

KEDUDUKAN HUKUM *VIRTUAL OFFICE* DALAM PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS

Ni Putu Maitriya Ardikabawa, Fakultas Hukum Universitas Udayana, email:

tyardikabawa@gmail.com

I Ketut Westra, Fakultas Hukum Universitas Udayana, email:

ketutwestrafh@gmail.com

ABSTRAK

Studi ini bertujuan dalam memahami hal-hal yang berkaitan dengan penggunaan *Virtual Office* dalam pendirian Perseroan Terbatas, baik mengenai mekanisme maupun aturan-aturannya dalam UUPT. Studi ini dilakukan berdasarkan pada metode penelitian hukum normatif menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Hasil studi memperlihatkan bahwa pada dasarnya, belum terdapat aturan mengenai penggunaan *Virtual Office* dalam UUPT mengingat bahwa konsep *Virtual Office* merupakan sebuah inovasi baru, namun aturan mengenai lokasi Perseroan Terbatas dapat dijadikan acuan dalam penggunaan *Virtual Office* yaitu selama *Virtual Office* yang digunakan berada pada daerah kota maupun kabupaten yang berada pada wilayah negara Republik Indonesia sesuai ketentuan Pasal 5 dan 17 UUPT maka *Virtual Office* dapat digunakan sebagai alamat Perseroan Terbatas. Selanjutnya, mekanisme penggunaan *Virtual Office* dalam Perseroan terbatas pada umumnya sama dengan badan usaha lain yaitu penentuan domisili, penyewaan *virtual office*, mendaftarkan Perseroan Terbatas di hadapan notaris, dan pengoprasian Perseroan Terbatas seperti usaha pada umumnya di lokasi yang tercantum dalam Surat Keterangan Domisili yang mana *Virtual Office* hanya digunakan sebagai alamat formal perusahaan.

Kata kunci: Perseroan Terbatas, Kedudukan hukum, Virtual office

ABSTRACT

This study aims to understand matters relating to the use of Virtual Office in the establishment of a Limited Liability Company, both regarding the mechanism and the rules in the Company Law. This study was conducted based on a normative legal research method using a statue approach and conceptual approach. The results of the study show that basically, there are no rules regarding the use of Virtual Offices in the Company Law considering that the Virtual Office concept is a new innovation, but the rules regarding the location of Limited Liability Companies can be used as a reference in the use of Virtual Offices, namely as long as the Virtual Office used is in urban areas or regencies located in the territory of the Republic of Indonesia in accordance with the provisions of Articles 5 and 17 of the Company Law, the Virtual Office can be used as the address of a Limited Liability Company. Furthermore, the mechanism for using the Virtual Office in a limited liability company is generally the same as for other business entities, namely determining domicile, renting a virtual office, registering a Limited Liability Company before a notary, and operating a Limited Liability Company like businesses in general at the location listed in the Certificate of Domicile which is Virtual Office is only used as a formal company address.

Keyword: Limited Liability Company, Legality, Virtual office

1. Pendahuluan

1.1 Latar Belakang Masalah

Salah satu hal yang harus digiati Indonesia selaku Negara yang sedang berkembang, ialah harus gencar mengikuti perkembangan zaman dalam berbagai aspek misalnya saja aspek ekonomi. Berbagai sektor-sektor ekonomi muncul seiring pesatnya kemajuan teknologi dan muncul pula berbagai inovasi sehingga tentu berdampak dalam lingkup masyarakat baik dalam skala kecil hingga ke skala besar, salah satunya yang sedang marak tumbuh ialah usaha berupa UMKM. Pemerintah juga mengirim atensi besar pada bidang terkait karena UMKM dapat menjadi acuan stabilitas dan dinamisator dalam perekonomian Indonesia.¹ Usaha-usaha yang dimiliki masyarakat tentunya akan lebih baik jika telah memiliki legalitas. Dimana, seperti yang diketahui Negara Indonesia merupakan negara hukum sehingga seluruh kegiatan berbangsa dan bernegara memiliki aturan hukumnya masing-masing. Legalitas dari perusahaan adalah aspek penting, dikarenakan legalitas itu sendiri dapat identitas yang meresmikan atau mengesahkan suatu badan usaha yang menyebabkan timbulnya pengakuan dari masyarakat. Legalitas perusahaan juga harus resmi dimata aturan atau hukum yang ada, sehingga usaha itu dapat memiliki dokumen-dokumen legal yang terlindungi oleh hukum.² Dengan kata lain, apabila sebuah perusahaan telah memiliki legalitas, maka perusahaan tersebut telah memiliki jaminan dalam keberlangsungan usahanya.

