

## PENENTUAN TEMPAT KEDUDUKAN PADA BISNIS *START-UP* YANG MENGUNAKAN *VIRTUAL OFFICE*

Cokorde Istri Dian Laksmi Dewi<sup>1</sup>

### **Abstract**

*The growth of start-up companies is increasing along with the changing paradigm of thinking about young entrepreneurs. Start-up companies with minimal capital require an affordable place of business. Basically, start-up companies can hire employees from home, but for the sake of the legality of the company, a place of business is needed. Virtual office is a solution for start-up companies, where virtual office providers build business buildings in strategic locations with adequate facilities. In this study, there are two issues to be discussed namely the legality of start-up companies in the use of virtual offices and how to determine the domicile of start-up companies that use virtual offices. The research method used in this study is normative juridical research that examines the inadequacy of laws and regulations regarding virtual office arrangements. The legality of start-up companies in the use of virtual offices is regulated based on lease agreements between start-up companies and virtual office providers. How to determine the domicile of a start-up company that uses a virtual office is at the virtual office address. Domicile shows the place of start-up companies in carrying out legal actions*

*Keywords: Start-up company; place of domicile; virtual office*

### **Abstrak**

Pertumbuhan perusahaan *start-up* semakin meningkat seiring dengan perubahan paradigma pemikiran mengenai wirausaha muda. Perusahaan *start-up* dengan modal yang minim memerlukan tempat usaha yang terjangkau. Pada dasarnya perusahaan *start-up* dapat mempekerjakan karyawan dari rumah, namun untuk kepentingan legalitas perusahaan maka diperlukan tempat usaha. *Virtual office* menjadi solusi bagi perusahaan *start-up*, dimana penyedia *virtual office* membangun gedung usaha pada lokasi strategi dengan fasilitas yang memadai. Dalam penelitian ini, terdapat dua permasalahan yang akan dibahas yakni legalitas perusahaan *start-up* dalam penggunaan *virtual office* dan cara menentukan domisili perusahaan *start-up* yang menggunakan *virtual office*. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif yang mengkaji keberadaan peraturan perundang-undang yang belum memadai mengenai pengaturan *virtual office*. Legalitas perusahaan *start-up* dalam penggunaan *virtual office* diatur berdasarkan perjanjian sewa menyewa antara perusahaan *start-up* dengan dengan penyedia *virtual office*. Cara menentukan domisili perusahaan *start-up* yang menggunakan *virtual office* adalah pada alamat *virtual office*. Domisili menunjukkan tempat kedudukan perusahaan *start-up* dalam melakukan perbuatan hukum.

Kata kunci: perusahaan *start-up*; tempat kedudukan; *virtual office*

### **Pendahuluan**

Peningkatan jiwa wirausaha di kalangan generasi muda turut meningkatkan jumlah perusahaan *startup* di Indonesia. *Startup* merupakan suatu organisasi yang dirancang untuk menemukan model bisnis yang tepat agar dapat menghasilkan keuntungan yang maksimal.<sup>2</sup> Model bisnis ini meniadakan kebutuhan akan kantor yang menampung banyak pekerja. Para pekerja dapat bekerja di mana saja, apakah itu di ruang atau pada *co-working space* yang disediakan oleh penyedia jasa makanan dan minuman. Meskipun demikian, kebutuhan akan kantor dan fasilitasnya tetap diperlukan. Bagi pengusaha dengan modal minimum dan jenis pekerjaan yang tidak

---

<sup>1</sup> Program Pascasarjana Ilmu Hukum Universitas Ngurah Rai, l. Kampus Ngurah Rai No.30, Bali | cokdild@gmail.com.

<sup>2</sup> Afdi, Zihramna, and Bambang Purwanggono. "Perancangan Strategi Berbasis Metodologi Lean Startup Untuk Mendorong Pertumbuhan Perusahaan Rintisan Berbasis Teknologi di Indonesia." *Industrial Engineering Online Journal* 6, no. 4 (2018), 2.

membutuhkan ruang berdiam secara permanen, keberadaan kantor virtual atau *virtual office* tentu dapat menjadi sebuah solusi.

