

**PELAKSANAAN *VIRTUAL OFFICE AGREEMENT* ANTARA PT  
BANGUN CIPTA GRAHA DAN PT HAMRIA MARINE INDONESIA**

**(Skripsi)**

**Oleh:**

**KEZYA LUZANTA FELYZA  
2112011375**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG  
TAHUN 2025**

## ABSTRAK

### PELAKSANAAN *VIRTUAL OFFICE AGREEMENT* ANTARA PT BANGUN CIPTA GRAHA DAN PT HAMRIA MARINE INDONESIA

Oleh

KEZYA LUZANTA FELYZA

Perkembangan teknologi dan digitalisasi bisnis telah mendorong meningkatnya penggunaan layanan *virtual office* sebagai solusi alternatif bagi pelaku usaha dalam menjalankan operasional perusahaan tanpa harus memiliki kantor fisik. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan *Virtual Office Agreement* antara PT Bangun Cipta Graha (PT BCG) sebagai penyedia layanan dan PT Hamria Marine Indonesia (PT HMI) sebagai penyewa, serta mengkaji tanggung jawab hukum perdata PT BCG atas permasalahan hukum yang timbul akibat tindakan penyewa. Penelitian ini menggunakan metode yuridis-empiris yang dibantu data wawancara serta dokumen *Virtual Office Agreement* Antara PT BCG dan PT HMI dengan tipe penelitian deskriptif. Pendekatan masalah menggunakan pendekatan *non judicial case study*. Data yang digunakan adalah data primer yang diperoleh langsung melalui PT BCG dan data sekunder yaitu *Virtual Office Agreement* Antara PT BCG dan PT HMI yang kemudian dianalisis secara kualitatif. Metode pengumpulan data dengan wawancara, studi dokumen, dan studi kepustakaan. Metode pengolahan data dilakukan dengan pemeriksaan data, rekonstruksi data, dan sistematika data.

Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa pelaksanaan *Virtual Office Agreement* antara PT BCG dan PT HMI dilakukan melalui tiga tahapan utama, yaitu pra-kontraktual (promosi, negosiasi, dan verifikasi dokumen penyewa), kontraktual (penyusunan dan penandatanganan perjanjian sewa-menyewa *virtual office*), dan pasca-kontraktual (pemanfaatan fasilitas serta pengelolaan surat-menyurat). Namun, penelitian ini menemukan bahwa PT BCG belum sepenuhnya mengakomodasi aspek perlindungan hukum bagi kedua belah pihak, khususnya dalam klausula tanggung jawab dan penyelesaian sengketa. Selain itu, penyedia jasa *virtual office* tidak bertanggung jawab secara hukum atas tindakan penyewa

karena terdapat klausula yang melepaskan tanggung jawab penyewa atas segala tindakan penyewa yang berhubungan dengan pihak ketiga. Akan tetapi, dalam hal terjadi gugatan perbuatan melawan hukum dari pihak ketiga, penyedia jasa tetap dapat dimintai pertanggungjawaban jika terbukti lalai. Oleh karena itu, perlu adanya pembatasan tanggung jawab yang lebih jelas dalam *virtual office agreement*, serta penerapan verifikasi ketat bagi penyewa guna menghindari risiko hukum bagi penyedia jasa *virtual office*.

**Kata Kunci:** Perjanjian Sewa-Menyewa, Tanggung Jawab Hukum, *Virtual Office*,

## **ABSTRACT**

### **IMPLEMENTATION OF VIRTUAL OFFICE AGREEMENT BETWEEN PT BANGUN CIPTA GRAHA AND PT HAMRIA MARINE INDONESIA**

**By**

**KEZYA LUZANTA FELYZA**

The advancement of technology and business digitalization has driven the increasing use of virtual office services as an alternative solution for business operators to run their company operations without the need for a physical office. This study aims to analyze the implementation of the Virtual Office Agreement between PT Bangun Cipta Graha (PT BCG) as the service provider and PT Hamria Marine Indonesia (PT HMI) as the tenant, as well as to examine PT BCG's civil liability for legal issues arising from the tenant's actions.

This research employs a juridical-empirical method, using interview data and Virtual Office Agreement documents between PT BCG and PT HMI in a descriptive study. The research adopts a non-judicial case study approach. The data used includes primary data obtained directly from PT BCG and secondary data from the Virtual Office Agreement between PT BCG and PT HMI, which is then analyzed qualitatively. Data collection methods include interviews, document studies, and literature reviews. Data processing methods involve data examination, reconstruction, and systematization.

The research findings show that the implementation of the Virtual Office Agreement between PT BCG and PT HMI follows three main stages: pre-contractual (promotion, negotiation, and tenant document verification), contractual (drafting and signing of the Virtual Office Agreement), and post-contractual (use of facilities and management of correspondence). However, the study reveals that PT BCG has not fully accommodated legal protection for both parties, particularly in liability clauses and dispute resolution. Moreover, the virtual office service provider is not legally liable for the tenant's actions, as the agreement holds a clause releasing PT BCG from liability for any tenant-related activities with third parties. Nevertheless, if a tort lawsuit from a third, the service provider may still be held liable if negligence is proven. Therefore, clearer liability limitations within the Virtual Office Agreement and stricter tenant verification measures are necessary to mitigate legal risks for virtual office service providers.

**Keywords:** Lease Agreement, Legal Liability, Virtual Office



**PELAKSANAAN *VIRTUAL OFFICE AGREEMENT* ANTARA PT  
BANGUN CIPTA GRAHA DAN PT HAMRIA MARINE INDONESIA**

**Oleh:**

**KEZYA LUZANTA FELYZA**

**SKRIPSI**

**Sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar  
SARJANA HUKUM**

**Pada**

**Bagian Hukum Keperdataan  
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG  
2025**



Judul Skripsi

: **PELAKSANAAN *VIRTUAL OFFICE AGREEMENT* ANTARA PT BANGUN CIPTA GRAHA DAN PT HAMRIA MARINE INDONESIA**

Nama Mahasiswa

: **KEZYA LUZANTA FELYZA**

Nomor Pokok Mahasiswa

: 2112011375

Bagian

: Hukum Keperdataan

Fakultas

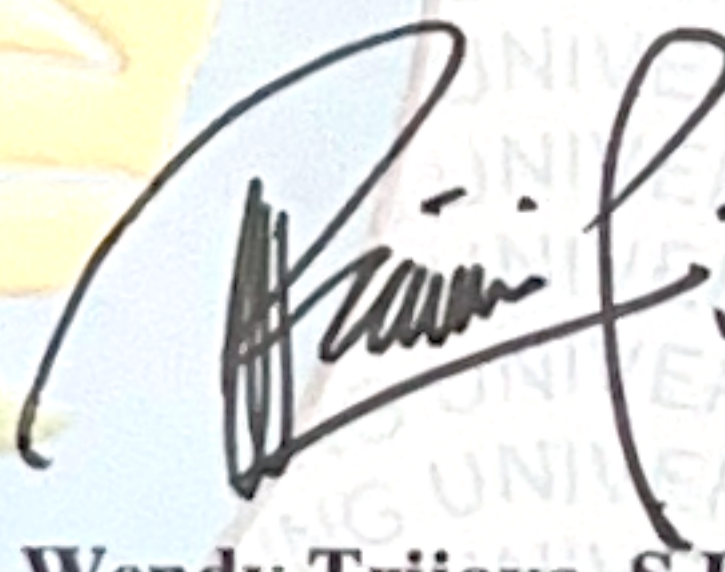
: Hukum

**MENYETUJUI**

1. **Komisi Pembimbing**



**Dita Febrianto, S.H., M.Hum.**  
NIP 198401302008121004



**M. Wendy Trijaya, S.H., M.Hum.**  
NIP 197108252005011002

2. **Ketua Bagian Hukum Keperdataan**



**Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H.**  
NIP 197404132005011001



## MENGESAHKAN

### 1. Tim Penguji

Ketua

: Dita Febrianto, S.H., M.Hum.



Sekretaris/Anggota

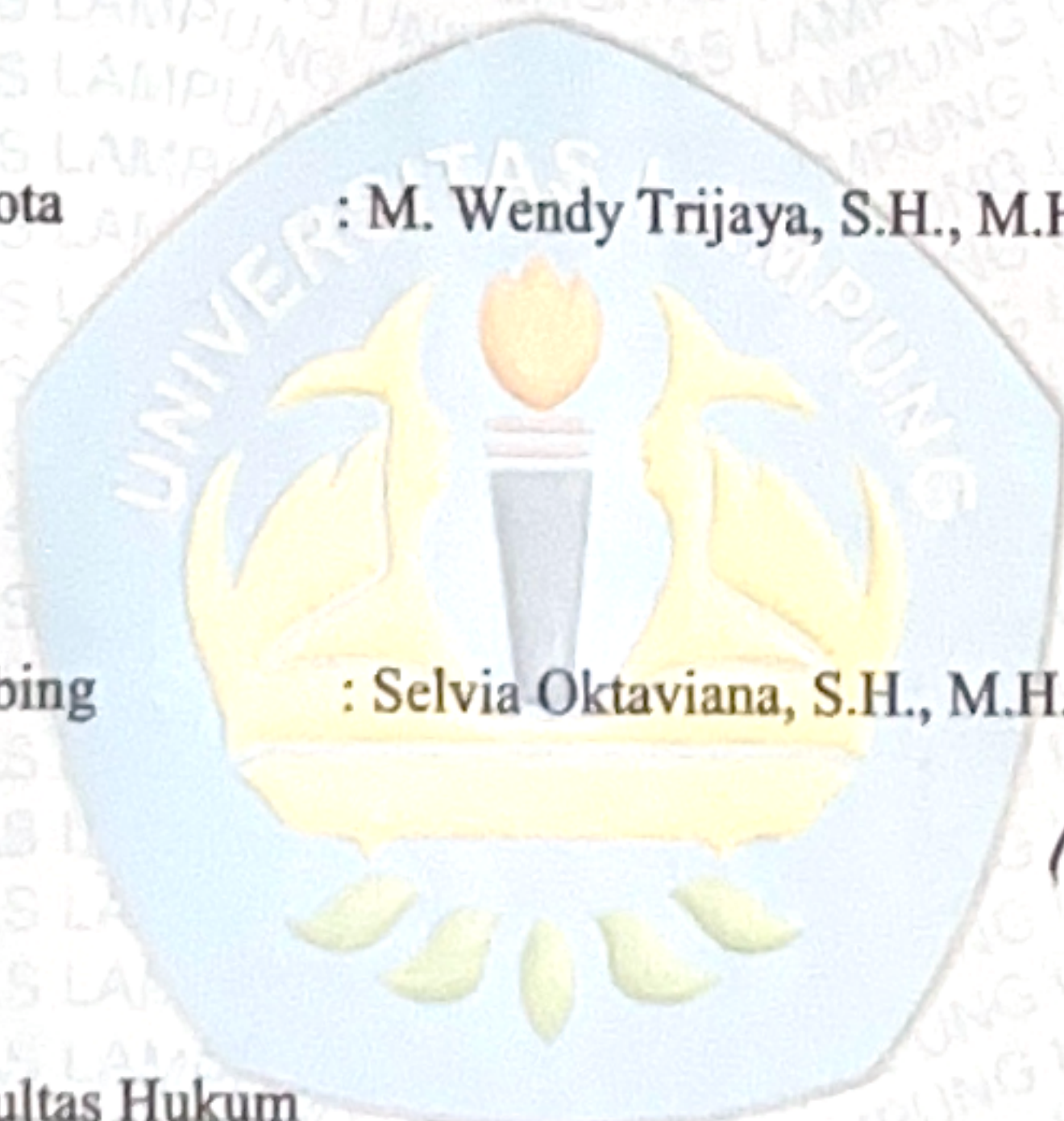
: M. Wendy Trijaya, S.H., M.Hum.



Penguji

Bukan Pembimbing

: Selvia Oktaviana, S.H., M.H.



### 2. Dekan Fakultas Hukum



Dr. M. Fakhri, S.H., M.S.

NIP 196412181988031002

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 31 Juli 2025



## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Kezya Luzanta Felyza

NPM : 2112011375

Bagian : Hukum Keperdataan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul “**Pelaksanaan *Virtual Office Agreement* Antara PT Bangun Cipta Graha dan PT Hamria Marine Indonesia**” Adalah benar-benar hasil karya sendiri dan bukan hasil plagiat sebagaimana telah diatur dalam Pasal 27 Peraturan Akademik Universitas Lampung dengan Keputusan Rektor Nomor 3187/H26/DT/2010. Semua hasil tulisan yang tertuang dalam Skripsi ini telah mengikuti kaidah penulisan karya ilmiah Universitas Lampung.

Bandar Lampung. 31 Juli 2025

Penulis



**Kezya Luzanta Felyza**

NPM 2112011375



## RIWAYAT HIDUP



Penulis bernama lengkap Kezya Luzanta Felyza, lahir di Jakarta pada 24 Mei 2003. Penulis merupakan anak pertama dari dua bersaudara dari pasangan Bapak Lukman Siagian dan Ibu Saur Realita. Penulis menyelesaikan Pendidikan di Taman Kanak-Kanak

Mutiara Kasih pada tahun 2010, SD Strada Slamet Riyadi II pada tahun 2016, SMP Strada Slamet Riyadi pada tahun 2018 dan SMAN 3 Kabupaten Tangerang pada tahun 2021.

Penulis kemudian diterima sebagai Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung pada tahun 2021, melalui jalur Seleksi Bersama Masuk Perguruan Tinggi Negeri (SBMPTN). Penulis telah mengikuti Kuliah Kerja Nyata (KKN) Periode 2 Tahun 2024 selama 40 Hari di Desa Negeri Katon, Kecamatan Marga Tiga, Kabupaten Lampung Timur, Provinsi Lampung.

Selama menempuh Pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung, Penulis mengikuti Magang dan Studi Independent Bersertifikat 2024 di PT Pharos & Century Group sebagai Legal Intern. Kemudian Penulis juga aktif di organisasi mahasiswa yaitu UKM-F Legal Writing Development Community (LWDC) dengan menjadi sebagai *Head of Partnership and External Affairs*. Penulis juga aktif dalam organisasi UKM-F Pusat Studi Bantuan Hukum (PSBH), pernah

menjabat sebagai Staff Alumni dan Kerjasama 2023, Kepala Divisi Internal Mootcourt Competition 2022 Piala Prof Sunarto dan saat ini sebagai anggota tetap. Selain itu, Penulis aktif diluar lingkungan kampus dengan mengikuti *internship* di Forlawtous pada tahun 2024 sebagai *Legal Research* dan *internship* di Prinds.id pada tahun 2021-2022 sebagai *Head of Division Public Relation* Selain aktif berorganisasi, Penulis juga aktif mengikuti lomba akademik dan berhasil menorehkan beberapa prestasi diantaranya mendapatkan Juara 1, Juara Umum, Peran Mediator Terbaik babak penyisihan dan final pada Kompetisi Mediasi Nasional Tarumanagara Law Fair V Piala Bergilir Mahkamah Agung 2023, Juara 2 Kompetisi Mediasi Nasional ALSA Lex Weeks Universitas Padjajaran 2024, dan 1<sup>st</sup> Runner Up Best Presecutor Memorial, 1<sup>st</sup> Runner Up Best Defendant Memorial dan 2<sup>nd</sup> Runner Up Best Combined Memorial pada ALSA Indonesia Legal Memorial Writing Competition 2025.

