



**UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG  
FAKULTAS HUKUM**

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP KEWAJIBAN  
PENDAFTARAN PERJANJIAN WARALABA DALAM  
SISTEM TANDA PENDAFTARAN WARALABA (STPW),  
( STUDI PUTUSAN NOMOR 3/PDT.G.S/2023/PN.JKT.UTR)**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk memenuhi persyaratan menyelesaikan pendidikan  
Program Sarjana Program Studi Ilmu Hukum

Disusun oleh :  
**BARUTO LUCKY AFIAN**  
NPM: 221003742019142

**SEMARANG**

**2026**



UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG  
FAKULTAS HUKUM

TINJAUAN HUKUM TERHADAP KEWAJIBAN PENDAFTARAN PERJANJIAN  
WARALABA DALAM SISTEM TANDA PENDAFTARAN WARALABA (STPW), (  
STUDI PUTUSAN NOMOR 3/PDT.G.S/2023/PN.JKT.UTR)

SKRIPSI

Telah dilakukan pengujian di hadapan Tim Penguji  
dan memenuhi persyaratan menyelesaikan pendidikan  
Program Studi Ilmu Hukum Program Sarjana

Disusun oleh :  
BARUTO LUCKY AFIAN  
NPM : 221003742019142

Mengesahkan,  
Tim Penguji  
Ketua,

E N D A R T O, SH., MHUM  
NUPTK : 5755739640130052

Anggota,

ZABIDIN, SH.,MHUM  
NUPTK : 6745741642139002

Anggota,

DR. K A S T U B I, SH.,MHUM  
NUPTK :7935742643130102



Mengetahui  
Dekan,

PROF. DR. EDY LISDIYONO, S.H., M.HUM.  
NUPTK : 2757741642130072

SEMARANG  
2026

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN PERNYATAAN .....	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	iv
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI .....	vii
ABSTRAK .....	xi
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Pembatasan Masalah .....	4
C. Perumusan Masalah .....	5
D. Tujuan Penelitian .....	6
E. Kegunaan Penelitian .....	6
F. Sistematika Penulisan .....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	8
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian .....	8
1. Pengertian perjanjian .....	8
2. Unsur-Unsur Perjanjian .....	11

3. Asas-Asas Perjanjian .....	14
4. Syarat Sahnya Perjanjian .....	19
5. Akibat Perjanjian .....	25
B. Tinjauan Khusus Tentang Waralaba .....	31
1. Sejarah Singkat Waralaba Di Indonesia .....	31
2. Pengertian Waralaba .....	33
3. Perjanjian Waralaba .....	36
4. Kewajiban Pendaftaran Perjanjian Waralaba .....	40
5. Surat Tanda Pendaftaran Waralaba (STPW) .....	44
 BAB III METOLOGI PENELITIAN .....	 51
A. Tipe Penelitian .....	51
B. Spesifikasi Penelitian .....	52
C. Sumber Data .....	53
D. Metode Pengumpulan Data .....	54
E. Metode Penyajian Data .....	54
F. Metode Analisis Data .....	55
 BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA .....	 56
A. Hasil Penelitian .....	56
1. Posisi Kasus ( <i>Legal Standing</i> ) Dan Duduk Perkara .....	56
2. Pertimbangan Hakim ( <i>Ratio Decidendi</i> ) .....	57
3. Amar Putusan .....	60
B. Pengaturan Hukum Mengenai Kewajiban Pendaftaran Perjanjian Waralaba Dalam Sistem Tanda Pendaftaran Waralaba (STPW) .....	62
C. Analisis Hukum Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 3 /Pdt.G.S/2023/PN.Jkt Utr Dalam Kaitannya dengan Kewajiban Sistem Tanda Pendaftaran Waralaba (STPW) .....	70

1. Kedudukan STPW Dalam Perspektif Hukum Administrasi Dan Hukum Perdata .....	75
2. Sebab Yang Halal Dan Konsep <i>Causa</i> Terlarang .....	76
3. Perbuatan Melawan Hukum Dan Unsur Kerugian .....	77
4. Asas Pacta Sunt Servanda Dan Kepastian Hukum .....	78
5. Relevansi Dengan Peraturan Pemerintah No. 35 Tahun 2024 Tentang Waralaba .....	78

## BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan .....	81
B. Saran .....	82

## DAFTAR PUSTAKA

## ABSTRAK

Perjanjian waralaba merupakan instrumen hukum yang mengatur hubungan antara pemberi waralaba dan penerima waralaba dalam menjalankan kegiatan usaha dengan sistem tertentu. Dalam praktiknya, perjanjian waralaba tunduk pada ketentuan Pasal 1320 dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta pengaturan administratif mengenai kewajiban pendaftaran perjanjian waralaba dan penerbitan Surat Tanda Pendaftaran Waralaba (STPW) sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2007 dan Permendag Nomor 71 Tahun 2019, yang kemudian diperbarui melalui Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2024. Permasalahan timbul ketika kewajiban administratif tersebut dipersoalkan sebagai dasar pembatalan perjanjian, sebagaimana terjadi dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 3/Pdt.G.S/2023/PN.Jkt.Utr. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif-analitis dengan pendekatan peraturan perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan dan dianalisis secara kualitatif melalui penafsiran gramatikal dan sistematis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kewajiban pendaftaran perjanjian waralaba dalam STPW merupakan kewajiban administratif dalam ranah hukum publik dan bukan merupakan syarat konstitutif sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata. Ketiadaan STPW tidak serta-merta menyebabkan perjanjian batal demi hukum, melainkan hanya menimbulkan konsekuensi administratif. Dalam Putusan Nomor 3/Pdt.G.S/2023/PN.Jkt.Utr, Majelis Hakim secara tepat membedakan antara pelanggaran administratif dan keabsahan perjanjian, serta menegaskan bahwa tidak terpenuhinya kewajiban STPW bukanlah causa terlarang sebagaimana dimaksud Pasal 1337 KUHPerdata. Putusan tersebut sejalan dengan asas *pacta sunt servanda* dan prinsip kepastian hukum. Penelitian ini merekomendasikan agar pemerintah memperkuat pengawasan dan penyempurnaan sistem pendaftaran waralaba, pemberi waralaba meningkatkan kepatuhan administratif sebagai bagian dari tanggung jawab hukum dan etika usaha, serta penerima waralaba lebih cermat dalam memastikan legalitas perjanjian. Konsistensi penafsiran oleh lembaga peradilan juga diperlukan guna memperkuat kepastian hukum dalam praktik waralaba di Indonesia.

**Kata kunci:** Perjanjian Waralaba, STPW, Putusan Pengadilan Nomor 3/Pdt.G.S/2023/PN.Jkt.Utr.