

**SKRIPSI**

**PELAKSANAAN PERJANJIAN WARALABA  
DI OBONK STEAK & RIBS  
YOGYAKARTA**



Skripsi Ini Diajukan Sebagai Persyaratan Memperoleh  
Gelar Sarjana Strata 1 (S1) Pada Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

**Disusun Oleh:**

Nama : HANAR DONO

NIM : 2002610216

Bagian : Perdata Dagang

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA**

**PELAKSANAAN PERJANJIAN WARALABA  
DI OBONK STEAK & RIBS  
YOGYAKARTA**

**SKRIPSI**

**Disusun Oleh:**

**Nama : Hanar Dono**

**NIM : 20020610216**

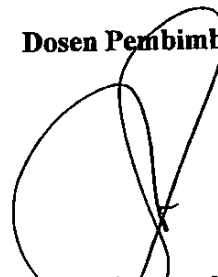
Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing pada tanggal 25 April 2006

**Dosen Pembimbing I**



**(Hj. Fadia Fitriyanti, S.H., M.Hum., M.Kn)**  
**NIK. 153.026**

**Dosen Pembimbing II**



**(H. Sentot Yulianugroho, S.H., MM)**  
**NIK. 153.050**

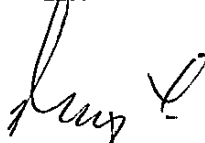
**PELAKSANAAN PERJANJIAN WARALABA  
DI OBONK STEAK & RIBS  
YOGYAKARTA**

**SKRIPSI**

Telah pertahankan dihadapan Dewan Penguji pada tanggal: 11 Mei 2006

Yang terdiri dari:

**Ketua**



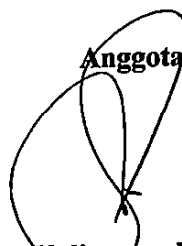
**Hartono Hadisoeparto, S.H**  
NIP.130 321 306

**Anggota**



**Hj. Fadia Fitriyanti, S.H., M.Hum., M.Kn**  
NIK. 153.026

**Anggota**



**H. Sentot Yulianugroho, S.H., MM**  
NIK. 153.050

**Mengesahkan**

**Dekan Fakultas Hukum**

**Universitas Muhammadiyah Yogyakarta**



**Dewi Nuzul Musitari, S.H., M.Hum**  
NIK. 153.027

## MOTTO

**“Hakekat Hidup Adalah Malam, Maka Bertawakallah Kepada Allah SWT”  
( Emha Ainun Nadjib )**

**“Tidak Ada Apa-apa Yang Penting  
Dalam Hidup Yang Cuma SejenakIni  
Kecuali Berlomba Lari  
Untuk Melihat TelapakKaki Siapa  
Yang Paling Dulu Menginjak  
Halaman Rumah-MU”  
( Emha Ainun Nadjib )**

**“Sabarang Tindhak Tandhuk Tumindake Lan Sakadaripun Den-Ngaksama  
Kasisipaning Sesami Sumimpanga Ing Laku Dur Hardaning Budi Kang  
Ngrodon”  
( Serat Wedhatama, Pupuh Gambuh )**

## HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan untuk:

~Kedua orang tuaku yang telah membesarkan aku, Bapak Sugito dan Ibu Mulyani, Trimakasih atas segala yang pernah kalian berikan.

~Kakak-kakakku tercinta:

\* Mba Sri dan Mas Wiwien, tanpa bantuan kalian skripsi ini ga bakal lancar, because kalian sponsor utamanya, hehehe.....

\* Mba Titin Nursanti dan Mas Hodo, trimakasih atas do'anya.....

\* Mba Wiwied dan Febri, selamat berjuang.....

~Keponakan-keponakanku yang nakal tapi lucu:

\* Diwang Putranda Wikastara, jangan main PS terus.....

\* Perdana Hosan Kesumayuda, *be a good football player.....key*

\* Wildan Taruna Wikastara, jadi anak yang pintar ya.....

\* Mahardhika Riandya Hafids, apapapa maemmaemmaem, cepet ngomong ya.....

~ My Soulmate, Fieta Fitria Heryani, trimakasih untuk tujuh tahun kebersamaan kita yang penuh dinamika. Ini hanyalah sebuah fase dalam hidup kita. Bersamamu aku terus belajar tentang makna hidup yang serba tak menentu ini, semoga hari esok lebih baik bagi kita. Akan kuingat selalu kata-katamu sayang.....SEMANGAT.....SEMANGAT.....SEMANGAT

~ Keluarga bapak Ir Hery Suprpto, Mama, Ayu dan Dena, Adit, trimakasih atas do'a yang kalian berikan. Insya Allah tunggu aku di Borneo Island.