Ada 2 hal yang mempengaruhi terbentuknya badan hukum berkenaan dengan tujuan yang dimiliki. Pertama-tama ialah badan hukum yang memiliki tujuan sebagai pengejar keistimewaan ekonomi. Yang kedua ialah badan hukum yang mengejar hal-hal yang telah diidealkan.³ Opsi yang dapat dipilih oleh seorang pelaku usaha jika ingin melegalkan perusahaannya ialah dengan mendirikan badan usaha dengan wujud badan hukum yang salah satunya dapat menjadi PT (Perseroan Terbatas). Persyaratan mengenai legalitas sebuah Perseroan dapat kita jumpai dalam Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan terbatas, yaitu dengan memiliki sertifikat didirikannya perusahaan.⁴ Dalam Undang-undang No. 40 tahun 2007 mengenai Perseroan Terbatas, di pasal 1 angka 1 disebutkan mengenai pengertian Perseroan Terbatas yaitu suatu badan hukum persekutuan modal yang didirikan berdasarkan adanya suatu perjanjian, melaksanakan aktivitas usaha melalui modal dasar yang semuanya terbagi dalam saham dan telah mencakup persyaratan yang telah ditentukan pada undang-undang ini serta juga peraturan pelaksanaannya. Karena pendiriannya dilandasi dengan perjanjian, maka setidaknya ada dua pihak

-
- ¹ Sarfiah, Sudati Nur, Atmaja, Hanung Eka and Verawati, Dian Marlina. "UMKM Sebagai Pilar Membangun Ekonomi Bangsa Msmes The Pillar For Economy." *Jurnal UNTIDAR Riset Ekonomi Pembangunan* 4, No.2 (2019), 139.
 - ² Fitriani,Rini. "Aspek Hukum Legalitas Perusahaan Atau Badan Usaha Dalam Kegiatan Bisnis." *Jurnal Hukum Samudra Keadilan* 12, No.1 (2017), 145.
 - ³ Wahyuni,Verti Tri. "Kepemilikan Tunggal Badan Hukum Perseroan Terbatas (PT)." *Jurnal Hukum Novelty* 8, No.2 (2017), 202.
 - ⁴ Raming,Nicky Yitro M. "Syarat-syarat Sahnya Pendirian Perseroan Terbatas (PT) Di Indonesia" *Jurnal Lex Privatum* 1, No.2 (2013), 72.

ataupun lebih yang ikut berpartisipasi, yang telah disyaratkan pada Pasal 1313 KUHPdata.⁵

Perusahaan yang pada akhirnya menjadi badan hukum secara tidak langsung perusahaan tersebut akan memiliki legalitas dan tentu akan mendapat kemudahan-kemudahan dalam beroprasi ketimbang usaha tanpa badan hukum. Salah satu syarat sah dari didirikannya Perseroan Terbatas selaku badan hukum ialah Persroan Terbatas tersebut haruslah mendapat pengesahan dari KEMENKUMHAM, dan dalam Pasal 9 ayat (1) UUPD dijelaskan mengenai cara mendapatkan suatu keputusan pengesahan tersebut, haruslah mencantumkan nama serta tempat kedudukan, atau alamat lengkap lokasi perseroan tersebut. Komponen tersebut umumnya tertuang pada Surat Keterangan Domisili Perusahaan, yang mana syarat tersebut tentunya tidak dapat terpenuhi bila pelaku usaha tidak memiliki tempat ataupun tidak menyewa tempat usaha yang bisa dijadikan kantor resmi dari usahanya. Domisili usaha merupakan lokasi pemilik usaha dalam melakukan perbuatan-perbuatan hukum. Adapun yang melandasi ditentukannya lokasi usaha ini ialah guna mempermudah pihak-pihak dalam berhubungan hukum seperti melakukan kegiatan yang nantinya menimbulkan efek hukum.⁶ Sehingga dapat dikatakan bahwa dalam mendirikan Perseroan Terbatas, salah satu komponen pentingnya ialah memiliki tempat kedudukan atau alamat usaha tersebut yang harus dicantumkan pada beberapa berkas dalam pengesahan pendirian Perseroan Terbatas. Namun, ketentuan mengenai lokasi ini merupakan salah satu penghalang pengusaha dalam melegalkan usahanya menjadi sebuah Perseroan. Hal ini karena keterbatasan anggaran dana oleh pengusaha dalam pendirian kantor.⁷