Secara terminologi, terdapat dua pengertian mengenai *virtual office*. Kantor Virtual atau *Virtual Office* menurut Laksmi, Fuad Gani, dan Budiantoro adalah sebuah “ruang kerja” yang berlokasi di dunia internet, di mana seorang individu dapat menyelesaikan tugas-tugas yang diperlukan untuk melaksanakan bisnis profesional atau pribadi tanpa memiliki “fisik” lokasi usaha.<sup>3</sup> Definisi ini menunjukkan bahwa kantor yang dimaksud adalah kantor yang berada di dunia maya. Ruang kerja tidak pernah ada pada dunia nyata karena sepenuhnya beraporasi di dunia maya. Dengan demikian alamat kantor adalah alamat website dari perusahaan bersangkutan. Pengertian lain mengenai *virtual office* menunjuk pada penggunaan kantor secara bersama-sama melalui sistem perjanjian sewa menyewa, dimana fasilitas kantor dapat digunakan secara bersama. *Virtual Office* merupakan kegiatan sewa-menyewa kantor yang dilakukan oleh pihak penyedia jasa virtual office dan pihak penyewa jasa virtual office.<sup>4</sup> Desi Karunia mengatakan “*The object in a Virtual Office lease agreement is a business address. An object can be made a legal object if it fulfills certain conditions, i.e human authority, economic value and can therefore be used as an object (legal action).*”<sup>5</sup> (Objek dalam perjanjian sewa *virtual office* adalah alamat bisnis. Suatu objek dapat dijadikan objek hukum jika memenuhi persyaratan tertentu, yaitu otoritas manusia, nilai ekonomi dan karenanya dapat digunakan sebagai objek (tindakan hukum)).

Pada penelitian ini akan membahas aspek hukum *virtual office* dalam pengertian yang kedua dimana *virtual office* disewa sebagai kantor dari perusahaan *start-up* dengan menggunakan berbagai fasilitas yang disediakan penyedia *virtual office*. Penggunaan *virtual office* sebagai kantor bagi perusahaan *start-up* dapat meningkatkan citra dan *branding* perusahaan dengan alamat kantor di pusat bisnis tanpa harus menyewa dengan harga yang mahal. Perusahaan cukup membayar biaya sewa dan dapat memanfaatkan ruang pertemuan, kantor, alamat, jasa resepsionis dan korespondensi sesuai dengan kuota yang disediakan. Dalam penelitian ini, terdapat dua permasalahan yang akan dibahas yakni 1) Bagaimanakah legalitas perusahaan *start-up* dalam penggunaan *virtual office*? dan 2) Bagaimanakah cara menentukan domisili perusahaan *start-up* yang menggunakan *virtual office*? Penelitian terdahulu yang pernah membahas mengenai *virtual office* adalah penelitian dari beberapa peneliti hukum. Desi Karunia Sari dalam penelitiannya yang berjudul “Karakteristik Perjanjian Sewa Menyewa Kantor Virtual (*Virtual Office*)” mengemukakan dua pokok permasalahan yaitu (1) Objek dalam perjanjian sewa menyewa Kantor Virtual (*Virtual Office*) (2) Penerapan prinsip perjanjian sewa menyewa dalam BW dengan perjanjian sewa menyewa Kantor Virtual (*Virtual Office*).<sup>6</sup> Fariz Gelar Purbaya dan Eny Sulistyowati dalam penelitiannya yang berjudul

<sup>3</sup> Laksmi, Fuad Gani, Budiantoro, *Manajemen Perkantoran Modern*, (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2015), 250.

<sup>4</sup> Fachriko, Maulana, Siti Mahmudah, and Sartika Nanda Lestari. "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen dalam Penyediaan Jasa Virtual Office." *Diponegoro Law Journal* 6.2 (2017): 1-21., 5.