**MOTO**

*“For it is by grace you have been saved, through faith and this is not from yourselves, it is the gift of God”*

**(Ephesians 2: 8)**

*“Tetapi kamu ini, kuatkanlah hatimu, jangan lemah semangatmu, karena ada upah bagi usahamu!”*

**(2 Tawarikh 15:7)**

*“I keep my eyes always on the LORD. With Him at my right hand, I will not be shaken.”*

**(Psalms 16:8)**

*“Today i’ll survive, tomorrow make sense of my life. It’s just a matter of time”*

**(Penulis)**

## **PERSEMBAHAN**

Puji Syukur kepada Tuhan Yesus Kristus yang telah melimpahkan kekuatan, hikmat, dan kebijaksanaan bagiku untuk menyelesaikan karya ini.

Dengan segala kerendahan hati dan rasa syukur, Kupersembahkan skripsi ini kepada:

Kedua Orangtuaku Tercinta,

**Papa Lukman Siagian dan Mama Saur Realita**

Terima kasih atas kasih sayang tanpa batas yang selalu kalian berikan, doa tulus yang senantiasa kalian panjatkan, serta dukungan di setiap langkah dan tantangan yang aku hadapi. Kehadiran kalian memberikan kekuatan dan keyakinan bahwa setiap perjuangan akan berbuah keberhasilan. Aku bersyukur memiliki kalian yang selalu ada di perjalanan hidupku, menjadi sumber inspirasi, tempat berlindung, dan alasan untuk terus berusaha meraih impian.

Kepada Adik ku Tersayang, **Nevan Michael Gikayos Siagian**

Adikku adalah motivasi terbesarku untuk sukses, mendorongku untuk selalu berusaha dan memberikan yang terbaik, termasuk dalam menyelesaikan perkuliahan dan skripsi ini.

Semoga Tuhan Yesus Kristus senantiasa menuntun dan melindungi setiap langkah hidup kalian



## SANWACANA

Puji syukur kepada Tuhan Yesus Kristus yang telah melimpahkan kekuatan, hikmat, dan kebijaksanaan, sehingga Penulis dapat menyelesaikan karya ini dengan baik. Tanpa penyertaan dan kasih-Nya, segala usaha dan proses yang telah saya lalui sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“PELAKSANAAN *VIRTUAL OFFICE AGREEMENT* ANTARA PT BANGUN CIPTA GRAHA DAN PT HAMRIA MARINE INDONESIA”**. Skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum Universitas Lampung.

Penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, saran, dan dukungan dari berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung sehingga penyusunan skripsi ini dapat dilakukan dan diselesaikan dengan baik. Maka pada kesempatan ini, Penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. M. Fakhri, S.H., M.S. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
2. Bapak Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H. Selaku ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
3. Bapak M. Wendy Trijaya, S.H., M.Hum. Selaku Sekretaris Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung dan Selaku Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktunya untuk membantu Penulis dengan sabar dalam membimbing, memberikan saran, masukan, motivasi dan pengarahan serta pengertiannya selama proses pengerjaan skripsi sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik;
4. Bapak Dita Febrianto, S.H., M.Hum. Selaku Dosen Pembimbing I yang telah meluangkan waktunya untuk membantu Penulis dengan sabar dalam membimbing, memberikan saran, masukan, motivasi dan pengarahan serta

pengertiannya selama proses pengerjaan skripsi sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik dan juga selalu kebersamaan Penulis dalam mempersiapkan segala kompetisi sehingga memperoleh hasil terbaik;

5. Ibu Selvia Oktaviana, S.H., M.H. Selaku Dosen Pembahas I yang telah memberikan, kritik, saran, serta masukan yang membangun terhadap penulisan skripsi ini;
6. Ibu Dora Mustika, S.H., M.H. Selaku Dosen Pembahas II yang telah memberikan, kritik, saran, serta masukan yang membangun terhadap penulisan skripsi ini;
7. Para Dosen dan Karyawan yang bertugas di Fakultas Hukum Universitas Lampung, khususnya Dosen Bagian Hukum Keperdataan yang selama ini telah memberikan ilmu dan pengalaman yang sangat bermanfaat;
8. Teruntuk orang tua Penulis yang sangat dibanggakan, Papa Lukman Siagian dan Mama Saur Realita yang senantiasa mendoakan, mengarahkan, memberikan semangat, dan bekerja keras demi memenuhi kebutuhan anak-anaknya;
9. Adikku yang tercinta, Nevan Michael Gikayos Siagian, yang selalu menjadi motivasi untuk Penulis menyelesaikan Penulisan skripsi ini dan menjadi versi terbaik kakak. Semoga kelak kita berdua bisa sukses dengan jalan terbaik versi kita masing-masing dan menjadi kebanggaan keluarga.
10. Daniel Ray Sitorus, terima kasih telah menjadi tempat berbagi cerita, sumber semangat, dan moral support bagi Penulis selama menjalani proses perkuliahan. Terima kasih karena selalu percaya dan mendukung pada setiap langkah yang Penulis ambil. Semoga Daniel senantiasa sukses dan menjadi sosok yang kamu cita-citakan di masa depan;
11. Sahabatku Istri Pejabat, Ribka Agatha dan Kharisma Danty. Terima kasih sudah hadir dalam hidup Penulis dan menjadi sahabat serta keluarga bagi Penulis. Terima kasih selalu mendengarkan segala keluh kesah Penulis sejak SD sampai sekarang. Semoga kita bisa sukses di jalan kita dan bisa menebar kebaikan diluar sana;
12. Sahabatku AJP, Benedicta Selyvia, Istiwara C.G, Hana Kriscania, Finkha Triana, Wahyuni Laura. Terima kasih sudah menjadi bagian dalam hidup

Penulis serta menjadi sahabat Penulis. Terima kasih selalu mendengarkan segala keluh kesah Penulis, dan membantu Penulis disaat kesusahan saat proses hidup dan Penulisan skripsi Penulis, semoga kita semua bisa sukses di jalan masing-masing ya.

13. Sobatku Manusia Pendosa, Bianca Aprilia Yulizar dan Raendis Reginata yang sudah senantiasa menemani dan memberikan semangat dalam setiap usaha dan ambisi yang ingin penulis lakukan selama di perkuliahan dan senantiasa bersama dengan Penulis sejak awal perkuliahan;
14. Keluarga Bude Uduk, Chetrien Setya Naftaly, Christin Margareth Sihalohe, Silvia Lesamana Clara, serta temanku michi-michi 21. Terima kasih sudah menjadi temanku yang selalu menjadi tempat keluh kelas, membantu dalam proses perkuliahan dan skripsi Penulis;
15. Keluarga pertama ku di PSBH yaitu Kulawarga Bjir (N (Naswa Aufa, Aziz Alqodri, Teresia Rosa dan Muhammad Gibran) yang sudahh kebersamai Penulis dalam setiap situasi dan kondisi dalam perjuangan kita mendapatkan gelar “Sang Juara” yang merupakan prestasi luar biasa selama menempuh perkuliahan;
16. Formatur mediasi ku (kak Lois Laminola, kak Detia Alwa, bang Fajar Bima Alfian dan Faisal Alsy) yang selalu memberikan banyak kesempatan dan mengantarkan Penulis untuk memperoleh hasil yang maksimal dalam suatu kompetisi;
17. Adik-adik NGOK (Indah, Mariska, Fanny, Novalita, Anggie, Zara) terima terima kasih sudah menjadi teman lintas angkatan yang selalu membantu satu sama lain, berkembang dan kebersamai proses perkuliahan Penulis.
18. Sobat SMAku (Abid, Epapong, Caca, Maul) terima kasih telah menjadi teman yang selalu menghibur dan kebersamai Penulis selama proses perkuliahan ini walaupun terhalang jarak karena terpisah pulau, semoga kita sukses ya;
19. Keluarga Lex Dura (Hani, Yudi, Nopan, Obed, Faiq, Ahok, Nuel, Aal, Beha, Indah, Lyra, Keisya, Acha, Ain, Aya, Lutfia, Mine, Ody, Rana, Rifda) yang sudah menjadi rumah bagi Penulis untuk belajar menjadi kakak tingkat yang bertanggung jawab;

20. Teman-teman KKN (Masjay, Ida, Julpikli, Sipoy, Yuni) yang telah menjadi teman sekaligus keluarga selama 40 hari di Desa Negeri Katon semoga kalian juga cepat selesai dalam menyusun skripsi ini ya.
21. Seluruh bagian LWDC FH Unila, yang sudah mengukir sejarah yang indah untuk dikenang Penulis selama masa perkuliahan;
22. Kepada seluruh pihak yang mendukung jalannya perkuliahan dan proses Penulisan skripsi ini, mohon maaf karena keterbatasan Penulis yang tidak dapat menyebutkan satu persatu;
23. Terakhir, untuk diriku sendiri. Terima kasih atas perjuangan, pengorbanan, tenaga, dan waktu yang telah dicurahkan dalam proses penulisan skripsi ini. Terima kasih telah bertahan hingga titik ini, kamu berhasil membuktikan bahwa kamu mampu melewatinya dan menyelesaikannya dengan baik. Hargai setiap proses dalam hidup dan berikan apresiasi lebih untuk diri sendiri. Kita tidak pernah tahu apa yang menanti di depan, tetapi yang bisa kamu lakukan dengan selalu mengandalkan Tuhan dan terus berusaha. Semoga di masa depan, kamu bisa menjadi versi terbaik dari dirimu sendiri dan menjadi kebanggaan bagi keluarga serta orang-orang yang kamu sayangi. Amin. Terima kasih ya.

Semoga Tuhan Yesus Kristus memberikan balasan atas segala kebaikan yang telah diberikan kepada Penulis selama proses penyusunan skripsi ini. Penulis juga menyadari bahwa skripsi ini masih memiliki kekurangan dan belum mencapai kesempurnaan. Namun, besar harapan Penulis bahwa karya ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi dalam pengembangan ilmu hukum, serta menjadi referensi yang bermanfaat bagi berbagai pihak.

Bandar Lampung, 31 Juli 2025

Kezya Luzanta Felyza

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>v</b>
<b>PERNYATAAN .....</b>	<b>vi</b>
<b>RIWAYAT HIDUP .....</b>	<b>vii</b>
<b>MOTO .....</b>	<b>ix</b>
<b>PERSEMBAHAN .....</b>	<b>x</b>
<b>SANWACANA .....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xv</b>
<b>DAFTAR GAMBAR .....</b>	<b>xvii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xviii</b>
<b>I. PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang Masalah .....	1
1.2. Rumusan Masalah .....	6
1.3. Ruang Lingkup Penelitian .....	6
1.4. Tujuan Penelitian .....	6
1.5. Manfaat Penelitian .....	7
<b>II. TINJAUAN Pustaka .....</b>	<b>8</b>
2.1 Tinjauan Umum Tentang Perikatan .....	8
2.1.1. Pengertian Perikatan .....	8
2.1.2. Sumber Perikatan .....	9
2.2 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian .....	9
2.2.1. Pengertian Perjanjian .....	9
2.2.2. Asas-Asas Perjanjian .....	10
2.2.3. Jenis-Jenis Perjanjian .....	13
2.2.4. Unsur-Unsur Perjanjian .....	15
2.2.5. Syarat Sah Perjanjian .....	17
2.2.6. Berlakunya Suatu Perjanjian .....	19
2.2.7. Berakhirnya Suatu Perjanjian .....	19
2.3. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa-menyewa .....	20
2.3.1. Pengertian Perjanjian Sewa-menyewa .....	20
2.3.2. Subjek dan Objek Perjanjian Sewa-menyewa Dalam Perjanjian ....	21
2.3.3. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa	22
2.4 Tinjauan Umum Tentang Perseoran Terbatas .....	23
2.4.1. Pengertian Perseroan Terbatas .....	23

2.4.2. Syarat Pendirian Perseroan Terbatas .....	25
2.5 Tinjauan Umum Tentang <i>Virtual Office</i> .....	25
2.5.1. Pengertian <i>Virtual Office</i> .....	25
2.5.2. Ketentuan Hukum Penerapan <i>Virtual Office</i> di Indonesia .....	27
2.5.3. Tujuan Penggunaan <i>Virtual Office</i> .....	28
2.6 Tinjauan Umum Tentang Tanggung Jawab Keperdataan.....	29
2.7 Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Sengketa.....	30
2.8 Kerangka Pikir .....	32
<b>III. Metode Penelitian.....</b>	<b>36</b>
3.1. Jenis Penelitian.....	36
3.2. Tipe Penelitian .....	36
3.3 Pendekatan Masalah.....	37
3.4 Sumber Data.....	37
3.5 Metode Pengumpulan Data.....	39
3.6 Metode Pengolahan Data .....	40
3.7 Metode Analisis Data.....	40
<b>IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>42</b>
4.1. Pelaksanaan <i>Virtual Office Agreement</i> Antara PT BCG dan PT HMI .....	42
4.1.1. Tahap Pra- Kontraktual .....	43
4.1.2. Tahap Kontraktual .....	46
4.1.3. Tahap Pasca Kontraktual .....	51
4.2. Pertanggungjawaban Hukum Perdata Penyedia <i>Virtual Office</i> Terhadap Permasalahan Hukum Yang Ditimbulkan Pihak Penyewa .....	55
<b>V. PENUTUP.....</b>	<b>64</b>
5.1 Kesimpulan .....	64
5.2 Saran .....	65
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	

**DAFTAR GAMBAR**

	<b>Halaman</b>
Gambar Alur Pikir.....	34
Gambar <i>Offering Letter Virtual Office</i> .....	44
Gambar <i>Invoice Virtual Office</i> .....	49

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran I : *Virtual Office Agreement* Antara PT BCG dan PT HMI



## **I. PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang Masalah**

Perkembangan bisnis di era modern telah mengalami transformasi secara signifikan. Kemajuan teknologi saat ini memiliki dampak signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi suatu negara dan mendorong sektor bisnis untuk menjadi lebih efisien dan efektif dalam melaksanakan operasional guna meraih hasil optimal. Dunia bisnis terus beradaptasi dengan perkembangan teknologi, termasuk dalam hal pendirian perusahaan dan operasionalnya.

