. Gunung Agung Tbk, 2002.
- Anshori, Abdul Ghofir. *Lembaga Kenotariatan Indonesia Dalam Perspektid Hukum dan Etika*. Yogyakarta : UII Press, 2009.
- Campbell, D. dan R. Proksch. *Business Format Franchising*. Kluwer : International Business Transaction, 1988.
- Guritno, T. *Kamus Ekonomi Bisnis Perbankan*. Cet. 1. Yogyakarta : Gajah Mada University Press, 1992.
- Lindsey, T. *Et Al., Hak Kekayaan Intelektual Suatu Pengantar*. Bandung : Asian Law Group Pty. Ltd. Bekerja sama dengan PT. Alumni, 2002.
- Lumban Tobing, G.H.S. *Peraturan Jabatan Notaris*. Cet.1. Jakarta : Erlangga, 1980.
- Mendelson, M. *Franchising : Petunjuk Praktis Bagi Franchisor dan Franchisee*. Jakarta : Pustaka Binaman Pressindo, 1997.

- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Cet. 1. Yogyakarta : Penerbit Liberty, 1993.
- Notodisojo, R. Soegondo. *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*. Jakarta : CV. Rajawali, 1982.
- Putri A R. *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris*. Medan : Softmedia, 2011.
- Queen, Douglas J. *Pedoman Membeli dan Menjalankan Franchise*. Cet. 1. Jakarta: PT Elex Media Komputindo, 1993.
- . *Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata*. Bandung : PT Alumni, 1992.
- Salim H.S. *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)*. Jakarta : Sinar Grafika, 2005.
- Sjaifurrachman. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*. Bandung : Mandar Maju, 2011.
- Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Jakarta : Intermasa, 1978.
- . *Hukum Pembuktian*. Cet. 17. Jakarta : PT. Pradnya Paramita, 2008.
- Sumardi, Juajir. *Aspek-Aspek Hukum Franchise dan Perusahaan Transnasional*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1995.
- Sutedi, Adrian. *Hukum Waralaba*. Jakarta : Ghalia Indonesia, 2008.
- Sutrisno. *Tanggapan Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (Bahan Kuliah Etika Profesi Notaris)*. Sumatera Utara : Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, 2007.
- Tan, Thong Kie. *Studi Notariat Serba-serbi Praktek Notaris*. Jakarta : PT Ichtisar Baru Van Hoeve, 2000.
- Tunggal, Hadi Setia. *Dasar-Dasar Perwaralabaan*. Jakarta : Harvindo, 2006.
- Tunggal, Iman Sjahputra. *Franchising : Konsep dan Kasus*. Jakarta : Harvarindo, 2005.
- Widjaja, G. *Franchise Dalam Perspektif Hak Kekayaan Intelektual*. Majalah Info Franchise, 2007.

### C. Jurnal

- Kamelian, Mariah dan Anis Mashdurohatum. “Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam.” *Jurnal Akta Vol.4 No.4* (Desember 2017). Hlm. 578.
- Setiawan. “Kekuatan Hukum Akta Notaris Sebagai Alat Bukti.” *Varia Peradilan 48* (September 1989). Hlm. 48.

### D. Internet

- Zainuddin, Ahmad. “Pengertian Ganti Kerugian” <http://pengertiankomplit.blogspot.com/2016/07/pengertian-ganti-kerugian.html>, diakses 15 Oktober 2018