Pada perkembangan era globalisasi, pendirian PT tidak harus menggunakan kantor konvensional seperti masa-masa sebelumnya. Dewasa ini terdapat inovasi baru yaitu bernama *Virtual Office* yang memungkinkan untuk menjadi alamat domisili sebuah Perseroan terbatas. Pada dasarnya, ada dua pengertian terkait dengan *Virtual Office*. Kantor Virtual atau *Virtual Office* menurut opini Laksmi, Fuad Gani, dan Budiantoro merupakan "ruang kerja" yang berlokasi di internet, di mana seseorang bisa mengerjakan pekerjaan-pekerjaan yang dibutuhkan untuk melakukan berbagai pekerjaan profesional maupun pribadi dengan tidak harus mempunyai "fisik" tempat usaha. Pengertian ini memperlihatkan bahwasanya kantor sebagaimana dimaksud ialah kantor yang bertempat di dunia maya. Ruang kerja tersebut sebenarnya tidak terdapat di dunia yang nyata dikarenakan mutlak beroperasi pada dunia maya semata. Maka, alamat kantor merupakan alamat website dari perusahaan yang berkaitan. Definisi lainnya terkait dengan *Virtual Office* merujuk pada pemakaian kantor secara bersama menggunakan sistem perjanjian sewa menyewa, yang mana sarana kantor bisa dipergunakan secara bersama.⁸ *Virtual Office* adalah

⁵ Apriyana,Rifka Annisa, Hafids,Jawade. "Penyimpangan Hukum Dalam Pendirian Perseroan Terbatas." *Jurnal Akta* 4, No.4 (2017), 745.

⁶ Titik Triwulan Tutik. *Hukum Perdata dalam system Hukum Nasional*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2011), 58.

⁷ Nangin, Isaac. "*Perlindungan Hukum Bagi Perseroan Terbatas Sebagai Konsumen Pengguna Layanan Virtual Office Di Indonesia.*" Magister thesis, Universitas Brawijaya (2019)

⁸ Dian Laksmi Dewi,Cokorde Istri. "Penentuan Tempat Kedudukan Pada Bisnis Start-Up Yang Menggunakan *Virtual Office.*" *Jurnal Mimbar Keadilan* Vol 13,No.2 (2020), 186.

salah satu wujud penyedia jasa sewa kantor pada dunia maya. Bagi pengusaha yang hendak mendirikan suatu perusahaan dan memiliki kendala dalam kaitannya dengan lokasi kantor yang strategis dapat menggunakan *Virtual Office* ini sebagai solusi. Pelaku usaha dalam melakukan penyewaan *Virtual Office* tidak perlu memiliki tempat usaha secara fisik karena telah memiliki *Virtual Office* ini sebagai alamat kantornya.⁹ Tiap pengusaha diharuskan memiliki tanda daftar perusahaan yang salah satunya ialah berupa Surat Keterangan Domisili Badan Usaha. Dewasa ini memang belum terdapat aturan hukum berupa Undang-undang yang memaparkan aturan tentang *Virtual Office*. Maka, guna mengisi kekosongan hukum ini, pemerintah menerbitkan aturan berupa surat edaran mengenai penggunaan alamat *Virtual Office* sebagai tempat domisili badan usaha.¹⁰

Surat Edaran Badan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta Nomor 06/SE/2016 Tahun 2016 yang berisi mengenai aturan diterbitkannya berkas keterangan lokasi dan perizinan lain untuk pengguna *Virtual Office*. Aturan ini diterbitkan dalam rangka mendorong adanya iklim usaha kondusif pada provinsi DKI Jakarta serta untuk kegiatan menyelenggarakan pelayanan yang terpadu satu pintu. Pasal 1 SE No.06/SE/2016 yang berisi mengenai aturan diterbitkannya berkas keterangan lokasi dan perizinan lain untuk pengguna *Virtual Office* ini, menjelaskan bahwa Surat keterangan domisili perusahaan/badan usaha yang berkantor pada *Virtual Office* bisa diberikan bagi pelaku usaha pengguna *Virtual Office* dalam halnya mengurus surat-surat seperti SIUP, TDP, TDUP, IUJK dan lain-lain. Disebutkan pula bahwa pada surat keterangan domisili yang nantinya digunakan, wajib mencantumkan alamat *Virtual Office* serta alamat kegiatan maupun aktivitas nyata usaha misalnya saja kantor maupun rumah kediaman. Dari aturan-aturan diatas, terlihat bahwa penggunaan *Virtual Office* sebagai alternatif tempat usaha merupakan hal yang lumrah dilakukan asalkan mengikuti aturan yang ada. Menggunakan alamat kantor virtual sebagai alamat usaha tidak dilarang.¹¹

Terdapat beberapa penelitian yang membahas mengenai hal terkait, yakni dalam jurnal yang ditulis oleh Ni Kadek Ratna Jayanti yang berjudul "Legalitas Penggunaan *Virtual Office* Sebagai Kantor Advokat"¹² dan juga dalam jurnal karya Cokorde Istri Dian Laksmi Dewi yang berjudul "Penentuan Tempat Kedudukan Pada Bisnis Start-Up Yang Menggunakan *Virtual Office*"¹³. Dalam penulisan karya ilmiah ini, penulis menekankan pada pembahasan mengenai kedudukan hukum *virtual office* dalam kaitannya dengan pendirian perseroan terbatas sehingga terdapat perbedaan dalam pembahasan pada penelitian yang sebelumnya. Berdasarkan hal tersebut penulis mengangkat judul penelitian "**Kedudukan Hukum *Virtual Office* Dalam Pendirian Perseroan Terbatas**".