Perseroan Terbatas merupakan salah satu bentuk badan hukum paling populer dan diminati dalam praktik bisnis di Indonesia. Berdasarkan Pasal 1 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja Perubahan atas Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas mendefinisikan Perseroan Terbatas adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham atau badan hukum perorangan yang memenuhi kriteria usaha mikro dan kecil sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai usaha mikro dan kecil. Dalam praktiknya, perseroan terbatas memiliki struktur yang fleksibel dan dapat menarik berbagai jenis investasi serta memfasilitasi pengembangan usaha dalam skala kecil hingga besar, menjadikannya pilihan utama bagi banyak pelaku usaha di Indonesia. Hal ini tentunya bukan tanpa sebab dan alasan, berikut merupakan beberapa faktor atau alasan banyaknya perusahaan berbentuk Perseroan Terbatas di Indonesia:<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Rudhy Prasetya, *Kedudukan Mandiri Perseroan Terbatas, Disertasi Ulasan Menurut Undang-Undang No. 1 Tahun 1995* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2003), hlm. 1.

- a. Semata-mata untuk mengambil manfaat karakteristik pertanggungjawaban terbatas;
- b. Atau dengan maksud kelak manakala diperlukan mudah melakukan transformasi perusahaan.
- c. Atau alasan fiscal.

Dalam hal ini pelaku usaha dihadapkan pada tantangan dan peluang baru yang memerlukan adaptasi cepat yang dipengaruhi oleh kemajuan teknologi seperti *e-commerce*. *E-commerce* adalah bentuk pasar baru yang sepenuhnya dipengaruhi oleh teknologi, sehingga mengubah berbagai aspek transaksinya dari cara manual menjadi berbasis digital. Hal ini berdampak pada pengelolaan perusahaan yang semakin berorientasi pada digitalisasi. Salah satu dampak dari *e-commerce* adalah perubahan dalam operasional perusahaan yang kini tidak lagi bergantung pada kantor fisik, melainkan beralih menggunakan sistem *virtual office*.

Pengertian Kantor Virtual atau *Virtual office* adalah sebuah “ruang kerja” yang berlokasi di dunia internet, seorang individu dapat menyelesaikan tugas-tugas yang diperlukan untuk melaksanakan bisnis profesional atau pribadi tanpa memiliki “fisik” lokasi usaha.<sup>2</sup> *Virtual office* dijalankan oleh suatu badan hukum yang menyediakan layanan penyewaan alamat tempat kedudukan kepada badan hukum lain yang membutuhkan. *Virtual office* timbul sebagai upaya untuk mewujudkan efisiensi kerja yang berujung pada penekanan biaya (*cost reduction*) yang salah satunya adalah pengurangan penggunaan lingkungan kantor secara fisik.<sup>3</sup>

Layanan *virtual office* mencakup fasilitas seperti alamat kantor, layanan surat menyurat, serta nomor telepon bisnis yang dapat digunakan oleh penyewa (*tenant*) sebagai identitas perusahaan mereka. Semua jenis surat maupun kebutuhan bisnis akan dikirimkan ke alamat bisnis melalui platform daring. Penggunaan *virtual*

---

<sup>2</sup> Laksmi, Fuad Gani, Budiantoro, *Manajemen Perkantoran Modern*, (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2015), hlm. 250.

<sup>3</sup> Arsyilla Destriana, M. Ali Hanafiah Selian, 2020, Keabsahan Perjanjian dan Tanggung Jawab Badan Hukum *Virtual Office* Terhadap Konsumen Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum, *Journal of Legal Research*, Vol.2, No.1, hlm. 34.

*office* mengubah seluruh proses bisnis yang sebelumnya berbasis manual (*document-driven*) menjadi otomatisasi berbasis elektronik (*electronic-driven*), sehingga dokumen yang digunakan dalam kegiatan bisnis kini berupa dokumen elektronik. Fleksibilitas ini dianggap sebagai alternatif yang lebih efisien dan ekonomis dibandingkan menyewa kantor konvensional.

Penggunaan *virtual office* bukanlah konsep yang baru. Gagasan ini pertama kali diperkenalkan oleh Ralph Gregory di Amerika Serikat pada tahun 1994. Layanan *virtual office* menyediakan alamat bisnis yang profesional serta akses ke fasilitas perkantoran tanpa perlu menyewa ruang kantor fisik. Konsep ini menjadi populer di kalangan pelaku usaha kecil yang ingin mengurangi biaya operasional sambil tetap mempertahankan citra profesional di mata klien. Seiring waktu, penggunaan *virtual office* semakin meluas hingga akhirnya diterapkan di berbagai negara, termasuk Indonesia.

Di Indonesia, konsep *virtual office* telah berkembang pesat, terutama di kota-kota besar seperti Jakarta. Menurut Hadi Nainggolan, Sekjen Perhimpunan Pengusaha Jasa Kantor Bersama Indonesia (PERJAKBI), menyatakan bahwa pada tahun 2020 jumlah *virtual office* di Indonesia telah mencapai sekitar 170 ribu unit, mencerminkan tingginya adopsi kantor virtual di kalangan pelaku bisnis.<sup>4</sup> Angka ini mencerminkan meningkatnya kebutuhan akan solusi kantor yang lebih fleksibel dan hemat biaya, khususnya bagi perusahaan rintisan (*start-up*) dan pelaku usaha kecil dan menengah (UKM).

Berbeda dengan perjanjian pada umumnya yang umumnya dilakukan secara luring (tatap muka) dan dituangkan dalam bentuk fisik, *virtual office agreement* merupakan bentuk perjanjian modern yang dapat dilaksanakan secara daring (*online*), tanpa memerlukan kehadiran fisik para pihak. Perjanjian ini tetap tunduk pada ketentuan hukum perdata terkait syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yakni adanya kesepakatan, kecakapan, suatu hal

---

<sup>4</sup>Tren *virtual office*, kantornya karyawan zaman now. <https://money.kompas.com/read/2020/01/22/110600726/tren-virtual-office-kantornya-karyawan-zaman-now>. Diakses pada 15 Januari 2025

tertentu, dan sebab yang halal. Perkembangan teknologi informasi telah mendorong pelaksanaan perjanjian *virtual office* menjadi lebih efisien, cepat, dan terjangkau.

Dalam praktiknya, penandatanganan kontrak *virtual office* kini banyak dilakukan melalui media elektronik atau aplikasi tanda tangan digital, yang memiliki kekuatan hukum sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE), sebagaimana telah diubah dengan UU No. 19 Tahun 2016. Hal ini mencerminkan bahwa perjanjian *virtual office* telah bertransformasi dari pola konvensional menuju model perikatan berbasis teknologi, yang sejalan dengan kebutuhan bisnis kontemporer yang menuntut fleksibilitas dan kecepatan dalam pelaksanaan hubungan hukum.

Salah satu contoh kasus yang berkaitan dengan perbuatan hukum sewa-menyewa *virtual office* adalah PT BCG dengan PT HMI. PT BCG merupakan penyedia layanan *virtual office* yang dirancang untuk mendukung kebutuhan bisnis modern yang berada di 18 Parc Place, SCBD. PT HMI dalam hal ini sebagai penyewa dengan latar belakang perusahaan yang bergerak di bidang layanan konsultasi kelautan, pelatihan, & bisnis kelautan. Dalam hal ini, PT HMI menyewa menyewa *Virtual Office Business Address* (BA) jangka waktu 1 (satu) tahun yang dituangkan dalam *virtual office agreement*. Perjanjian tersebut memuat mengenai hak dan kewajiban para pihak selama melakukan kegiatan sewa-menyewa alamat kantor.

Pelaksanaan *Virtual Office Agreement* merupakan suatu proses yang mencakup serangkaian tahapan yang harus dipenuhi oleh penyedia layanan dan penyewa sebelum, selama, dan setelah perjanjian berjalan. Pelaksanaan *Virtual Office Agreement* memiliki tiga tahap utama, yaitu *pra-contractual*, *contractual*, dan *post-contractual*, yang masing-masing memiliki peran penting dalam mengatur hubungan hukum antara penyedia layanan dan penyewa. Meskipun *virtual office* memberikan fleksibilitas bagi pelaku usaha, tantangan seperti penyalahgunaan alamat, ketidakjelasan regulasi, dan mekanisme penyelesaian sengketa yang belum optimal tetap menjadi perhatian utama.

Dalam *virtual office agreement* disebutkan bahwa objek yang disewa adalah sebuah "alamat kantor", hal ini membuat beberapa pihak penyewa sama sekali tidak pernah

mendatangi kantor tersebut secara langsung karena pada dasarnya hanya sebatas mengatur penggunaan alamat kantor *virtual office* sebagai domisili penyewa. Kondisi tersebut seringkali menyebabkan terjadinya penipuan pada penggunaan layanan *virtual office*, seperti yang terjadi di PT BCG dimana alamat *virtual office* dimanfaatkan untuk tujuan-tujuan negatif. Sebagai contoh, alamat *virtual office* digunakan untuk pengajuan kartu kredit atau memenangkan tender.

Penyedia jasa *virtual office* telah berupaya semaksimal mungkin untuk menghindari penyalahgunaan alamat dengan memperketat pada syarat administrasi dan melakukan verifikasi. Ketika penyewa *virtual office* melakukan pinjaman kepada bank, PT BCG akan menginformasikan bahwa perusahaan yang disebutkan oleh bank hanya sebagai penyewa kantor virtual. Situasi ini dapat menjadi permasalahan apabila alamat *virtual office* digunakan sebagai domisili dalam perjanjian dengan pihak ketiga untuk tujuan yang dapat merugikan PT BCG sebagai penyedia jasa. Jika penyewa menggunakan alamat tersebut untuk melakukan penipuan dan kemudian melarikan diri, pihak yang dirugikan tentu akan berusaha menuntut serta mencari lokasi kantor yang tertera dalam dokumen perusahaan penyewa.

Permasalahan utama yang dapat merugikan penyedia jasa *virtual office* adalah ketidakjelasan bentuk pertanggungjawaban penyedia jasa atas kesalahan yang dilakukan oleh penyewa, khususnya dalam kasus penipuan. Hal ini menimbulkan pertanyaan apakah penyedia *virtual office* dapat diminta pertanggungjawabannya atau tidak. Sebagai penyedia jasa bagi konsumen penyewa, perjanjian yang digunakan dalam layanan *virtual office* umumnya bersifat perjanjian baku. Konsekuensinya, terjadi peralihan tanggung jawab dari penyedia layanan kepada penyewa, sehingga pihak ketiga yang dirugikan kehilangan hak hukumnya.

Permasalahan ini semakin kompleks mengingat belum adanya regulasi khusus yang mengatur secara teknis mengenai *virtual office* di Indonesia. Seiring dengan perkembangan ekonomi, dibutuhkan regulasi hukum yang lebih rinci guna memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat. Saat ini, regulasi yang mengatur *virtual office* masih terbatas pada ranah hukum keperdataan melalui peraturan daerah (PERDA) dan belum memiliki ketentuan yang lebih detail dalam

kontrak bisnis atau perjanjian. Maka apabila timbul akibat atas penggunaan alamat *virtual office* oleh penyewa, dalam hal ini apakah penyedia *virtual office* memiliki dan dapat dimintakan pertanggungjawaban atau tidak. Berdasarkan latar belakang pemikiran ini, maka peneliti tertarik untuk menulis skripsi dengan judul: **Pelaksanaan *Virtual Office Agreement* Antara PT Bangun Cipta Graha dan PT Hamria Marine Indonesia.**

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis dapat mengemukakan rumusan masalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana pelaksanaan *virtual office agreement* antara PT Bangun Cipta Graha dan PT Hamria Marine Indonesia?
- b. Bagaimana pertanggungjawaban hukum perdata penyedia *virtual office* terhadap permasalahan hukum yang ditimbulkan pihak penyewa?

## **1.3 Ruang Lingkup Penelitian**

Penelitian ini terdiri atas ruang lingkup bidang ilmu dan kajian dalam hukum keperdataan, khususnya hukum perjanjian dalam pelaksanaan *virtual office agreement* serta menganalisa pertanggungjawaban hukum perdata penyedia *virtual office* terhadap penyewa yang memiliki permasalahan hukum dengan pihak lain akibat penggunaan alamat *virtual office* dalam kegiatan bisnisnya.

## **1.4 Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi rumusan masalah yang telah dijelaskan sebelumnya sebagai berikut:

- a. Untuk menganalisis dan menjelaskan pelaksanaan *virtual office agreement* antara PT Bangun Cipta Graha dengan PT. Hamria Marine Indonesia.
- b. Untuk mengkaji secara mendalam mengenai tanggung jawab penyedia *virtual office* terhadap penyewa yang memiliki permasalahan hukum dalam *virtual office agreement*.

### 1.5 Manfaat Penelitian

Adapun kegunaan yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu pengetahuan Hukum Ekonomi dan Bisnis khususnya dalam lingkup Perseroan Terbatas serta Hukum Perdata khususnya mengenai perjanjian sewa menyewa.

a. Manfaat Praktis

Secara praktis dari adanya penelitian ini diharapkan sebagai berikut:

1. Memperluas pengetahuan dan wawasan bagi penulis maupun pembaca mengenai perlindungan hukum terhadap pelaksanaan *virtual office* dan pertanggungjawaban penyedia *virtual office* dalam pelaksanaan *virtual office agreement*.
2. Menjadi bahan referensi literatur bagi pihak-pihak yang akan melakukan penelitian selanjutnya.
3. Salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum khususnya bagian Ilmu Hukum Keperdataan pada Fakultas Hukum Universitas Lampung.

## II. TINJAUAN PUSTAKA

### 2.1 Tinjauan Umum Tentang Perikatan

#### 2.1.1. Pengertian Perikatan

Perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi di antara dua orang atau lebih, yang terletak dalam lapangan harta kekayaan, di mana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi itu.<sup>5</sup> Menurut Subekti perikatan adalah suatu hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih atau dua pihak, yang mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.<sup>6</sup> Perikatan melibatkan sedikitnya dua pihak yang saling memberikan kesepakatan dan terdapat unsur-unsur dalam perikatan yaitu hubungan hukum, kekayaan, pihak-pihak serta prestasi.<sup>7</sup>

Pada dasarnya perikatan itu dapat dibedakan menjadi dua jenis yaitu perikatan perdata (*obligation verbinten*) dan perikatan wajar (*natuurlijke verbinten*). Perikatan perdata atau disebut juga dengan *obligation verbinten* adalah suatu perikatan yang dapat dituntut di muka pengadilan manakala pihak satu atau lebih telah melakukan wanprestasi.<sup>8</sup> Sedangkan perikatan wajar atau perikatan *natuurlijke verbinten* adalah suatu perikatan yang timbul karena

---

<sup>5</sup> Mariam darus badruzaman, *Hukum Perikatan dalam KUH Perdata Buku Ketiga, Yurisprudensi, Doktrin, Serta Penjelasan*, (Bandung :PT Citra Aditya Bakti, 2015), hlm. 9 .

<sup>6</sup> Zen Abdullah, *Intisari Hukum Perdata Materil* , (Yogyakarta: Hasta Cipta Mandiri, 2009) ,hlm. 156.

<sup>7</sup> Subekti, *Aspek Aspek Hukum Perikatan*, ( Bandung: Alumni, 1999), hlm. 12.