<sup>5</sup> Sari, Desi Karunia. "Lease Agreement Characteristics of Virtual Office." *YURISDIKSI: Jurnal Wacana Hukum Dan Sains* 14.1 (2019): 34-41., 37.

<sup>6</sup> Ari, Desi Karunia. "Karakteristik Perjanjian Sewa Menyewa Kantor Virtual (*Virtual Office*).” PhD diss., Universitas Airlangga, 2019.

"Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa-Menyewa Virtual Office" membahas mengenai bagaimanakah konsep dalam perjanjian sewa-menyewa dari Virtual Office, serta apa saja aspek-aspek yang perlu diperhatikan dalam melakukan perjanjian sewa-menyewa Virtual Office.<sup>7</sup> Maulana Fachriko, Siti Mahmudah, Sartika Nanda Lestari dalam penelitiannya yang berjudul "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Penyediaan Jasa Virtual Office" meneliti mengenai pengaturan virtual office di Indonesia dan perlindungan pengguna sebagai konsumen dalam transaksi sewa menyewa jasa Virtual Office.<sup>8</sup> Selanjutnya Luthfi Racha Arif dan Milla Sepliana Setyowati dalam penelitiannya yang berjudul *Implementation of Income Tax on Virtual Office in Indonesia* membahas dua permasalahan yang akan diteliti yakni *This study aims to analyze virtual office treatment for taxing purposes, that is, to be treated as a service or a rent. It also checks the imposition of Indonesian Income Tax on a virtual office.*<sup>9</sup> Penelitian penulis merupakan penelitian original yang belum pernah ditulis oleh peneliti-peneliti lain karena membahas mengenai domisili *virtual office* yang digunakan oleh perusahaan *start-up*.

### **Metode Penelitian**

Penelitian ini merupakan metode yuridis normatif<sup>10</sup> yang mengkaji mengenai norma yang mengatur domisili *virtual office* yang digunakan oleh perusahaan *start-up*. Ketentuan mengenai *virtual office* belum diatur secara memadai melalui peraturan perundang-undangan di Indonesia. Bahan hukum dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer yakni Kitab Undang-undang Hukum Perdata, UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Peraturan Daerah DKI Jakarta No. 1 tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi dan Surat Edaran Badan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta Nomor 06/SE/2016 Tahun 2016 tentang Penerbitan Surat Keterangan Domisili dan Izin-Izin Lanjutannya Bagi Pengguna Virtual Office. Bahan hukum sekunder terdiri dari buku-buku dan jurnal ilmiah yang relevan dengan penelitian ini. Bahan hukum dikumpulkan melalui studi kepustakaan. Analisis penelitian dilakukan secara kualitatif.

### **Hasil Penelitian Dan Pembahasan**

#### **Legalitas Perusahaan Start-Up dalam Penggunaan Virtual Office**

Kehadiran bisnis *start-up* diyakini oleh banyak negara, baik negara maju dan berkembang dapat menjadi roda perekonomian suatu negara. Karakteristik perusahaan *start-up* pun dapat digolongkan ke dalam usaha kecil menengah, karena adanya keterbatasan modal yang dimiliki. Kondisi ini seringkali membuat tidak banyak *start-up* dapat bertahan lama, mengingat modal menjadi salah satu sumber daya yang penting

---

<sup>7</sup> Gelar Purbaya, F. A. R. I. Z. "Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa-Menyewa Virtual Office." *Jurnal Novum* 3.1 (2016): 19-27.

<sup>8</sup> Fachriko, Maulana, Siti Mahmudah, and Sartika Nanda Lestari. "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen dalam Penyediaan Jasa Virtual Office." *Diponegoro Law Journal* 6, no. 2 (2017): 1-21.

<sup>9</sup> Arif, Luthfi Racha, and Milla Sepliana Setyowati. "Implementation of Income Tax on Virtual Office in Indonesia." *International Journal* 4, no. 15 (2019): 263-273.