⁹ Fachriko, Maulana, Mahmudah, Siti, Lestari, Sartika Nanda. "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Penyediaan Jasa *Virtual Office*" *Diponegoro Law Journal* Vol 6, No.2 (2017), 2.

¹⁰ Jayanti, Ni Kadek Ratna. "Legalitas Penggunaan *Virtual Office* Sebagai Kantor Advokat." *Jurnal Magister Hukum Udayana* Vol 6. No.1 (2017), 69.

¹¹ Ibid

¹² Ibid

¹³ Dian Laksmi Dewi, Cokorde Istri, *loc.cit.*

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana aturan mengenai Perseroan Terbatas yang menggunakan *Virtual Office* dalam UUPT?
2. Bagaimana mekanisme penggunaan *Virtual Office* dalam kegiatan Perseroan Terbatas?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan dari penulisan artikel ialah untuk mengetahui dan memahami aturan mengenai Perseroan Terbatas yang menggunakan *Virtual Office* dalam UUPT serta mengetahui dan mengetahui tentang mekanisme penggunaan *Virtual Office* dalam kegiatan Perseroan Terbatas.

2. Metode Penelitian

Metode penelitian yang dipergunakan berkaitan dengan jurnal ini merupakan metode penelitian hukum normatif. Yang dimana penelitian Hukum Normatif merupakan penelitian yang di lakukan melalui meninjau bahan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan maupun bahan lain yang berasal dari berbagai macam literatur yang berkaitan dengan jurnal ini. Bisa di katakan penelitian ini dilakukan menggunakan bahan Pustaka dan juga data sekunder. Karena menggunakan penelitian Hukum normatif maka pendekatan yang di gunakan ialah pendekatan Perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan Undang-Undang ini dilaksanakan dengan membedah seluruh isi Undang-Undang yang tentunya terdapat sangkut paut berkaitan dengan permasalahan hukum yang di angkat. Pendekatan Konseptual di angkat berdasar pendapat sarjana atau doktrin yang tumbuh di dalam Ilmu Hukum. Metode pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan dengan studi kepustakaan, yakni dengan cara penelusuran dokumen-dokumen yang terkait dengan permasalahan dengan tujuan menemukan bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder. Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik deskripsi dan teknik argumentasi.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1 Aturan Mengenai Perseroan Terbatas yang Menggunakan *Virtual Office*

Sejauh ini, belum terdapat aturan mengenai penggunaan *Virtual Office* dalam UUPT mengingat bahwa konsep *Virtual Office* merupakan sebuah inovasi baru. Urgensi penentuan lokasi sebuah usaha dalam kaitannya dengan pendirian Perseroan Terbatas ialah tempat kedudukan sebuah Perseroan Terbatas harus dicantumkan dalam anggaran dasar sehingga merupakan komponen yang penting sebagai salah satu syarat sah berdirinya suatu Perseroan Terbatas. Pada dasarnya, aturan mengenai lokasi Perseroan Terbatas dalam UUPT secara tidak langsung dapat dijadikan acuan dalam penggunaan *Virtual Office* sebagai alamat domisili sebuah usaha. Adapun beberapa aturan mengenai lokasi Perseroan Terbatas dalam UUPT, diantaranya Pasal 5 dan Pasal 7.

Adapun beberapa aturan mengenai lokasi Perseroan Terbatas dalam UUPT, dalam Pasal 5 diatur bahwa:

1. Pertama, nama dan lokasi Perusahaan pada wilayah Republik Indonesia yang termasuk di anggaran dasar.
2. Kedua, Perusahaan memiliki alamat yang lengkap berdasarkan lokasi usaha.
3. Ketiga, untuk komunikasi, pemberitahuan departemen dan sertifikat yang diterbitkan harus mencantumkan alamat.

Selanjutnya, dalam Pasal 17 UUPT diatur mengenai:

1. Pertama, Perusahaan berkantor pusat pada daerah kota maupun kabupaten yang berada pada wilayah negara Republik Indonesia yang dicantumkan di anggaran dasar.
2. Kedua, lokasi seperti yang dijabarkan pada ayat (1) diatas yang juga adalah kantor pusat Perseroan.