<sup>8</sup> Salim, H.S, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 174.



perjudian. Perikatan seperti itu tidak dapat dituntut ke pengadilan namun secara moral pihak si berhutang berkewajiban untuk melunasi hutangnya.<sup>9</sup>

### 2.1.2. Sumber Perikatan

Sumber hukum perikatan dapat dibedakan menjadi tiga macam yaitu:<sup>10</sup>

1. Perikatan yang lahir dari undang-undang Perikatan yang lahir dari undang-undang diatur dalam Pasal 1352 KUH Perdata sampai dengan Pasal 1380 KUH Perdata. Perikatan yang lahir dari Undang-Undang adalah suatu perikatan yang timbul atau lahir karena telah ditentukan oleh Undang-Undang sendiri.
2. Putusan pengadilan Putusan pengadilan sebagai sumber hukum tidak secara khusus dalam KUH Perdata, namun putusan pengadilan mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting dalam hukum perikatan karena putusan pengadilan dapat melengkapi kelemahan kelemahan dan stagnasi hambatan dalam penegakan hukum.
3. Perikatan yang bersumber pada perjanjian. Adalah perikatan yang lahir dari kesepakatan dua pihak atau lebih

## 2.2 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

### 2.2.1 Pengertian Perjanjian

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda, yakni *overeenkomst*, dan dalam bahasa Inggris sering disebut sebagai *contract* atau *agreement*. Perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdata yang menyatakan “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Dalam Pasal 1313 KUHPerdata definisi perjanjian itu (1) tidak jelas, karena setiap perbuatan dapat disebut perjanjian, (2) tidak tampak asas konsensualisme, dan (3) bersifat dualisme.<sup>11</sup>

---

<sup>9</sup> *Ibid.*, hlm. 175.

<sup>10</sup> *Ibid.*, hlm. 160.

<sup>11</sup> *Ibid.*, hlm 180.

Menurut Abdulkadir Muhammad definisi perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdata kurang lengkap dan memiliki beberapa kelemahan antara lain:<sup>12</sup>

- 1) Rumusan tersebut hanya cocok untuk perjanjian sepihak karena kata “mengikatkan” hanya datang dari salah satu pihak;
- 2) Definisi tersebut terlalu luas, karena tidak disebutkan mengikatkan diri terbatas dalam lapangan hukum harta kekayaan, sehingga dapat pula mencakup perjanjian perkawinan dalam lapangan hukum keluarga;
- 3) Tanpa menyebut tujuan, sehingga tidak jelas untuk apa para pihak mengikatkan diri. Sehingga dari kekurangan-kekurangan tersebut, beliau melengkapi definisi perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih yang mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan hukum harta kekayaan.

Sementara itu, menurut M. Yahya Harahap, “Suatu perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi”.<sup>13</sup>

Berdasarkan beberapa definisi diatas dapat dirumuskan bahwa perjanjian adalah hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang secara sukarela bersepakat mengenai hal tertentu. Perjanjian ini memiliki kekuatan hukum yang mengikat sehingga segala isi dan ketentuannya wajib dipatuhi oleh para pihak sebagaimana layaknya suatu undang-undang. Oleh karena itu, perjanjian menjadi instrumen penting dalam menjaga kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam menjalani hubungan kerja sama.

### **2.2.2 Asas-Asas Perjanjian**

Dalam pelaksanaan perjanjian berdasarkan hukum kontrak didalam suatu hukum kontrak terdapat 5 asas yang dikenal menurut ilmu hukum perdata yaitu antara lain:

---

<sup>12</sup> Abdulkadir Muhammad (b), *Hukum Pengangkutan Niaga*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2008), hlm. 80-81.

<sup>13</sup> Syahmin, *Hukum Perjanjian Internasional*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 2.

a) Asas Konsensualisme

Istilah konsensualisme berakar dari kata Latin *consensus*, yang memiliki makna kesepakatan. Asas konsensualisme merujuk pada prinsip di mana para pihak saling bersepakat untuk mengikat diri dalam suatu perjanjian. Asas konsensualisme merupakan salah satu asas penting dalam menjalani perjanjian. Para pihak yang menyatakan sepakat untuk mengikat diri dapat melahirkan suatu perjanjian. Asas konsensualitas memperlihatkan bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat antara dua orang atau lebih orang telah mengikat, dan karenanya telah melahirkan kewajiban bagi salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut, segera setelah orang-orang tersebut mencapai kesepakatan atau *consensus*, meskipun kesepakatan tersebut telah dicapai secara lisan semata-mata.<sup>14</sup> Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata pada syarat pertama sahnyanya perjanjian yaitu harus adanya kata sepakat dari kedua belah pihak. Asas konsensualisme merupakan tuntutan kepastian hukum.<sup>15</sup>

b) Asas Kebebasan Berkontrak (*Freedom of Contract*)

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata yang berbunyi “Setiap perjanjian yang dibuat secara sah memiliki kekuatan mengikat layaknya undang-undang bagi para pihak yang membuatnya”. Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang menduduki posisi sentral di dalam hukum kontrak, meskipun asas ini tidak dituangkan menjadi aturan hukum namun mempunyai pengaruh yang sangat kuat dalam hubungan kontraktual para pihak.<sup>16</sup> Asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan bagi para pihak dalam membuat kontrak dan mengatur isi dalam kontrak tersebut selama tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku, kesusilaan serta ketertiban umum. Kebebasan ini menunjukkan perwujudan dari adanya hak asasi manusia.

---

<sup>14</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 15.

<sup>15</sup> Umar, D. U, Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata, *Lex Privatum*, 8(1), (2020), hlm. 38-48.

<sup>16</sup> Firman Floranta Adonara, *Aspek – Aspek Hukum Perikatan* (CV. Mandar Maju 2014), hlm. 90.

Bentuk dari perjanjian itu sendiri tidak terikat harus secara tertulis melainkan kesepakatan dari para pihak.

c) Asas Kepastian Hukum (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas kepastian hukum, yang dikenal juga dengan istilah *pacta sunt servanda*, adalah prinsip yang berkaitan dengan konsekuensi yang timbul dari suatu perjanjian. Asas tersebut termuat dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) dan ayat (2) KUHPerdara yang menyatakan ‘Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undangan bagi mereka yang membuatnya’. Hal ini berarti bahwa para pihak wajib mematuhi segala hal yang telah disepakati bersama sebagaimana yang termuat dalam perjanjian.

Kesepakatan yang tercantum dalam perjanjian tersebut harus dijalankan dengan itikad baik dan sesuai dengan ketentuan yang telah disetujui. Apabila salah pihak tidak menepati sesuai yang ada dalam perjanjian maka pihak yang dirugikan dapat mengambil langkah hukum. Langkah tersebut dapat berupa pengajuan tuntutan atas dasar wanprestasi, yaitu kegagalan memenuhi kewajiban kontraktual, atau tuntutan berdasarkan perbuatan melawan hukum, apabila pelanggaran tersebut menyebabkan kerugian yang tidak hanya melanggar kontrak tetapi juga melanggar hak hukum lainnya. Dengan demikian, perjanjian tidak hanya mengatur hubungan antara para pihak, tetapi juga memberikan perlindungan hukum yang dapat ditegakkan apabila terjadi pelanggaran.

d) Asas Itikad Baik

Asas itikad baik termuat dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang “persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Itikad baik dapat dilihat dari dua perspektif, yaitu subjektif dan objektif. Dari sudut pandang subjektif, itikad baik merujuk pada kejujuran, yang berkaitan erat dengan sikap batin seseorang ketika membuat suatu perjanjian. Sementara itu, secara objektif, itikad baik mengacu pada kepatutan yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian atau pemenuhan kewajiban. Dalam hal ini, pelaksanaan hak dan kewajiban harus memperhatikan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Menurut teori klasik hukum kontrak, asas itikad baik dapat diterapkan dalam situasi dimana perjanjian

sudah memenuhi syarat hal tertentu, akibatnya ajaran ini tidak melindungi pihak yang mengalami kerugian dalam tahap pra kontrak atau tahap perundingan, karena dalam tahap ini perjanjian belum memenuhi syarat.<sup>17</sup>

e) Asas Kepribadian (*personality*)

Asas kepribadian adalah prinsip yang menetapkan bahwa seseorang yang akan membuat atau melaksanakan kontrak hanya melakukannya untuk kepentingan pribadi semata. Pasal 1315 KUHPdata menegaskan: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.” Ketentuan ini menjelaskan bahwa dalam membuat suatu perjanjian, individu tersebut harus bertindak untuk kepentingannya sendiri. Namun, terdapat pengecualian terhadap ketentuan tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1317 KUHPdata yang menyatakan: “Perjanjian juga dapat dibuat untuk kepentingan pihak ketiga, apabila perjanjian yang dibuat untuk kepentingan diri sendiri, atau pemberian kepada orang lain, mencakup syarat semacam itu.” Sementara itu, Pasal 1318 KUHPdata tidak hanya mengatur perjanjian untuk kepentingan diri sendiri, tetapi juga mencakup kepentingan ahli waris dan pihak-pihak yang memperoleh hak dari perjanjian tersebut.

### 2.2.3 Jenis-Jenis Perjanjian

Perjanjian dapat dikategorikan dengan berbagai cara, dan berikut adalah beberapa kategori yang dimaksud:

1) Perjanjian Timbal Balik Dan Perjanjian Sepihak

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua pihak yang terlibat di dalamnya. Sebagai contoh, dalam perjanjian jual beli, penjual berkewajiban untuk menyerahkan barang yang dijual, sementara pembeli berkewajiban membayar harga yang telah disepakati.

Sementara itu, perjanjian sepihak adalah perjanjian di mana hanya salah satu pihak yang dikenakan kewajiban. Contohnya adalah perjanjian hibah.

2) Perjanjian Cuma-Cuma dan Perjanjian dengan Alas Hak Membebani

---

<sup>17</sup> Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, (Jakarta: Kencana, 2004), hlm.

Perjanjian cuma-cuma adalah jenis perjanjian yang menguntungkan salah satu pihak tanpa adanya imbalan dari pihak lainnya. Contohnya, pemberian sesuatu oleh satu pihak tanpa kewajiban untuk memberikan balasan, yang serupa dengan pemberian hibah.

Sedangkan perjanjian dengan alas hak membebani adalah perjanjian di mana prestasi yang diberikan oleh satu pihak akan selalu diimbangi dengan kontra prestasi dari pihak lain. Meskipun kedudukan antara prestasi dan kontraprestasi tidak selalu sama, hubungan hukum antara keduanya tetap ada. Contohnya, jika satu pihak memberikan sepeda, pihak lain memberikan kuda sebagai balasannya. Yang penting dalam perjanjian ini adalah adanya pertukaran antara prestasi dan kontraprestasi.

### 3) Perjanjian Bernama dan Tidak Bernama

Perjanjian khusus adalah jenis perjanjian yang memiliki nama tertentu, yang ditetapkan oleh pembuat undang-undang. Artinya, perjanjian-perjanjian ini diatur dan diberi nama berdasarkan kategori yang paling umum dan sering terjadi dalam kehidupan sehari-hari. Perjanjian khusus ini tercantum dalam Bab V hingga Bab XVIII Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Selain perjanjian bernama, terdapat pula perjanjian tidak bernama yang tidak diatur dalam KUHPerdata, tetapi berkembang dalam praktik masyarakat. Perjanjian jenis ini muncul berdasarkan asas kebebasan berkontrak, yang memberikan kebebasan kepada pihak-pihak untuk menyepakati syarat dan ketentuan yang tidak diatur dalam undang-undang, mengikuti prinsip otonomi partai.

### 4) Perjanjian Konsensual, Riil, dan Formil

Perjanjian konsensual merujuk pada suatu kesepakatan di mana kedua pihak sepakat untuk membentuk suatu hubungan hukum. Sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdata, perjanjian ini segera memiliki kekuatan hukum yang mengikat setelah tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak. Suatu perjanjian, selain adanya kata sepakat, juga memerlukan tindakan nyata berupa penyerahan barang yang menjadi objek perjanjian. Contohnya, dalam transaksi

jual beli, penyerahan barang seperti kambing harus dilakukan setelah kesepakatan tercapai.

Sementara itu, perjanjian formil adalah perjanjian yang, setelah diawali dengan kata sepakat, diikuti oleh penyerahan barang dan disertai dengan formalitas tertentu. Sebagai contoh, dalam jual beli kambing, selain penyerahan barang, perjanjian tersebut juga membutuhkan pembuatan akta jual beli untuk memenuhi formalitas hukum yang berlaku.

#### 5) Perjanjian Campuran

Perjanjian campuran adalah perjanjian yang menggabungkan berbagai elemen perjanjian yang berbeda. Sebagai contoh, seorang pemilik hotel yang menyewakan kamar (sewa-menyewa), tetapi juga menyediakan makanan (jual beli), serta memberikan layanan lainnya (jasa).

### 2.2.4 Unsur-Unsur Perjanjian

Dalam perkembangan doktrin ilmu hukum dikenal unsur-unsur perjanjian yang lazimnya dibedakan menjadi tiga jenis:<sup>18</sup>

#### 1) Unsur Esensialia

Unsur esensialia adalah unsur yang wajib ada dalam suatu perjanjian, bahwa tanpa keberadaan unsur tersebut, maka perjanjian yang dimaksudkan untuk dibuat dan diselenggarakan oleh para pihak dapat menjadi beda, dan karenanya menjadi tidak sejalan dan sesuai dengan kehendak para pihak. Semua perjanjian yang disebut dengan perjanjian bernama yang diatur dalam KUHPerdara mempunyai unsur esensialia yang berbeda satu dengan yang lainnya, dan karenanya memiliki karakteristik tersendiri, yang berbeda satu dengan yang lainnya.

#### 2) Unsur Naturalia

Unsur naturalia adalah unsur yang pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu, setelah unsur esensialia nya diketahui secara pasti. Misalnya dalam perjanjian yang mengandung unsur esensialia jual beli, pasti akan terdapat unsur naturalia

---

<sup>18</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Op.cit*, hlm. 23.

berupa kewajiban dari penjual untuk menanggung kebendaan yang dijual dari cacat-cacat tersembunyi.

### 3) Unsur Aksidentalia

Unsur aksidentalia adalah unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak, sesuai dengan kehendak para pihak, yang merupakan persyaratan khusus yang ditetapkan secara bersama-sama oleh para pihak. Dengan demikian maka unsur ini pada hakikatnya bukan merupakan suatu bentuk prestasi yang harus dilaksanakan atau dipenuhi oleh para pihak.

Berdasarkan pengertian perjanjian yang telah disebutkan di atas, dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur perjanjian meliputi:

#### a) adanya para pihak

perjanjian harus melibatkan setidaknya dua pihak yang disebut sebagai subjek perjanjian. subjek ini dapat berupa individu (manusia) maupun badan hukum yang memiliki kewenangan untuk melakukan tindakan hukum sebagaimana diatur oleh undang-undang.