~ Sahabat karibku:

\* Adit Kusuma Cahya Timur dan Isworo Nor Aditya Akbar, trimakasih atas persahabatan kita selama limabelas tahun ini, ibarat rel kita masing-masing berbeda tapi kita selalu sejajar. Hitam, putih dan abu-abu, *that's we are.*

~ Almamaterku.

I. Wanprestasi Dan Akibat Hukumnya.....	53
J. <i>Overmacht</i> .....	56
<b>BAB III. TINJAUAN TENTANG PERJANJIAN WARALABA</b>	
A. Pengertian Waralaba.....	61
B. Bentuk-bentuk Waralaba.....	64
C. Subyek Dan Obyek Dalam Perjanjian Waralaba.....	65
D. Syarat Sah Perjanjian Waralaba .....	67
E. Asas-asas Dalam Perjanjian Waralaba .....	70
F. <i>Disclosure</i> Atau Dokumen Pengungkapan.....	73
G. Saat Lahirnya Perjanjian Waralaba .....	75
H. Hak Dan Kewajiban Dalam Perjanjian Waralaba.....	76
I. Wanprestasi Dalam Perjanjian Waralaba .....	78
J. Ketentuan <i>Overmacht</i> Dalam Perjanjian Waralaba.....	80
K. Berakhirnya Perjanjian Waralaba .....	82
<b>BAB IV. PEMBAHASAN TENTANG HASIL PENELITIAN</b>	
A. Format, Isi dan Ketentuan Perjanjian Waralaba Di Obonk Steak & Ribs Yogyakarta.....	85
B. Upaya Hukum Yang Dilakukan Pemberi Maupun Penerima Waralaba Dalam Hal Terjadi Wanprestasi dan <i>Overmacht</i> .....	99
<b>BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN</b>	
A. Kesimpulan.....	104
B. Saran.....	106
Daftar Pustaka	
Lampiran-lampiran	

## DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Halaman Persetujuan.....	ii
Halaman Pengesahan.....	iii
Halaman Motto.....	iv
Halaman Persembahan.....	v
Daftar Isi.....	vi
Kata Pengantar.....	viii
<b>BAB I . PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	6
C. Tinjauan Pustaka.....	6
D. Tujuan Penelitian.....	21
E. Manfaat Penelitian.....	22
F. Metode Penelitian .....	22
G. Sistematika Penulisan Skripsi.....	25
<b>BAB II . TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN</b>	
A. Pengertian Perjanjian.....	28
B. Syarat Sah Perjanjian.....	30
C. Asas-Asas Dalam Perjanjian.....	34
D. Saat Lahirnya Perjanjian.....	38
E. Berakhirnya perjanjian.....	41
F. Jenis-Jenis Perjanjian.....	44
G. Unsur-Unsur Perjanjian.....	48
H. Prestasi Dalam Perjanjian.....	49

I. Wanprestasi Dan Akibat Hukumnya.....	53
J. <i>Overmacht</i> .....	56
<b>BAB III. TINJAUAN TENTANG PERJANJIAN WARALABA</b>	
A. Pengertian Waralaba.....	61
B. Bentuk-bentuk Waralaba.....	64
C. Subyek Dan Obyek Dalam Perjanjian Waralaba.....	65
D. Syarat Sah Perjanjian Waralaba .....	67
E. Asas-asas Dalam Perjanjian Waralaba .....	70
F. <i>Disclosure</i> Atau Dokumen Pengungkapan.....	73
G. Saat Lahirnya Perjanjian Waralaba .....	75
H. Hak Dan Kewajiban Dalam Perjanjian Waralaba.....	76
I. Wanprestasi Dalam Perjanjian Waralaba .....	78
J. Ketentuan <i>Overmacht</i> Dalam Perjanjian Waralaba.....	80
K. Berakhirnya Perjanjian Waralaba .....	82
<b>BAB IV. PEMBAHASAN TENTANG HASIL PENELITIAN</b>	
A. Format, Isi dan Ketentuan Perjanjian Waralaba Di Obonk Steak & Ribs Yogyakarta.....	85
B. Upaya Hukum Yang Dilakukan Pemberi Maupun Penerima Waralaba Dalam Hal Terjadi Wanprestasi dan <i>Overmacht</i> .....	99
<b>BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN</b>	
A. Kesimpulan.....	104
B. Saran.....	106
Daftar Pustaka	
Lampiran-lampiran	



## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Wr Wb*

Dengan memanjatkan puji syukur Kehadirat Allah Swt yang telah melimpahkan rahmat, karunia, taufik serta hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul PELAKSANAAN PERJANJIAN WARALABA DI OBONK STEAK & RIBS YOGYAKARTA. Dua pekan setelah skripsi ini berhasil dipertahankan dihadapan dewan penguji, tepatnya pada tanggal 27 Mei 2006 pukul 05.53 WIB terjadi bencana gempa bumi yang meluluh lantakkan Kabupaten Bantul yang merupakan tempat domisili penulis. Bencana tersebut sedikitnya telah menelan lebih dari enam ribu korban jiwa, akan tetapi berkat perlindungan Allah Swt keluarga penulis selamat dari bencana dahsyat tersebut.

Skripsi ini merupakan salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Penulis beranggapan bahwa selesainya studi pada tingkat kesarjanaan ini bukan merupakan tujuan akhir, melainkan merupakan langkah awal bagi penulis untuk dapat terjun didalam masyarakat dalam rangka sedikit mengaktualisasikan ilmu yang didapat dibangku kuliah demi kemanfaatan penulis sendiri maupun orang lain.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, baik dari sudut ilmiah, redaksional maupun pengungkapan bahasanya, tetapi mudah-mudahan apa yang penulis telah kemukakan sedikit banyak dapat memberi manfaat bagi siapa yang menghendaknya.

Tanpa bantuan, bimbingan dan dorongan dari berbagai pihak, penulis yakin skripsi ini tidak akan tersusun sebagaimana penulis harapkan. Untuk itu tidaklah berlebihan apabila dalam kesempatan kali ini penulis hendak mengucapkan rasa hormat dan terima kasih kepada:

1. Bapak dan Mamak tersayang atas segala keikhlasan dan kesabarannya untuk senantiasa memberi dukungan dan dorongan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
2. Kakak-kakakku, Mba Sri & Mas Wien, Mba Titin & Mas Hodo, Mba Wiwid & Febri atas bantuan moral dan materiil selama ini.

3. Ibu Dewi Nurul Mustjari, SH,M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
4. Ibu Hj Fadia Fitriyanti, SH.M.Hum.M.Kn dan Bapak H Sentot Yulianugroho, SH.,MM, selaku Dosen Pembimbing Skripsi.
5. Om Abiyan Taufik selaku Eksekutive Manager dari Pewaralabaan OBONK Steak & Ribs Yogyakarta.
6. Fieta Fitria tercinta yang tak henti-hentinya memberikan motivasi dan semangat kepada penulis ketika menemui kesulitan dalam menyelesaikan skripsi ini.
7. Dr Adi Wiyono dan para perawat Bangsal Raudhah RSU PKU Muhammadiyah Yogyakarta yang telah merawat penulis ketika dirawat inap pada tanggal 16 sampai dengan 19 April 2006.
8. Sahabat penulis, Adit Kusuma Cahya Timur dan Iswara Nur Aditya Akbar, semoga jalinan persahabatan kita berjalan sampai nanti sampai mati.
9. Agus Setiyawan yang merupakan teman seperjuangan dari awal kuliah sampai lulus, rasanya baru kemarin kita ikut makrab awal di Kaliurang, he he he.....
10. Keluarga Herry Suprpto di Pangandaran, terima kasih atas doanya selama ini.
11. Anak-anak kos Putri Nakula 25, Lilis, Sulis, Mba Citra, Prima dan yang lain yang selalu menemani Fieta ketika ditinggal oleh penulis menyelesaikan skripsi ini.
12. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah membantu terselesaikannya skripsi ini.

Kritik dan saran dari berbagai pihak selalu penulis harapkan agar skripsi ini dapat menjadi lebih baik dimasa mendatang. Akhir kata penulis berharap semoga Allah SWT memberikan balasan yang sepadan kepada para pihak yang telah membantu terselesaikannya skripsi ini dan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak serta dapat memnerikan sumbangan yang berarti bagi almamater tercinta. *Amien yaa robbal allamin.*

*Wassalamu'alaikum Wr Wb*