Mengenai lokasi Perseroan dalam Pasal 5 UUPT disebutkan bahwa lokasi kedudukan Perseroan ialah bertempat pada wilayah negara Republik Indonesia. Selanjutnya lebih spesifik dijelaskan dalam Pasal 17 UUPT yaitu tempat kedudukan Perseroan Terbatas pada daerah kota maupun kabupaten yang berada pada wilayah negara Republik Indonesia yang ditetapkan pada anggaran dasar dan tempat kedudukan tersebut juga berkedudukan sebagai kantor pusat Perseroan. Maka, selama *Virtual Office* yang digunakan berada pada daerah kota maupun kabupaten yang termasuk wilayah negara Republik Indonesia sesuai dengan Pasal 5 dan 17 UUPT maka tidaklah melanggar aturan dalam UUPT. Saat ini aturan mengenai penggunaan *Virtual Office* hanya bisa dilihat dalam Surat Edaran Badan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta Nomor 06/SE/2016 Tahun 2016 yang berisi mengenai aturan diterbitkannya berkas keterangan lokasi dan perizinan lain untuk pengguna *Virtual Office* yang diterbitkan dalam rangka mendukung penciptaan iklim usaha kondusif.

3.2 Mekanisme Penggunaan *Virtual Office* Dalam Kegiatan Perseroan Terbatas

Tahap pertama, ialah penentuan domisili dimana sebuah tiap usaha wajib memiliki domisili untuk tempat kedudukan hukum perusahaan tersebut. Mengenai domisili pilihan ini dapat dilihat aturannya di Pasal 24 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu dijabarkan bahwa di sebuah sertifikat maupun mengenai suatu persoalan tertentu, kedua pihak maupun salah satu pihak dibebaskan dalam melakukan pemilihan lokasi. Dipilihnya lokasi ini dapat dilakukan secara mutlak. Jika bertolak dari aturan Pasal 5 dalam UUPT, terdapat aturan-aturan diantaranya:

1. Pertama, nama dan lokasi Perusahaan di wilayah Republik Indonesia yang termasuk dalam anggaran dasar.
2. Kedua, Perusahaan memiliki alamat yang lengkap berdasarkan lokasi usaha.
3. Ketiga, untuk komunikasi, pemberitahuan departemen dan sertifikat yang diterbitkan harus mencantumkan alamat.

Di dalam aturan di atas, diatur bahwa lokasi kedudukan sebuah Perseroan merupakan juga kantor induk Perseroan. Adapun Perseroan diwajibkan memiliki alamat lokasi yang sesuai dengan tempat kedudukannya yang wajib dicantumkan, diantaranya perihal penyuratan dan juga lewat alamat tersebut Perseroan dapat diakses.

Berdasarkan pendapat M. Yahya Harahap, pengertian dari kata tempat kedudukan dapat diartikan memiliki beberapa makna yuridis diantaranya:

- a. Tempat kedudukan, ialah domisili hukum yang dianggap memiliki legalitas
- b. Tempat kedudukan ialah tempat dikontrolnya kegiatan usaha
- c. Tempat kedudukan, ialah suatu dasar domisili komersial untuk Perseroan dalam berkegiatan komersial
- d. Tempat kedudukan, berarti lokasi induk Perseroan menata realisasi dari maksud dan tujuan serta juga aktivitas usaha Perseroan¹⁴

Maka, diwajibkan melakukan survey mengenai *Virtual Office* yang sesuai dengan kebutuhan di daerah tempat Perseroan tersebut ingin didaftarkan domisilinya.

Tahap kedua, menyewa *Virtual Office* sehingga nantinya memiliki tanda bukti sebagai penyewa. Penggunaan *Virtual Office* dalam kegiatan Perseroan Terbatas pada umumnya tidak berbeda dengan sistem pada usaha-usaha lain. *Virtual Office* merujuk kepada pemakaian kantor yang bersama dengan sistem perjanjian sewa, dan nantinya fasilitas kantor dapat dipakai bersama.¹⁵ *Virtual Office* adalah sebuah wujud penyedia jasa sewa kantor di internet. Untuk pengusaha yang berkeinginan melakukan pendirian perusahaan dan memiliki kendala dalam kaitannya dengan lokasi kantor yang strategis dapat menggunakan *Virtual Office* ini sebagai solusi. Dengan melakukan penyewaan pada *Virtual Office*, pelaku usaha tidak perlu memiliki tempat usaha secara fisik karena telah memiliki *Virtual Office* ini sebagai alamat kantornya.¹⁶ Keterkaitan hukum yang terjadi diantara pengusaha pengguna *Virtual Office* serta juga pemilik *Virtual Office* ialah konteks hukum privat, maka dari itu aturan hukum yang dipakai ialah aturan hukum perdata. Perjanjian sewa menyewa adalah sesuatu yang lazim dilakukan oleh masyarakat yang mana juga merupakan salah satu wujud kegiatan yang sering dilaksanakan.¹⁷ Perjanjian sewa-menyewa didasari asas umum dalam lingkup hukum perjanjian yaitu asas kebebasan berkontrak.