#### b) adanya kesepakatan antara pihak-pihak

kesepakatan yang terjadi antara pihak-pihak bersifat tetap dan bukan sekadar perundingan. perundingan biasanya mencakup pembahasan tentang syarat-syarat serta objek perjanjian, yang pada akhirnya akan menghasilkan sebuah kesepakatan yang mengikat.

#### c) adanya tujuan yang ingin dicapai

tujuan dari perjanjian yang dibuat oleh para pihak harus sesuai dengan hukum yang berlaku. tujuan tersebut tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, norma kesusilaan, maupun larangan yang ditetapkan oleh undang-undang.

#### d) adanya prestasi yang harus dipenuhi

prestasi adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh masing-masing pihak sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian. misalnya, dalam perjanjian jual beli, pembeli berkewajiban membayar harga barang, sementara penjual



berkewajiban menyerahkan barang tersebut. prestasi dapat berbentuk lisan maupun tertulis. dalam beberapa perjanjian, bentuk tertulis diperlukan agar memiliki kekuatan mengikat dan menjadi alat bukti yang sah berdasarkan ketentuan undang-undang.

- e) adanya syarat-syarat tertentu dalam isi perjanjian  
 syarat-syarat dalam perjanjian berfungsi untuk menjelaskan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak. syarat-syarat ini mencakup syarat pokok yang menjadi dasar munculnya hak dan kewajiban utama bagi pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut.

### 2.2.5 Syarat Sah Perjanjian

Menurut Pasal 1320 KUHPerdara, sebuah perjanjian dianggap sah jika memenuhi empat syarat utama yang telah ditetapkan sebagai berikut:

- a) Sepakat Mereka yang Mengikatkan Dirinya

Kata sepakat adalah ketika kedua belah pihak yang membuat perjanjian setuju akan kesepakatan yang dimuat dalam perjanjian. Menurut Sudikno Mertokusumo, kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain.<sup>19</sup> Kesepakatan dalam suatu perjanjian harus diberikan secara bebas dan tanpa ada tekanan atau kekeliruan. Menurut Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sebuah kesepakatan dianggap tidak sah jika didasarkan pada kekhilafan, paksaan, atau penipuan. Pasal 1321 KUHPer menunjukkan bahwa agar sebuah kesepakatan memiliki kekuatan mengikat, persetujuan tersebut harus diberikan secara bebas. Apabila kesepakatan dibuat dengan adanya kekeliruan, paksaan, atau penipuan, maka kesepakatan tersebut tidak memiliki kekuatan mengikat dan akan dianggap cacat secara hukum.

- b) Kecakapan Untuk Melakukan Perbuatan Hukum

---

<sup>19</sup> Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, Dan Praktik Hukum (Segi Pengayaan Hukum Perikatan)*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2012), hlm. 112.

Cakap melakukan perbuatan hukum mengacu pada ketentuan bahwa setiap individu yang telah mencapai kedewasaan dan memiliki kesehatan mental yang baik memiliki kapasitas untuk melakukan tindakan hukum. Menurut Pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), setiap individu dianggap cakap untuk melakukan perjanjian atau kontrak, kecuali jika undang-undang secara khusus menyatakan bahwa orang tersebut tidak cakap. Berdasarkan Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, seseorang dianggap dewasa apabila telah mencapai usia 21 tahun, atau jika telah menikah sebelum mencapai usia tersebut.

c) Suatu hal tertentu dalam perjanjian jual beli

Suatu hal tertentu merujuk pada objek yang tercantum dalam perjanjian. Objek perjanjian juga mencakup prestasi yang melibatkan hak dan kewajiban antara pihak penjual dan pembeli. Prestasi terdiri atas:<sup>20</sup>

1. Memberikan sesuatu;
2. Berbuat sesuatu; dan
3. Tidak berbuat sesuatu

Istilah *zaak* dalam Pasal 1333 KUHPer (juga disebutkan dalam Pasal 1332 dan 1334 KUHPer) diartikan secara luas sebagai pokok perkara. Dengan demikian, objek suatu perjanjian tidak terbatas pada benda semata, tetapi juga dapat mencakup jasa.

d) Suatu sebab yang halal

Dalam pasal 1355 KUHPer, menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab atau perjanjian yang telah dibuat karena suatu sebab atau perjanjian yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Sebuah alasan yang sah terkait dengan isi perjanjian tersebut. Dalam hal ini, isi perjanjian harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan kata lain, sesuai dengan Pasal 1337 KUHPerdata, isi perjanjian tersebut tidak boleh melanggar undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban

---

<sup>20</sup>Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013), hlm. 30.

umum, dan tidak berlawanan dengan norma kesusilaan yang berlaku di masyarakat.

Berdasarkan empat syarat sahnya suatu perjanjian, dua syarat pertama dikategorikan sebagai syarat subjektif karena berkaitan dengan pihak-pihak atau subjek yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Sementara itu, dua syarat berikutnya termasuk dalam syarat objektif karena berkaitan dengan isi perjanjian itu sendiri atau objek dari tindakan hukum yang dilakukan. Jika syarat pertama dan kedua tidak dipenuhi dalam perjanjian, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Namun, jika syarat ketiga dan keempat tidak terpenuhi, perjanjian tersebut akan batal dengan sendirinya, yang berarti perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada sejak awal.

#### **2.2.6 Berlakunya Suatu Perjanjian**

Para pihak menyepakati perjanjian tersebut ketika berada di tempat yang sama, dan di situlah tercapai kesepakatan. Oleh karena itu, sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata, suatu perjanjian dianggap lahir pada saat kesepakatan atau persetujuan antara kedua belah pihak mengenai pokok-pokok yang menjadi objek perjanjian tercapai.

Pasal 1338 KUHPerdata menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dengan disepakatinya suatu perjanjian maka perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak yang membuatnya

#### **2.2.7 Berakhirnya Suatu Perjanjian**

Syarat-syarat dalam perjanjian terbagi menjadi dua, yaitu syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif berkaitan dengan adanya kesepakatan antara para pihak serta kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, sedangkan syarat objektif

menyangkut hal tertentu yang menjadi objek perjanjian dan sebab yang tidak bertentangan dengan hukum.

Masing-masing syarat tersebut memiliki dampak hukum yang berbeda. Jika syarat subjektif, seperti kesepakatan atau kecakapan, tidak terpenuhi atau mengalami cacat, maka perjanjian dapat diminta pembatalannya oleh salah satu pihak melalui pengadilan. Hakim tidak dapat secara otomatis membatalkan perjanjian karena kedua hal tersebut hanya bisa dinilai berdasarkan permohonan dari pihak yang merasa berkepentingan. Jika diajukan, pihak lainnya masih berhak menyanggah, sehingga proses pembuktian diperlukan untuk memastikan validitas klaim tersebut. Dengan kata lain, undang-undang memberikan kewenangan kepada pihak yang berkepentingan untuk mengajukan permohonan pembatalan atas perjanjian yang memiliki cacat subjektif.

Di sisi lain, jika syarat objektif yang meliputi adanya objek tertentu dan sebab yang sah tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut akan batal demi hukum. Artinya, perjanjian dianggap tidak pernah ada sejak awal secara hukum. Konsekuensi dari batal demi hukum ini adalah kedua belah pihak tidak dapat saling menuntut di pengadilan, dan hakim wajib menyatakan bahwa tidak pernah ada hubungan perjanjian atau ikatan hukum di antara mereka. Dengan demikian, syarat subjektif memerlukan proses pengajuan pembatalan oleh pihak yang merasa dirugikan, sedangkan syarat objektif secara otomatis membatalkan perjanjian tanpa perlu adanya pengajuan pembatalan.

## **2.3 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa-menyewa**

### **2.3.1 Pengertian Perjanjian Sewa-menyewa**

Istilah menyewa dalam bahasa Belanda dikenal sebagai *huurenverhuur*, sedangkan dalam bahasa Inggris disebut *hire* atau *rent*. Ketentuan mengenai sewa-menyewa diatur dalam Bab VII Buku III, yang berjudul “Tentang Sewa-Menyewa,” mencakup Pasal 1548 hingga Pasal 1600. Pengertian dari perjanjian sewa-menyewa dalam pasal 1548 KUHPdata, yaitu suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu

mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertentu dan dengan pembayaran.

Perjanjian sewa-menyewa, seperti halnya perjanjian jual beli dan jenis perjanjian lainnya, termasuk dalam kategori perjanjian konsensual. Artinya, perjanjian tersebut dianggap sah dan dapat diberlakukan begitu terjadi kesepakatan antara para pihak mengenai dua hal utama, yaitu objek yang disewakan dan harga. Dengan demikian, barang yang diserahkan bukan untuk dimiliki seperti dalam transaksi jual beli, melainkan hanya untuk digunakan dan dimanfaatkan sesuai fungsinya. Penyerahan tersebut bersifat memberikan wewenang atau penguasaan atas barang yang disewakan.

### **2.3.2 Subjek dan Objek Perjanjian Sewa-menyewa Dalam Perjanjian**

Subjek perjanjian dalam setiap perjanjian terdiri dari dua jenis, yaitu pertama, individu atau badan hukum yang memiliki kewajiban tertentu, dan kedua, individu atau badan hukum yang memperoleh hak atas pelaksanaan kewajiban tersebut. Subjek yang berupa seorang manusia, harus memenuhi syarat umum untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum secara sah yaitu, harus sudah dewasa, sehat pikirannya dan tidak oleh peraturan hukum dilarang atau diperbatasi dalam melakukan perbuatan hukum yang sah.<sup>21</sup>

Obyek hukum merujuk pada hak atau benda yang dapat dimiliki dan/atau dikuasai oleh subyek hukum. Barang dapat dikelompokkan menjadi dua jenis, yaitu benda berwujud dan benda tidak berwujud. Objek hukum merujuk pada segala sesuatu yang menjadi hak atau barang yang dapat dikuasai dan/atau dimiliki oleh subjek hukum. Objek hukum ini mencakup berbagai bentuk hak yang dapat dimiliki oleh individu maupun badan hukum. Hak-hak tersebut terbagi menjadi dua kategori utama, yaitu hak mutlak (*absolute rights*) dan hak relatif (*relative rights*). Dengan demikian, objek perjanjian sewa-menyewa mencakup berbagai jenis benda, baik

---

<sup>21</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Azaz-Azaz Hukum Perjanjian*, (Bandung: Mandar Maju, 2000), hlm. 13.

yang bersifat bergerak maupun tidak bergerak, serta yang berbentuk fisik maupun yang tidak berbentuk fisik.

### **2.3.3 Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa**

Dalam perjanjian sewa-menyewa terdapat dua subjek yang terlibat yaitu pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan adalah individu atau badan hukum yang memberikan barang atau benda kepada pihak lain untuk digunakan atau dimanfaatkan kegunaannya. Sedangkan pihak penyewa merujuk pada individu atau badan hukum yang memiliki hak untuk menggunakan barang atau benda tertentu berdasarkan kesepakatan dengan pihak yang menyewakan. Dalam konteks hukum, pihak penyewa diakui sebagai subjek yang menerima manfaat dari perjanjian tersebut, dengan kewajiban untuk menjaga barang yang disewa dalam kondisi baik selama masa penggunaan.

Sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1550 KUHPerdara, pihak yang memberikan sewa memiliki tiga tanggung jawab yang wajib dilaksanakan, yaitu:

- a) Menyerahkan benda sewaan kepada penyewa, pihak yang menyewa wajib untuk menyerahkan benda sewaan dalam keadaan terpelihara dengan baik serta melakukan perbaikan jika terjadi kerusakan saat penyewaan berlangsung.
- b) Memelihara barang yang disewakan, berdasarkan ketentuan Pasal 1550 butir 2 KUHPerdara, pihak penyewa memiliki kewajiban untuk menjaga dan merawat objek sewaan agar tetap dapat digunakan sesuai dengan tujuan yang dimaksudkan.
- c) Memberikan si penyewa kenikmatan atas barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa. Pihak yang menyewakan memiliki kewajiban untuk menjamin penyewa terhadap adanya cacat pada benda sewa yang dapat mengganggu penggunaannya, meskipun cacat tersebut tidak diketahui oleh pihak yang menyewakan saat perjanjian sewa-menyewa dibuat. Jika cacat tersebut menyebabkan kerugian bagi penyewa, maka pihak yang menyewakan

wajib memberikan ganti rugi, sebagaimana diatur dalam Pasal 1552 KUHPerdota.

Selain hak dan kewajiban yang dimiliki dan dijalankan oleh pihak pemberi sewa, pihak penyewa juga memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa. Berdasarkan Pasal 1550 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pihak yang memberikan sewa memiliki kewajiban, yaitu:

- a) Mengembalikan barang yang disewa kepada penyewa. Terkait persyaratan pertama, barang yang disewakan harus diberikan kepada penyewa agar dapat dimanfaatkan sesuai dengan kesepakatan yang tercantum dalam perjanjian.
- b) Menjaga kondisi barang sewaan agar tetap layak digunakan sesuai dengan tujuan yang diinginkan.

## **2.4 Tinjauan Umum Tentang Perseoran Terbatas**

### **2.4.1 Pengertian Perseroan Terbatas**

Istilah dari Perseroan Terbatas acap kali dipergunakan dewasa ini di masyarakat, yang mana dulunya lebih dikenal dengan istilah *Naamloze Vennootschap* atau yang disingkat dengan NV.<sup>22</sup> Perseroan Terbatas bukan merupakan bentuk usaha yang secara spontan terbentuk dan ada, melainkan merupakan hasil perencanaan, kreasi maupun tindakan pendiri yang sering kali dilanjutkan dengan tindakan untuk mengawasi dan/atau menjalankan perusahaan setelah perseroan terbatas memperoleh status sebagai badan hukum.<sup>23</sup> Menurut Abdulkadir Muhammad istilah “perseroan” menunjuk kepada cara menentukan modal, yaitu bagi dalam saham, dan istilah “terbatas” menunjuk kepada batas tanggung jawab pemegang saham, yaitu sebatas jumlah nominal saham yang dimiliki. Perseroan Terbatas adalah perusahaan persekutuan badan hukum.<sup>24</sup>

---

<sup>22</sup> Khairandy, Ridwan, *Pokok – Pokok Hukum Dagang Indonesia*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2014), hlm. 63.

<sup>23</sup> Tri Budiyo, *Hukum Perusahaan*, cet 1, (Salatiga: Griya Media, 2011), hlm. 35.

<sup>24</sup> Abdulkadir Muhammad (c), *Hukum Perusahaan Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002), hlm. 68.

Perseroan Terbatas (PT) merupakan salah satu bentuk badan usaha yang paling diminati oleh investor maupun pelaku usaha. Secara umum, badan usaha dapat diklasifikasikan ke dalam dua kategori utama, yaitu badan usaha yang memiliki status badan hukum dan badan usaha yang tidak berbadan hukum. Perseroan Terbatas (PT) merupakan suatu badan usaha yang memiliki status sebagai badan hukum. Dengan status tersebut, PT memiliki kekayaan yang terpisah dari pemiliknya serta bertanggung jawab secara mandiri atas hak dan kewajibannya. Menurut Pasal 1653 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, terdapat tiga jenis badan hukum, yaitu:

- a. Badan hukum yang didirikan oleh pemerintah. Yang termasuk dalam kategori badan hukum ini adalah badan hukum public seperti provinsi, kabupaten, kota, dan lain-lain.
- b. Badan hukum yang diakui oleh pemerintah, misalnya gereja atau badan keagamaan lainnya
- c. Badan hukum yang didirikan oleh pihak swasta.

Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas menjelaskan bahwa suatu perseroan, sebagai badan hukum, harus memenuhi berbagai unsur yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Unsur-unsur tersebut mencakup adanya struktur organisasi yang teratur, kepemilikan kekayaan yang terpisah dari pemiliknya, serta tujuan yang jelas dan mandiri. Perseroan sebagai badan hukum memiliki beberapa organ utama, yaitu Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS), direksi, dan komisaris. Struktur organisasi dalam perseroan dapat ditentukan berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Perseroan, anggaran dasar, anggaran rumah tangga, serta keputusan yang dihasilkan melalui RUPS.



### 2.4.2 Syarat Pendirian Perseroan Terbatas

Dalam pendirian suatu Perseroan Terbatas, terdapat persyaratan yang harus dipenuhi sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007. Persyaratan tersebut meliputi hal-hal berikut:<sup>25</sup>

a) Perjanjian dua orang atau lebih.

Menurut Pasal 7 ayat (1) UUP, Perseroan harus didirikan oleh dua orang atau lebih. Ketentuan minimal dua orang ini menegaskan prinsip yang dianut oleh Undang-Undang Perseroan Terbatas, yaitu perseroan sebagai badan hukum dibentuk berdasarkan perjanjian. Oleh karena itu, Perseroan Terbatas mempunyai lebih dari satu pemegang saham.

b) Dibuat dengan Akta Autentik dimuka Notaris.

Perjanjian untuk membuat suatu atau mendirikan suatu perseroan harus dengan akta autentik notaris dan harus berbahasa Indonesia (Pasal 7 ayat (1)). Perjanjian merupakan suatu akta pendirian yang sekaligus memuat anggaran d dasar yang telah disepakati.

c) Modal Dasar

Modal dasar perseroan paling sedikit adalah 50 (lima puluh) juta rupiah, tetapi untuk bidang usaha tertentu diatur tersendiri dalam suatu Undang-Undang Perseroan Terbatas Pasal 32 ayat (1) yang bisa atau boleh melebihi ketentuan ini.

d) Pengambilan Saham saat Perseroan Didirikan.

Setiap pendiri perseroan wajib mengabil bagian saham pada saat perseroan didirikan (Pasal 7 ayat (2)). Ketentuan pasal inimerupakan wujud pernyataan kehendak pendiri ketika membuat perjanjian pendirian perseroan.

## 2.5 Tinjauan Umum Tentang *Virtual Office*

### 2.5.1 Pengertian *Virtual Office*

*Virtual office* (kantor virtual) merupakan sebuah layanan kantor tanpa wujud fisik yang dapat dimanfaatkan sebagai alamat resmi perusahaan untuk keperluan

---

<sup>25</sup>Zaeni Asyhadie, "*Hukum Bisnis Prinsip dan Pelaksanaannya di Indonesia*",(Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005), hlm. 43-44.

legalitas. Selain itu, *virtual office* juga menyediakan berbagai fasilitas pendukung untuk menunjang aktivitas bisnis. *Virtual office* merupakan sebuah layanan kantor tanpa wujud fisik yang dapat dimanfaatkan sebagai alamat resmi perusahaan untuk keperluan legalitas. Selain itu, kantor virtual juga menyediakan berbagai fasilitas pendukung untuk menunjang aktivitas bisnis.<sup>26</sup>

Secara garis besar, *virtual office* adalah sebuah kantor virtual yang dimanfaatkan oleh perusahaan. Dengan layanan lokasi virtual ini, perusahaan dapat menggunakannya sebagai alamat untuk menerima surat atau mencantumkan nomor telepon perusahaan. Layanan ini juga memudahkan calon klien untuk menghubungi perusahaan. *Virtual office* secara teoritis, pada dasarnya dalam penggunaannya menggunakan sebuah sistem yang disebut *Office Automation* (OA) yang apabila didefinisikan merupakan sebuah sistem yang memungkinkan terjadinya integrasi dan otomatisasi data dan Informasi yang berhubungan dengan kegiatan kesekretariatan dan administrasi dalam dunia maya.<sup>27</sup>

Pengguna layanan *virtual office* pun berasal dari berbagai latar belakang, seperti perusahaan konsultan bisnis, kamar dagang, toko daring, praktisi medis seperti dokter atau terapis, akuntan, pengacara, hingga inkubator bisnis, dan lainnya. Berkat efisiensi yang ditawarkan, penggunaan kantor virtual diperkirakan akan terus mengalami pertumbuhan dalam beberapa tahun ke depan.

Praktik semacam ini tidak hanya diterapkan di Indonesia, tetapi juga di sejumlah negara besar lainnya, seperti Australia, Singapura, Hongkong, dan lain-lain. Di Indonesia sendiri, perusahaan-perusahaan mulai aktif mencari ruang sewa untuk meeting dan kantor guna mendukung operasional *virtual office* sejak tahun 2000. Dengan berbagai fasilitas yang ditawarkan oleh perusahaan *virtual office*, dapat disimpulkan bahwa layanan ini tidak hanya menyediakan alamat kantor, tetapi juga

---

<sup>26</sup> Raymond McLeod dan P Schell, *Sistem Informasi Manajemen Edisi Kedelapan*, (Jakarta: Salemba Empat, 2000), hlm. 1

<sup>27</sup> Laurence Habib and Tony Cornford, *The Virtual Office and Family Life*, (London: Department of Information Systems, London School of Economics), hlm. 1

menyediakan jasa pendukung lainnya, seperti resepsionis, ruang pertemuan, dan fasilitas kantor lainnya.

### 2.5.2 Ketentuan Hukum Penerapan *Virtual Office* di Indonesia

Penggunaan *virtual office* atau sering disebut kantor virtual tahun belakangan ini banyak digunakan oleh para pebisnis terutama pebisnis pemula.<sup>28</sup> Di Indonesia, *virtual office* pada umumnya disewakan dalam dua jenis mekanisme, yaitu melalui perjanjian secara online (daring) dan perjanjian konvensional yang melibatkan pertemuan langsung antara kedua belah pihak. Penyewa fasilitas *virtual office* adalah badan usaha berbentuk perseroan terbatas (“PT”). Mengenai tempat kedudukan PT diatur dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (“UUPT”) yang berbunyi sebagai berikut:<sup>29</sup>

- a) Perseroan mempunyai nama dan tempat kedudukan dalam wilayah negara Republik Indonesia yang ditentukan dalam anggaran dasar.
- b) Perseroan mempunyai alamat lengkap sesuai dengan tempat kedudukannya.
- c) Dalam surat-menyurat, pengumuman yang diterbitkan oleh Perseroan, barang cetakan, dan akta dalam hal Perseroan menjadi pihak harus menyebutkan nama dan alamat lengkap Perseroan.

*Virtual office* diatur melalui Surat Edaran Kepala BPTSP Nomor 06/2016 tentang Penerbitan Surat Keterangan Domisili dan Izin Lanjutan untuk Pengguna *Virtual Office* ("SE 06/2016"), yang memungkinkan penggunaannya sebagai alamat domisili usaha. Aturan ini dikeluarkan dengan tujuan menciptakan iklim usaha yang kondusif di Provinsi DKI Jakarta sekaligus mendukung pelaksanaan pelayanan terpadu satu pintu.

---

<sup>28</sup>“Hukum Penggunaan Virtual Office di Indonesia”, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/hukum-penggunaan-virtual-office-lt5119c0576fd1c/>, diakses pada tanggal 19 Desember 2024

<sup>29</sup> *Ibid.*

### 2.5.3 Tujuan Penggunaan *Virtual Office*

Tujuan penggunaan *virtual office* dalam dunia bisnis yang paling utama adalah untuk melakukan pengurangan bahkan peniadaan biaya (efisiensi maksimal).<sup>30</sup> Penghematan biaya ini terjadi karena penerapan konsep *virtual office* memungkinkan pengguna untuk tidak perlu mengeluarkan dana untuk menyewa atau membeli kantor fisik secara tradisional. *Virtual office* adalah bentuk penerapan otomatisasi perkantoran (*office automation*) yang dirancang untuk mendukung pemilik atau karyawan perusahaan dalam meningkatkan produktivitas kerja. Dengan adanya *virtual office*, pemilik atau karyawan dapat "mengunjungi" kantor secara cepat melalui mekanisme virtual, tanpa perlu hadir secara fisik di lokasi kantor tersebut. Hal ini memungkinkan proses kedatangan dan kepergian di kantor dilakukan secara digital, sehingga kehadiran fisik tidak lagi menjadi keharusan.

Selain itu, dengan memanfaatkan layanan *virtual office*, pelaku usaha memiliki fleksibilitas untuk memilih alamat yang strategis dan prestisius sebagai alamat korespondensi bisnis mereka. Dengan menggunakan alamat bisnis yang berlokasi di kawasan elit memberikan citra bahwa perusahaan tersebut memiliki reputasi yang baik dan keuangan yang kuat (*bonafide*). Hal ini didasarkan pada persepsi umum masyarakat, yang cenderung menganggap bahwa badan usaha yang berkantor di kawasan bergengsi memiliki kemampuan finansial untuk membeli atau menyewa gedung untuk operasionalnya. Namun, persepsi ini tidak sepenuhnya berlaku bagi pengguna *virtual office*. Melalui layanan *virtual office*, perusahaan dapat memiliki alamat bergengsi tanpa harus menyewa atau membeli gedung fisik. Salah satu layanan yang ditawarkan oleh penyedia *virtual office* adalah memberikan alamat prestisius sebagai alamat korespondensi perusahaan.

Selain itu, terdapat beberapa keuntungan lain dalam pemakaian *virtual office* bagi pelaku usaha, antara lain:<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> Basuki Winoto, *Integrasi Aplikasi Kolaborasi Untuk Kantor Virtual*, Seminar Nasional Aplikasi Teknologi Informasi 2005, Yogyakarta 18 Juni 2005, ISBN : 979-756-061-6, hlm.1.

<sup>31</sup> *Ibid.*

- a) Pengurangan biaya peralatan kantor dan gaji karyawan, seperti peniadaan biaya sewa kantor, maupun peniadaan biaya perluasan ruangan.
- b) Kantor virtual menggunakan jaringan komunikasi formal, seluruh bentuk komunikasi terjadi melalui kantor virtual tercatat secara formal.
- c) Rapat atau pertemuan dapat dilakukan melalui konferensi maupun video conference dan dokumen dapat ditransmisikan secara elektronik, sehingga penyelenggaraan rapat atau pertemuan bisnis dapat lebih fleksibel.
- d) Pengurangan halangan aktivitas seperti hujan, jalan macet, banjir dan efisiensi waktu karena kegiatan berkantor dapat terjadi di mana dan kapan saja.

## 2.6 Tinjauan Umum Tentang Tanggung Jawab Keperdataan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanggung jawab merupakan kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan. Dalam kamus hukum, tanggung jawab yaitu suatu keseharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.<sup>32</sup> Secara konvensional, pertanggungjawaban secara perdata baru muncul ketika kewajiban kontraktual atau kewajiban yang non kontraktual tidak dipenuhi.<sup>33</sup> Menurut hukum perdata dasar pertanggung jawaban dibagi menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan resiko.

Salah satu kewajiban yang telah ditentukan oleh UU adalah kewajiban untuk memberikan ganti rugi akibat dari suatu perbuatan yang melawan hukum (*onrecht matige daad*) baik yang dilakukan karena kesalahan sendiri (Pasal 1365) maupun karena kesalahan orang lain yang berada di bawah pengawasannya (Pasal 1367) - dalam banyak literatur tanggung jawab demikian disebut sebagai tanggung jawab kualitatif atau *vicarious liability*- serta kerugian yang disebabkan kelalaian orang lain (Pasal 1366).<sup>34</sup>

Perkembangan hukum perdata mengenal beberapa jenis tanggung gugat, yakni:

- a) *Contractual Liability*

---

<sup>32</sup> Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, (Surabaya: Ghalia Indonesia, 2005), hlm. 120

<sup>33</sup> Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, *Asas-Asas Pertanggungjawaban Perdata*, (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2020), hlm. 9

<sup>34</sup> *Ibid.*, hlm. 10

Jenis tanggung gugat ini timbul akibat wanprestasi, yaitu kegagalan dalam memenuhi kewajiban (prestasi) atau hak pihak lain yang timbul dari suatu hubungan kontraktual. Namun, tanggung gugat ini tidak didasarkan pada kewajiban kontraktual, melainkan pada perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*).

b) *Strict liability*

Jenis tanggung gugat ini sering disebut sebagai tanggung gugat tanpa kesalahan (*liability without fault*), karena seseorang tetap bertanggung jawab meskipun tidak melakukan kesalahan, baik secara sengaja, ceroboh, maupun lalai. Dalam perkembangannya, konsep strict liability juga dikenal sebagai prinsip tanggung jawab mutlak (*no-fault liability*), yang dalam literatur hukum berarti tanggung jawab tanpa perlu pembuktian adanya kesalahan.

c) *Vicarious liability*

Jenis tanggung gugat ini muncul akibat kesalahan yang dilakukan oleh bawahan (subordinate). Tanggung jawab ini merupakan pengembangan dari asas regulatif dalam aspek yuridis dan moral, di mana dalam kondisi tertentu, seseorang dapat dimintai pertanggungjawaban atas tindakan bawahannya yang bertindak atas nama atau dalam lingkup perintahnya.

## 2.7 Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Sengketa

Pengertian sengketa dan konflik memiliki makna yang saling berkaitan. Oleh karena itu, untuk memahami kedua istilah tersebut secara menyeluruh, diperlukan pemahaman yang jelas mengenai definisi masing-masing istilah. Sengketa adalah pertentangan antara dua pihak atau lebih yang berawal dari persepsi yang berbeda tentang suatu kepentingan atau hak milik yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.<sup>35</sup>

Penyelesaian sengketa merujuk pada proses penyelesaian suatu permasalahan atau perselisihan yang melibatkan dua pihak atau lebih. Proses ini dapat dilakukan

---

<sup>35</sup> Chomzah, Ali Achmad, *Seri Hukum Pertanahan III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2003) hlm. 14.

melalui dua metode utama, yaitu litigasi, yang dilakukan di pengadilan sebagai forum resmi penyelesaian hukum, dan non-litigasi, yang melibatkan mekanisme alternatif di luar pengadilan, seperti mediasi, arbitrase, atau negosiasi. Penyelesaian sengketa melalui proses litigasi dianggap sebagai langkah terakhir (*ultimum remedium*) yang diambil oleh pihak-pihak yang bersengketa ketika upaya penyelesaian melalui jalur non-litigasi tidak berhasil mencapai kesepakatan atau solusi yang memadai.