Asas kebebasan berkontrak atau yang biasa disebut *freedom of contract principle* mengatur bahwa pihak-pihak secara hukum dapat dengan leluasa dalam memilih hal-hal yang ingin mereka cantumkan di perjanjian atau kontrak yang akan dibuat. Jika para pihak telah melakukan tanda tangan kontrak maka para pihak sudah terikat pada hal-hal yang diatur dalam kontrak tersebut.¹⁸ Dalam halnya dengan perjanjian sewa-menyewa, akan timbul kedua belah pihak yang saling terkait yakni pihak penyewa dan pihak yang menyewakan, dimana dapat timbul pula hubungan

¹⁴ Harahap, M. Yahya. *Hukum Perseroan Terbatas*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), 103.

¹⁵ Dian Laksmi Dewi, Cokorde Istri. "Penentuan Tempat Kedudukan Pada Bisnis Start-Up Yang Menggunakan *Virtual Office*." *Jurnal Mimbar Keadilan* Vol 13, No. 2 (2020), 186.

¹⁶ Fachriko, Maulana, Mahmudah, Siti, Lestari, Sartika Nanda. "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Penyediaan Jasa *Virtual Office*" *Diponegoro Law Journal* Vol 6, No. 2 (2017), 2.

¹⁷ Fajar, Mohammad Malik. "Upaya Hukum Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan Bermotor." *Jurnal Dinamika Hukum* 25, no. 12 (2019).

¹⁸ Munir Fuady. *Konsep Hukum Perdata*, (Jakarta : Rajawali, 2014), 181.

hukum yang nantinya berupa hak dan kewajiban dari tiap-tiap pihak tersebut.¹⁹ Dalam Pasal 1548 KUHPerdara diatur bahwa sewa menyewa yakni merupakan suatu kesepakatan dimana salah satu pihak bersedia mengikatkan diri berupa memberi fasilitas berupa sesuatu hal kepada pihak satunya dalam kurun waktu tertentu, melalui suatu harga yang sebelumnya telah disanggupi pihak terkait. Seseorang bisa menyediakan jasa sewa berupa berbagai jenis barang, baik benda diam ataupun benda bergerak. *Sistem penggunaan Virtual Office* ialah berupa aktivitas penyewaan kantor yang dilaksanakan terhadap pihak pemilik jasa penyewaan *Virtual Office* serta juga pihak penyewa jasa *Virtual Office*. Dikarenakan *Virtual Office* ini merupakan wujud kegiatan perdata, yang dasarnya berupa suatu perjanjian, maka *Virtual Office* berada di bawah peraturan-peraturan pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.²⁰

Terkait sewa-menyewa dalam penggunaan *Virtual Office* haruslah mengikuti syarat-syarat yang ada pada perjanjian seperti yang sudah ditetapkan pada Pasal 1320 KUH Perdata sebagai dasar, yakni :

1. Terdapat suatu kesepakatan
2. Keahlian
3. Suatu hal yang pasti
4. Penyebab yang halal

Selanjutnya akan terbentuk beberapa kewajiban baik dari penyewa maupun pemilik jasa dalam sistem perjanjian sewa menyewa ini. Adapun diantaranya kewajiban yang dimiliki oleh pemilik jasa ialah:

1. Memberi izin pihak yang menyewa untuk memakai alamat kantor.
2. Menyediakan fasilitas sesuai yang ada dalam kesepakatan sewa-menyewa guna melancarkan kegiatan.

Selanjutnya, kewajiban penyewa jasa ialah:

1. Melakukan penggunaan sewa sesuai dengan tujuan awal yang telah tercantum dalam perjanjian.
2. Melakukan pembayaran sewa sesuai kesepakatan.

Tahap ketiga, menggunakan alamat *Virtual Office* yang sudah disewa sebagai alamat domisili usaha. Pendirian suatu badan usaha badan hukum yang berupa PT, diperlukan pembuatan akta oleh notaris, dan setelahnya akta tersebut akan diserahkan ke lembaga berwenang yang nantinya akan mengurus legalitas suatu perusahaan.²¹ Pada Pasal 1 angka 1 UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris diatur yakni, "Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya". Pada tahap disusun akta pendirian PT yang nantinya disahkan didepan notaris, dilihat dalam Pasal 8 ayat (1) UUPT ditetapkan bahwa Akta pendirian mengandung anggaran dasar serta keterangan lainnya yang memiliki kaitan dengan pendirian Perseroan. Lebih lanjut mengenai anggaran dasar dalam pendirian PT diatur dalam Pasal 15 UUPT, yaitu anggaran dasar berisi beberapa hal seperti identitas perusahaan yaitu nama dan juga

¹⁹ Krisno, AA Dalem Jagat, Ni Ketut Supasti Dharmawan, and AA Sagung Wiratni Darmadi. "Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Dari Wanprestasi Dalam Perjanjian Autentik Sewa-Menyewa Tanah." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 4, no. 1 (2015).

²⁰ Maulana Fachriko, *Loc.cit.*

²¹ Svinarky,Irene. "Analisis Keabsahan Pendirian Akta Pt (Perseroan Terbatas) Terhadap Stempel Kementerian Hukum Dan Ham Yang Melalui Sistem Elektronik Yang Diprint Oleh Notaris." *Jurnal Cahaya Keadilan* 3,No.2 (2015)

tempat kedudukan perseroan, misi perusahaan serta ranah kegiatan usaha, masa waktu perusahaan tersebut akan didirikan, besar modal yang ada baik itu modal yang akan ditempatkan di awal dan juga modal setoran, besar saham juga klasifikasi yang terkait hak-hak pada saham seperti halnya dengan nilai nominal, identitas anggota Direksi dan Dewan Komisaris, penentuan lokasi dan juga alur penyelenggaraan RUPS, perihal pengangkatan hingga pemberhentian bagi pihak-pihak terkait dan juga mengenai digunakannya keuntungan yang salah satunya ialah kegiatan membagikan dividen. Selanjutnya diatur bahwa anggaran dasar bisa juga berisi aturan lainnya selama aturan tersebut sesuai dengan UUPT.

Adapun beberapa hal yang wajib diperhatikan mengenai mengikuti aturan-aturan di atas seperti mengenai nama dan juga lokasi perseroan. Nama perseroan sebaiknya tidak menggunakan nama yang sudah digunakan secara sah dengan perseroan lainnya maupun pada pokoknya sama seperti perseroan lain, tidak boleh pula berlawanan dengan nama perusahaan lain, yang tidak sesuai dengan ketertiban umum maupun kesusilaan, juga aturan-aturan yang pengaturannya dapat dilihat di dalam UU terkait. Penggunaan nama perusahaan haruslah disetujui oleh Menteri Hukum dan Asasi Manusia (dalam hal ini dapat melalui Direktur Perdata Direktorat Jenderal Hukum dan Perundang-Undangan Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia) demi memperoleh pengesahan.²² Terdapat tiga jenis tempat kedudukan usaha, yakni pertama tempat kedudukan formal yang aturannya terdapat dalam Anggaran Dasar, kedua adalah tempat kedudukan usaha yang mana merupakan lokasi perseroan menyelenggarakan usaha, terakhir adalah tempat kedudukan kantor pengurus, yang merupakan tempat untuk tiap pengurus selaku pusat pengelolaan usaha perseroan.²³ Mengenai keterangan domisili inilah dapat digunakan alamat *Virtual Office* yang telah disewa.

Selanjutnya jika Perseroan telah resmi berdiri, usaha tersebut dapat beroperasi dari mana saja dan *Virtual Office* hanya digunakan sebagai alamat formal dari perusahaan tersebut. Telah diatur dalam Surat Edaran Badan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta Nomor 06/SE/2016 Tahun 2016 yang berisi mengenai aturan diterbitkannya berkas keterangan lokasi dan perizinan lain untuk pengguna *Virtual Office* di poin kedua, dijabarkan mengenai terkait surat keterangan domisili dan izin lanjutannya harus dicantumkan alamat *Virtual Office* dan alamat kegiatan/aktivitas nyata usaha (baik kantor maupun rumah tinggal). Hal ini berarti, usaha dapat beroperasi di mana saja asalkan harus tercantum alamatnya dalam surat keterangan domisili. Mengenai masa berlaku *Virtual Office* diatur pula dalam SE Nomor 06/SE/2016 Tahun 2016 yang berisi mengenai aturan diterbitkannya berkas keterangan lokasi dan perizinan lain untuk pengguna *Virtual Office* poin keempat, yaitu terkait jangka waktu berlakunya penggunaan usaha yang menggunakan virtual office ialah selama 1 (satu) tahun yang selanjutnya jangka waktu tersebut nantinya bisa diperpanjang seperti yang ada dalam ketentuan SE di atas.

²² Pangestu, M. Teguh, Aulia, Nurul. "Hukum Perseroan Terbatas Dan Perkembangannya Di Indonesia." *Jurnal Business Law Review* 3 (2017), 27.

²³ Sinaga, Niru Anita. "Hal-hal Pokok Pendirian Perseroan Terbatas Di Indonesia." *Jurnal Ilmiah Dirgantara* 8, No.2 (2018), 24.