Menurut Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, penyelesaian sengketa melalui non litigasi (luar pengadilan) terdiri dari 5 cara yaitu:

- a) Konsultasi: suatu tindakan yang dilakukan antara satu pihak dengan pihak yang lain yang merupakan pihak konsultan.
- b) Negosiasi: penyelesaian di luar pengadilan dengan tujuan untuk mencapai kesepakatan bersama atas dasar kerja sama yang lebih harmonis.
- c) Mediasi: penyelesaian melalui perundingan untuk mencapai kesepakatan di antara para pihak dengan dibantu oleh mediator.
- d) Konsiliasi: penyelesaian sengketa dibantu oleh konsiliator yang berfungsi menengahi para pihak untuk mencari solusi dan mencapai kesepakatan di antara para pihak.
- e) Penilaian Ahli: pendapat para ahli untuk suatu hal yang bersifat teknis dan sesuai dengan bidang keahliannya

Sengketa berdasarkan sifatnya dapat dibedakan menjadi dua jenis, yaitu: Pertama, sengketa tata usaha negara, yang terjadi akibat diterbitkannya keputusan oleh badan atau pejabat tata usaha negara. Sengketa ini diselesaikan melalui gugatan yang diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Kedua, sengketa perdata, yang muncul akibat wanprestasi (kegagalan memenuhi kewajiban) atau tindakan yang melanggar

hukum. Sengketa perdata diselesaikan melalui gugatan ke Pengadilan Negeri atau diselesaikan di luar pengadilan.<sup>36</sup>

Namun seiring berjalannya waktu, terdapat bentuk penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang kemudian diadopsi sebagai bagian dari proses penyelesaian sengketa yang dilakukan di pengadilan (litigasi). Salah satu contohnya adalah mediasi. Meskipun mediasi awalnya dipandang sebagai metode penyelesaian di luar pengadilan, dalam perkembangannya, mediasi juga dilaksanakan dalam konteks pengadilan.

## 2.8 Kerangka Pikir

Kerangka pikir merupakan alur pemikiran yang digunakan oleh peneliti sebagai dasar konseptual dalam memperkuat subfokus yang melatarbelakangi penelitian ini. Dalam penelitian kualitatif, diperlukan landasan teoritis yang jelas agar penelitian dapat berjalan secara sistematis dan terarah. Oleh karena itu, kerangka pikir memiliki peran penting dalam mengembangkan konteks serta konsep penelitian lebih lanjut, sehingga dapat memperjelas hubungan antara penelitian, metodologi, dan teori yang digunakan. Tujuan dari kerangka pikir sendiri adalah untuk membentuk suatu alur penelitian yang jelas dan dapat diterima secara akal.<sup>37</sup> Dengan demikian, kerangka pikir perlu dikemukakan terutama jika penelitian berkaitan erat dengan fokus utama yang diteliti.

### 1. Kerangka Konseptual

Berdasarkan penjelasan yang telah disampaikan, pemahaman terhadap konsep atau kerangka konseptual menjadi sangat penting untuk menghindari kesalahan dalam penafsiran. Oleh karena itu, guna memberikan gambaran yang lebih jelas dalam

---

<sup>36</sup> Urip Santoso, Penyelesaian Sengketa Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, *Jurnal Perspektif Hukum*, Vol.XXI, No.3, 2016, hlm. 193.

<sup>37</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, (Bandung: CV. Alfabet, 2017), hlm. 92.



suatu kerangka, akan dijelaskan beberapa definisi yang digunakan sebagai pedoman dalam penelitian ini, yaitu:

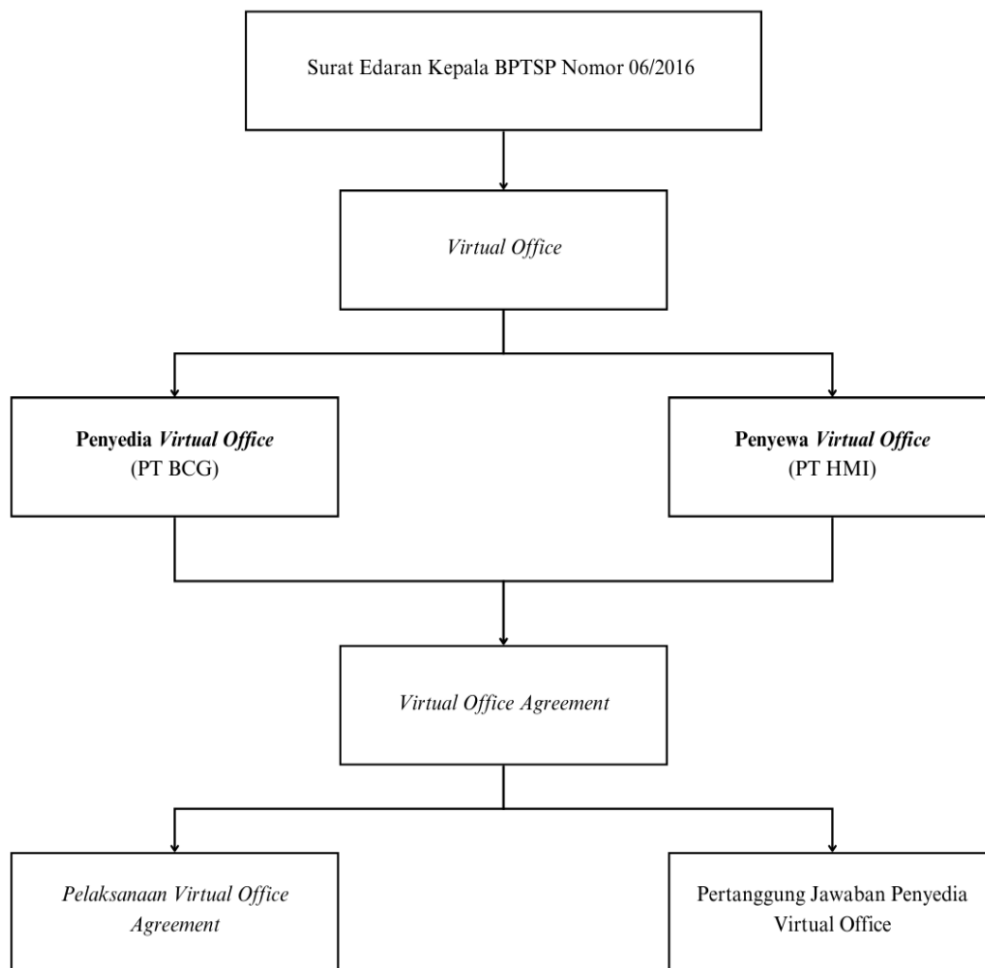
- a. Pelaksanaan adalah Suatu tindakan atau proses pelaksanaan dari rencana yang telah disusun dengan cermat dan detail, di mana implementasi biasanya dilakukan setelah perencanaan dianggap telah siap untuk diterapkan. Tujuan pelaksanaan yaitu untuk memastikan bahwa suatu rencana yang telah dibuat harus sejalan dengan kondisi yang ada, baik itu di lapangan mauppun di luar lapangan.
- b. *Virtual Office* adalah kantor virtual atau *virtual office* adalah sebuah “ruang kerja” yang berlokasi di dunia internet, seorang individu dapat menyelesaikan tugas-tugas yang diperlukan untuk melaksanakan bisnis profesional atau pribadi tanpa memiliki “fisik” lokasi usaha.<sup>38</sup> Penelitian ini berfokus pada *virtual office* sebagai obyek yang digunakan dalam perjanjian.
- c. *Agreement* adalah Istilah perjanjian dalam hukum perjanjian memiliki padanan dengan istilah *Overeenkomst* dalam bahasa Belanda dan *Agreement* dalam bahasa Inggris. Secara umum pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata ini menerangkan secara sederhana pengertian perjanjian yang menggambarkan tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri.<sup>39</sup>

---

<sup>38</sup> MC. Maryati, *Manajemen Perkantoran Efektif*. (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2008), hlm.117

<sup>39</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2011), hlm. 63.

## 2. Alur Pikir



*Gambar 1. Alur Pikir*

### Keterangan

Berdasarkan skema diatas dapat dijelaskan bahwa Surat Edaran Kepala BPTSP Nomor 06/2016 tentang Penerbitan Surat Keterangan Domisili dan Izin Lanjutan untuk Pengguna *Virtual Office* merupakan payung hukum mengenai pengaturan *virtual office* di DKI Jakarta. Surat edaran ini mengatur urut edaran ini mengatur tentang penerbitan surat keterangan domisili dan izin-izin lanjutannya bagi pengguna *virtual office*, yang bersifat sementara. Sehingga dalam penggunaan *virtual office* wajib memenuhi sebagaimana yang telah diatur dalam surat edaran tersebut.

Dalam hal ini *virtual office* menjadi tempat bertemunya antara penyedia *virtual office* (PT CDG) dengan penyewa (HMI). PT HMI menyewa alamat *virtual office business address* (BA) selama 1 tahun yang dituangkan kedalam *virtual office agreement*. Atas hubungan hukum yang terjadi, penelitian ini akan mengkaji dan membahas mengenai pelaksanaan *virtual office agreement* antara PT CDG dan PT HMI sejak *pra-contractual* sampai *post-contractual*. Serta pada faktanya penyewa *virtual office* tidak menggunakan bangunan kantor secara fisik sehingga ketika terjadi permasalahan hukum perdata oleh penyewa sejauh mana pertanggungjawaban serta penyelesaian sengketa oleh penyedia *virtual office*.

### III. METODE PENELITIAN

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa konstruksi yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu, sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu.<sup>40</sup> Penelitian hukum dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) tipe, jika dilihat dari segi fokus kajiannya yaitu penelitian hukum normatif, penelitian hukum normatif-empiris atau normatif terapan, dan penelitian hukum empiris.<sup>41</sup>

#### 3.1. Jenis Penelitian

Penelitian yang digunakan dalam skripsi ini merupakan penelitian hukum normatif-empiris. Penelitian hukum yuridis-empiris yaitu penelitian yang mengkaji pelaksanaan implementasi ketentuan hukum positif (perundang-undangan) dan kontrak secara faktual pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat guna mencapai tujuan yang telah ditentukan.<sup>42</sup> Penelitian ini akan mengkaji permasalahan dan melakukan analisis dengan merujuk pada norma hukum, peraturan perundang-undangan, literatur, serta isi dokumen *Virtual Office Agreement* Antara PT CDG dan PT HMI.

#### 3.2. Tipe Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah deskriptif. Penelitian hukum deskriptif memiliki karakteristik berupa penyajian informasi yang bertujuan untuk

---

<sup>40</sup> Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Rajawali, 2012), hlm. 54

<sup>41</sup> *Ibid.*, hlm. 2.

<sup>42</sup> Abdulkadir Muhammad (a), *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2004, hlm. 53.

memberikan gambaran yang menyeluruh tentang situasi atau kondisi hukum yang berlaku di lokasi dan waktu tertentu. Penelitian ini diharapkan dapat menganalisis pelaksanaan pengaturan *Virtual Office Agreement* Antara PT Bangun Cipta Graha dan PT Hamria Marine Indonesia dan bagaimana pertanggungjawaban hukum perdata penyedia *virtual office* terhadap permasalahan hukum yang ditimbulkan pihak penyewa secara jelas dan objektif sesuai dengan keadaan hukum yang berlaku.

### 3.3 Pendekatan Masalah

Menurut Abdulkadir Muhammad, pendekatan masalah merupakan proses pemecahan atau penyelesaian masalah melalui tahap yang telah ditentukan sehingga mencapai tujuan penelitian. Terdapat tiga jenis pendekatan masalah dalam penelitian hukum, yaitu: <sup>43</sup>

- a) *non judicial case study*, yaitu pendekatan studi kasus hukum tanpa konflik;
- b) *judicial case study*, yaitu pendekatan studi kasus hukum karena konflik yang diselesaikan melalui putusan pengadilan (yurisprudensi);
- c) *live-case Study*, yaitu pendekatan studi kasus pada peristiwa hukum yang dalam keadan berlangsung atau belum berakhir.

Penelitian mengenai analisis yuridis terhadap *Virtual Office Agreement* Antara PT Bangun Cipta Graha dan PT Hamria Marine Indonesia menggunakan pendekatan secara *non judicial case study* yaitu penerapan hukum normatif pada peristiwa tertentu tanpa ada konflik sehingga tidak ada campur tangan dengan pengadilan.

### 3.4 Sumber Data

Dalam kaitannya dengan permasalahan dan pendekatan yang digunakan, jenis data dapat dikategorikan berdasarkan sumbernya, yaitu data yang diperoleh langsung dari masyarakat dan data yang berasal dari referensi pustaka. Dalam penulisan skripsi ini, sumber data yang digunakan mencakup data primer dan data sekunder.

---

<sup>43</sup> *Ibid.*, hlm.112

Proses pengumpulan data dan sumber informasi dalam penelitian ini meliputi:

### 1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber pertama melalui pengumpulan data yang dilakukan secara mandiri oleh peneliti, seperti melalui wawancara. Dalam proses ini, peneliti menyusun dan menganalisis sejumlah pertanyaan yang relevan dengan permasalahan penelitian, kemudian melakukan wawancara untuk memperoleh informasi yang dibutuhkan. Data primer ini akan diambil langsung melalui narasumber yaitu Saur Realita selaku Manager PT Bangun Cipta Graha.

### 2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang didapat dengan cara mempelajari membaca, mengutip, literatur, atau undang-undang yang berkaitan dengan pokok permasalahan dari penelitian ini. Data sekunder akan diperoleh dari studi dokumen yaitu *Virtual Office Agreement* antara PT Bangun Cipta Graha dan PT Hamria Marine Indonesia. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan data sekunder yang dikumpulkan dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier, sebagai berikut:

- a. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersumber dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan *virtual office* yang bersifat final yakni:
  - 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
  - 2) Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja;
  - 3) Undang-Undang No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;
  - 4) Surat Edaran Kepala BPTSP (Badan Pelayanan Terpadu Satu Pintu) DKI Jakarta No. 6 Tahun 2016 tentang Penerbitan Surat Keterangan Domisili dan Izin-Izin Lanjutannya Bagi Pengguna *Virtual Office*.