4. Kesimpulan

Belum terdapat aturan mengenai penggunaan *Virtual Office* dalam UUPT mengingat bahwa konsep *Virtual Office* merupakan sebuah inovasi baru. Pada dasarnya, aturan mengenai lokasi Perseroan Terbatas dalam UUPT secara tidak langsung dapat dijadikan acuan dalam penggunaan *Virtual Office* sebagai alamat domisili sebuah usaha. Selama *Virtual Office* yang digunakan berada pada wilayah kota ataupun kabupaten yang terdapat pada wilayah negara Republik Indonesia sesuai ketentuan Pasal 5 dan 17 UUPT maka tidaklah melanggar aturan dalam UUPT. Saat ini aturan mengenai penggunaan *Virtual Office* hanya bisa dilihat dalam Surat Edaran Badan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta Nomor 06/SE/2016 Tahun 2016 yang berisi mengenai aturan diterbitkannya berkas keterangan lokasi dan perizinan lain untuk pengguna *Virtual Office* yang diterbitkan dalam rangka mendukung penciptaan iklim usaha kondusif. Mekanisme penggunaan *Virtual Office* dalam Perseroan terbatas pada umumnya sama dengan badan usaha lain. Tahap pertama, ialah penentuan domisili dimana sebuah perusahaan diwajibkan mempunyai domisili untuk kedudukan hukum, yaitu memilih lokasi *Virtual Office* yang diinginkan. Tahap kedua, menyewa *Virtual Office* sehingga nantinya memiliki tanda bukti sebagai penyewa. Selanjutnya, menggunakan alamat *Virtual Office* yg udah disewa sebagai alamat domisili usaha melalui notaris sehingga Perseroan dapat dinyatakan sah di hadapan hukum. jika Perseroan telah resmi berdiri, usaha tersebut dapat beroperasi dari mana saja dan *Virtual Office* hanya digunakan sebagai alamat formal dari perusahaan tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Titik Triwulan Tutik. *Hukum Perdata dalam system Hukum Nasional*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2011).
- Munir Fuady. *Konsep Hukum Perdata*, (Jakarta : Rajawali, 2014).
- Harahap,M.Yahya. *Hukum Perseroan Terbatas*, (Jakarta:Sinar Grafika, 2011)

Jurnal

- Apriyana,Rifka Annisa, Hafids,Jawade. "Penyimpangan Hukum Dalam Pendirian Perseroan Terbatas." *Jurnal Akta* 4, No.4 (2017).
- Dian Laksmi Dewi,Cokorde Istri. "Penentuan Tempat Kedudukan Pada Bisnis Start-Up Yang Menggunakan *Virtual Office*." *Jurnal Mimbar Keadilan* Vol 13,No.2 (2020).
- Fachriko,Maulana, Mahmudah,Siti, Lestari, Sartika Nanda. "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Penyediaan Jasa *Virtual Office*" *Diponogoro Law Journal* Vol 6, No.2 (2017).
- Fajar, Mohammad Malik. "Upaya Hukum Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan Bermotor." *Jurnal Dinamika Hukum* 25, no. 12 (2019).
- Fitriani,Rini. "Aspek Hukum Legalitas Perusahaan Atau Badan Usaha Dalam Kegiatan Bisnis." *Jurnal Hukum Samudra Keadilan* 12, No.1 (2017).

- Jayanti, Ni Kadek Ratna. "Legalitas Penggunaan *Virtual Office* Sebagai Kantor Advokat." *Jurnal Magister Hukum Udayana* 6. No.1 (2017).
- Krisno, AA Dalem Jagat, Ni Ketut Supasti Dharmawan, and AA Sagung Wiratni Darmadi. "Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Dari Wanprestasi Dalam Perjanjian Autentik Sewa-Menyewa Tanah." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 4, no. 1 (2015).
- Pangestu, M. Teguh, Aulia, Nurul. "Hukum Perseroan Terbatas Dan Perkembangannya Di Indonesia." *Jurnal Business Law Review* 3 (2017).
- Raming, Nicky Yitro M. "Syarat-syarat Sahnya Pendirian Perseroan Terbatas (PT) Di Indonesia" *Jurnal Lex Privatum* 1, No.2 (2013).
- Sarfiah, Sudati Nur, Atmaja, Hanung Eka and Verawati, Dian Marlina. "UMKM Sebagai Pilar Membangun Ekonomi Bangsa Msme The Pillar For Economy." *Jurnal UNTIDAR Riset Ekonomi Pembangunan* 4, No.2 (2019).
- Sinaga, Niru Anita. "Hal-hal Pokok Pendirian Perseroan Terbatas Di Indonesia." *Jurnal Ilmiah Dirgantara* 8, No.2 (2018).
- Svinarky, Irene. "Analisis Keabsahan Pendirian Akta Pt (Perseroan Terbatas) Terhadap Stempel Kementerian Hukum Dan Ham Yang Melalui Sistem Elektronik Yang Diprint Oleh Notaris." *Jurnal Cahaya Keadilan* 3, No.2 (2015).
- Wahyuni, Verti Tri. "Kepemilikan Tunggal Badan Hukum Perseroan Terbatas (PT)." *Jurnal Hukum Novelty* 8, No.2 (2017).

Karya Ilmiah yang Tidak Diterbitkan

- Nangin, Isaac. "*Perlindungan Hukum Bagi Perseroan Terbatas Sebagai Konsumen Pengguna Layanan Virtual Office Di Indonesia.*" Magister thesis, Universitas Brawijaya (2019).

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Weboek).

Undang-undang No.40 Tahun 2007 Tentang PT, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 106, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4756.