- b. Bahan Hukum Sekunder yaitu publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen resmi.<sup>44</sup> Bahan hukum sekunder yaitu sebagai pendukung dari bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini yaitu buku teks yang ditulis para ahli hukum, jurnal hukum, dan juga sumber lain yang mempunyai korelasi yang mendukung penelitian ini.<sup>45</sup>
- c. Bahan Hukum Tersier yaitu bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan baik itu dari bahan hukum primer maupun dari bahan hukum sekunder, yang memiliki rupa yaitu kamus, ensiklopedia, leksikon, serta lain-lain sebagainya.<sup>46</sup>

### 3.5 Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini dilakukan dengan cara sebagai berikut:

a) Studi Pustaka (*library research*)

Studi pustaka adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengkaji, memahami, menelaah dan mencatat informasi yang berasal dari bukubuku, karangan-karangan ilmiah, maupun peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan dalam penulisan ini.

b) Studi Dokumen

Studi dokumen adalah studi yang dilakukan dengan membaca, mengkaji, dan menganalisis dokumen-dokumen penunjang yang memberikan petunjuk dan memperjelas data primer dan data sekunder. Dokumen yang dikaji dan dianalisis dalam penelitian ini berupa *Virtual Office Agreement* PT Bangun Cipta Graha dengan PT Hamria Marine Indonesia.

c) Wawancara (*interview*)

Wawancara merupakan metode utama dalam pengumpulan data primer dengan mengajukan serangkaian pertanyaan kepada narasumber. Teknik ini bertujuan memperoleh data yang akurat dan valid dalam penyusunan skripsi, namun hanya

---

<sup>44</sup> Peter Mahmud, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, (Jakarta: Prenamedia Group, 2015), hlm. 135

<sup>45</sup> *Ibid.*

<sup>46</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Ahmad, *Op.cit*, hlm 158

berfungsi sebagai pendukung data sekunder. Peneliti menggunakan metode wawancara terpimpin, di mana pertanyaan disusun terlebih dahulu sebelum diajukan kepada narasumber. Wawancara dilakukan kepada Manager PT Bangun Cipta Graha, yaitu Saur Realita.

### 3.6 Metode Pengolahan Data

Metode pengolahan data pada penelitian ini dilakukan melalui beberapa tahapan, yang meliputi hal-hal berikut: <sup>47</sup>

- a. Pemeriksaan data, yaitu memeriksa data yang dikumpulkan serta memastikan bahwa data yang diperoleh sudah cukup lengkap, sudah cukup benar, serta tidak berlebihan dan sesuai dengan permasalahan.
- b. Klasifikasi data, yaitu mengelompokkan data yang diperoleh sesuai dengan bidang pokok bahasan agar memudahkan dalam proses analisa menjawab permasalahan.
- c. Sistematisasi data, yaitu kegiatan penyusunan dan menempatkan data yang diperoleh pada tiap-tiap pokok bahasan dengan susunan yang sistematis sehingga memudahkan ketika proses interpretasi terhadap permasalahan.

### 3.7 Metode Analisis Data

Menurut Abdulkadir Muhammad, analisis data yaitu menguraikan data dalam bentuk rumusan angka-angka, sehingga mudah dibaca dan diberi arti bila data itu kuantitatif; dan menguraikan data dalam bentuk kalimat yang baik dan benar, sehingga mudah dibaca dan diberi arti (diinterpretasikan) bila data itu kualitatif. Setelah data dalam penelitian ini tersusun secara sistematis, maka tahap selanjutnya adalah menganalisis data dengan cara kualitatif, yaitu dengan cara menyajikan dan menguraikan data dalam bentuk kalimat secara rinci dan sistematis.<sup>48</sup> Proses analisis data dalam penelitian ini dilakukan menggunakan pendekatan kualitatif dengan cara mendeskripsikan data dalam bentuk narasi atau penjelasan yang disusun secara sistematis dan teratur. Setelah analisis data dilakukan, tahap

---

<sup>47</sup> Abdulkadir Muhammad (a), *Op.cit.*, hlm 126

<sup>48</sup> Abdulkadir Muhammad (a), *Op.cit.*, hlm 91



berikutnya adalah menarik kesimpulan secara deduktif, yaitu metode berpikir yang berlandaskan fakta-fakta hukum yang bersifat umum. Dari fakta-fakta tersebut, diambil kesimpulan yang lebih spesifik (induktif) untuk menjawab dua permasalahan utama yang diangkat dalam penelitian ini.

## V. PENUTUP

### 5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka penulis dapat menarik Kesimpulan sebagai berikut:

1. Perjanjian sewa menyewa *virtual office* antara PT BCG dan PT HMI sah dan mengikat berdasarkan asas *pacta sunt servanda* dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara serta memenuhi syarat sah perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPerdara. Proses perjanjian ini melalui tiga tahap utama, yaitu pra-kontraktual, yang mencakup promosi, negosiasi, dan pengumpulan dokumen sesuai Surat Edaran Kepala BPTSP Nomor 06/2016; kontraktual, yang meliputi penyusunan dan penandatanganan *virtual office agreement* berisi ketentuan mengenai subjek, objek, harga sewa, jaminan, jangka waktu, fasilitas, serta mekanisme penyelesaian sengketa; serta pasca-kontraktual, yang mencakup pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak, termasuk pemanfaatan fasilitas oleh PT HMI serta pengelolaan surat-menyurat oleh PT BCG. Namun, perjanjian dapat dihentikan lebih awal jika penyewa melanggar ketentuan yang telah disepakati, terutama jika penggunaan *virtual office* bertentangan dengan hukum atau merugikan PT BCG sebagai penyedia layanan. Dalam hal ini, PT BCG berhak menghentikan layanan, mencabut hak penggunaan alamat, serta memasukkan penyewa dalam daftar hitam (*blacklist*). Oleh karena itu, kepatuhan terhadap perjanjian menjadi hal penting untuk memastikan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak.
2. Hubungan hukum dalam *Virtual Office Agreement* Antara PT BCG sebagai penyedia dan PT HMI sebagai penyewa bersifat kontraktual, sehingga hanya mengikat kedua belah pihak sesuai Pasal 1340 ayat (1) KUHPerdara. Segala

konsekuensi hukum dari perjanjian antara PT HMI dan pihak ketiga tidak menjadi tanggung jawab PT BCG. Untuk melindungi diri, PT BCG mencantumkan klausula eksonerasi, yang membebaskannya dari tuntutan hukum akibat penyalahgunaan oleh penyewa. Meskipun pihak ketiga dapat menggugat berdasarkan perbuatan melawan hukum (PMH), mereka harus membuktikan unsur-unsur yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, termasuk adanya kesalahan, kerugian, dan hubungan sebab-akibat. Dalam praktiknya, PT BCG mengelola risiko dengan pembatasan tanggung jawab dalam perjanjian, pengumpulan data penyewa sesuai SE PTSP DKI Jakarta Nomor 6/2016, serta pemutusan kontrak jika terjadi pelanggaran hukum. Hingga kini, permasalahan hukum terkait PT BCG diselesaikan melalui negosiasi dan non-litigasi, tanpa pernah mencapai tahap pengadilan. Dengan demikian, tanggung jawab hukum PT BCG terbatas pada ketentuan kontrak, sementara penyewa tetap bertanggung jawab penuh atas segala akibat hukum dari penggunaan *virtual office*.

## 5.2 Saran

Saran yang dapat penulisan berikan melalui penelitian ini adalah PT BCG sebagai penyedia layanan *virtual office* lebih memperketat mekanisme verifikasi terhadap calon penyewa untuk mencegah penyalahgunaan alamat *virtual*. PT BCG juga perlu mencantumkan klausul tambahan dalam perjanjian yaitu pertama mengenai keamanan data dikarenakan terdapat data pribadi yang diserahkan kepada PT BCG sebagai penyedia jasa maka perlu adanya perlindungan terhadap penyewa atas data yang diserahkan kepada PT BCG dan yang kedua yaitu klausula eksonerasi yang lebih spesifik dalam perjanjian guna membatasi tanggung jawabnya terhadap tindakan penyewa yang dapat merugikan pihak ketiga dan pihak penyewa harus mengetahui bagaimana penyelesaian sengketa jika terjadi permasalahan dalam pelaksanaan *virtual office agreement* itu sendiri. Selain itu, perlu adanya regulasi yang lebih jelas terkait penggunaan *virtual office* agar terdapat kepastian hukum bagi penyedia layanan, penyewa, dan pihak ketiga. Penyelesaian sengketa dalam perjanjian *virtual office* juga harus lebih mengutamakan mekanisme non-litigasi guna menghindari risiko hukum yang dapat berdampak negatif terhadap reputasi PT BCG.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Abdullah, Z. (2009). *Intisari hukum perdata materil*. Yogyakarta: Hasta Cipta Mandiri.
- Achmad, Mukti Fajar dan Yulianto. (2013). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Adonara, Firman Floranta. (2014). *Aspek – Aspek Hukum Perikatan*. Bandung: CV Mandar Maju.
- Agustina, R., dkk. (2012). *Hukum perikatan (law obligation), seri unsur-unsur penyusun bangunan negara hukum*. Bali: Pustaka Larasan.
- Amiruddin. Zainal Asikin. (2006). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Asyhadie, Z. (2005). *Hukum bisnis: Prinsip dan pelaksanaannya di Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Badrulzaman, M. D. (2015). *Hukum perikatan dalam KUH Perdata buku ketiga, yurisprudensi, doktrin, serta penjelasan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Badrulzaman, M. D, Sjahdeini, S. R., Soeprptomo, H., Djamil, F., & Soenandar, T. (2001). *Kompilasi hukum perikatan*. Jakarta: Citra Aditya Bakti.
- Budiyono, T. (2011). *Hukum perusahaan (Cet. 1)*. Salatiga: Griya Media

Chomzah, A. A. (2003). *Seri hukum pertanahan III: Penyelesaian sengketa hak atas tanah dan seri hukum pertanahan IV: Pengadaan tanah instansi pemerintah*. Jakarta: Prestasi Pustaka.

Fuady, Munir. (2015). *Hukum Kontrak Buku Kesatu*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

Hamzah, A. (2005). *Kamus hukum*. Surabaya: Ghalia Indonesia.

Hariri, Wawan Muhwan (2011). *Hukum Perikatan*. Bandung: CV Pustaka Setia.

Khairandy, R. (2014). *Pokok-pokok hukum dagang Indonesia*. Yogyakarta: FH UII Press.

Laksmi, Fuad, G., & Budiantoro. (2015). *Manajemen Perkantoran Modern*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Mahmud, Peter. (2015). *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*. Jakarta: Prenamedia Group.

Makarim, E. (2004). *Kompilasi hukum telematika*. Jakarta: PT. Raja Gravindo Persada.

Maryati, M. C. (2008). *Manajemen perkantoran efektif*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.

Miru, A. (2013). *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Miru, A., & Pati, S. (2011). *Hukum perikatan (Penjelasan makna Pasal 1233 sampai 1456 BW)*. Jakarta: Rajagrafindo Persada.

Muhammad, Abdulkadir. (2002). *Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

----- . (2004). *Hukum dan Metode Penelitian Hukum* Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

----- . (2008). *Hukum Pengangkutan Niaga*. Bandung: Citra Aditya Bakti

McLeod, Raymond. (2000). *Sistem Informasi Manajemen* (Jilid 2-edisi Bahasa Indonesia). Prentice Hall.

Prasetya, Rudhy. (2003). *Kedudukan Mandiri Perseroan Terbatas*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

Prodjodikoro, Wirjono. (2000). *Azaz-Azaz Hukum Perjanjian*. Bandung: Mandar Maju.

Rahardjo, S. (2000). *Ilmu hukum*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti

Salim H. S. (2008). *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika.

----- . (2008). *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*. Jakarta: Sinar Grafika.

Subekti. (1999). *Aspek-aspek hukum perikatan*. Bandung: Alumni.

Sugiyono. (2017). *Metode penelitian kuantitatif, kualitatif, dan R&D*. Bandung: CV. Alfabet.

Soekanto, Soerjono. (2012). *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Rajawali.

Suharnoko. (2004). *Hukum perjanjian: Teori dan analisa kasus*. Jakarta: Kencana.

Syahmin. (2006). *Hukum Perjanjian Internasional*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Syahrani, R. (2006). *Seluk beluk dan asas-asas hukum perdata* (Cet. 3). Bandung: PT Alumni.

Syaifuddin, M. (2012). *Hukum kontrak: Memahami kontrak dalam perspektif filsafat, teori, dogmatik, dan praktik hukum (segi pengayaan hukum perikatan)*. Bandung: CV. Mandar Maju.

Volmar, H. F. A. (2004). *Pengantar studi hukum perdata*. Jakarta: Rajawali Pers.

Widiyastuti, Y. S. M. (2020). *Asas-asas pertanggungjawaban perdata*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka.

Widjaja, Kartini Muljadi dan Gunawan. (2010). *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: Rajawali Pers.

## **Jurnal**

Basuki Winoto. (2005). Integrasi Aplikasi Kolaborasi Untuk Kantor Virtual. Seminar Nasional Aplikasi Teknologi Informasi, Yogyakarta, ISBN: 979-756-061-6.

Destriana, A., & Selian, M. A. H. (2020). Keabsahan Perjanjian dan Tanggung Jawab Badan Hukum *Virtual Office* Terhadap Konsumen yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum. *Journal of Legal Research*, 2(1).

Habib, Laurence & Tony Cornford. *The Virtual Office and Family Life*. London: Department of Information Systems, London School of Economics.

Isdian Anggraeny, Tongat, dan Wardah Dinnar Rahmadanti, (2020), “Urgensi Pelaksanaan Tahapan Persiapan Penyusunan Kontrak oleh Pelaku Bisnis dalam Mengkontruksi Hubungan Bisnis,” *Yurispruden*, 3(1).

Santoso, U. (2016). Penyelesaian sengketa dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. *Jurnal Perspektif Hukum*, 21(3).

Simanjuntak, R. (2008). Asas-asas hukum kontrak dalam kontrak dagang internasional: Sebuah tinjauan hukum. *Jurnal Hukum Bisnis*, 27(4), 14.

Susandi, D., & Sukisno, S. (2017). Sistem penjualan berbasis e-commerce menggunakan metode objek oriented pada distro Dlapak Street Wear. *JSiI (Jurnal Sistem Informasi)*, 4, 5.

Umar, D. U. (2020). Penerapan asas konsensualisme dalam perjanjian jual beli menurut perspektif hukum perdata. *Lex Privatum*, 8(1)

### **Peraturan Perundang-undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja

Undang-undang No 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas

Surat Edaran Kepala BPTSP Nomor 06/2016 tentang Penerbitan Surat Keterangan Domisili dan Izin Lanjutan untuk Pengguna *Virtual Office*

### **Internet**

Bakal Dilarang di Jakarta, Apa itu Virtual Office? CNN Indonesia. Diakses pada <https://www.cnnindonesia.com/teknologi/20151215145814-185-98402/bakal-dilarang-di-jakarta-apa-itu-virtual-office/> tanggal 7 November 2024

Hukum Penggunaan Virtual Office di Indonesia. Diakses pada <https://www.hukumonline.com/klinik/a/hukum-penggunaan-virtual-office-1t5119c0576fd1c/> tanggal 19 Desember 2024.

Tren virtual office, kantornya karyawan zaman now. Diakses pada <https://money.kompas.com/read/2020/01/22/110600726/tren-virtual-office-kantornya-karyawan-zaman-now> tanggal 15 Januari 2025

Ragam Alasan Pengusaha Muda Memilih Tak Punya Kantor. Diakses pada <https://surabaya.tribunnews.com/2015/11/11/ragam-alasan-pengusaha-muda-memilih-tak-punya-kantor> tanggal 11 Desember 2024