<sup>10</sup> Tomy Michael, 'ALIENASI DALAM UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 1 TAHUN 1974 TENTANG PERKAWINAN', *Mimbar Keadilan*, 2017, 229 <<https://doi.org/10.30996/mk.v0i0.2195>>.

bagi suatu perusahaan agar dapat bertahan.<sup>11</sup> Bisnis *start-up* memiliki tantangan sendiri, mengenai hal ini Cosenz, Federico, and Guido Noto mengatakan sebagai berikut:

*The start-up world does not allow young entrepreneurs to assist experienced strategists and entrepreneurs to understanding how new businesses may function. Moreover, each new business venture presents its own organizational characteristics that prevent one to set and apply general rules for managing them. During the start-up phase of a business, wrong small decisions can also be fatal for the survival of the young venture in the long run.*<sup>12</sup>

(Dunia pemula tidak memungkinkan wirausahawan muda untuk membantu ahli strategi dan wirausahawan berpengalaman untuk memahami bagaimana bisnis baru dapat berfungsi. Selain itu, setiap usaha bisnis baru menghadirkan karakteristik organisasinya sendiri yang mencegah seseorang untuk menetapkan dan menerapkan aturan umum untuk mengelolanya. Selama fase awal bisnis, keputusan kecil yang salah juga bisa berakibat fatal bagi kelangsungan usaha muda dalam jangka panjang).

Pengeluaran perusahaan *start-up* harus ditekan seminimal mungkin tanpa harus mengorbankan *personal branding* perusahaan. Salah satu upaya yang dapat dilakukan oleh pebisnis *start-up* adalah menyewa *virtual office*. Pebisnis dapat membangun citra perusahaan dengan memiliki alamat perusahaan pada lokasi yang strategis, memiliki resepsionis dan pelayanan korespondensi, dapat memanfaatkan ruang pertemuan serta dapat menghemat biaya operasional seperti listrik, air, sambungan internet dan kebersihan.

Bronze	Silver	Gold
Rp 264.000 Per bulan	Rp 554.000 Per bulan	Rp 874.000 Per bulan
Alamat berkualitas	Alamat berkualitas	Alamat berkualitas
Surat perjanjian sewa menyewa	Surat perjanjian sewa menyewa	Surat perjanjian sewa menyewa
Menerima Surat/ Paket/ Dokumen atas nama anda	Menerima Surat/ Paket/ Dokumen atas nama anda	Menerima Surat/ Paket/ Dokumen atas nama anda
Nomor telepon bersama	Nomor telepon bersama	-
-	-	Menjawab telepon atas nama anda
-	Ruang rapat 5 jam/bulan/max 6 orang per rapat	Ruang rapat 10 jam/bulan/max 8 orang per rapat
Minimum kontrak 12 bulan	Minimum kontrak 6 bulan	Minimum kontrak 3 bulan
Tambahan biaya telepon atau surat/paket/dokumen (jika ada)	Tambahan biaya telepon atau surat/paket/dokumen (jika ada)	

<sup>11</sup> Gunawan, Arie Indra, Wahyu Rafdinal, Fatya Alty Amalia, Nugroho Hardiyanto, and Dedy Saefuloh. "Pengembangan Model Pelatihan Berbasis Kinerja bagi Peningkatan Kompetensi Pimpinan Perusahaan Startup." *Edunomic: Jurnal Ilmiah Pendidikan Ekonomi Fakultas Keguruan dan Ilmu Pendidikan* 8, no. 1 (2020): 43-49.

<sup>12</sup> Cosenz, Federico, and Guido Noto. "Turning a business idea into a real business through an entrepreneurial learning approach based on dynamic start-up business model simulators." In *1st Business Model Conference on "Configuring the business model knowledge"*, pp. 1-16. 2017.

		Tambahan biaya telepon atau surat/paket/dokumen (jika ada)
--	--	--

Gambar 1.  
Paket penyewaan *virtual office*

Legalitas perusahaan *start-up* dalam penggunaan *virtual office* belum diatur dalam ketentuan hukum nasional. Hal ini disebabkan karena *virtual office* merupakan model baru dalam dunia bisnis di Indonesia. Pengaturan setempat jumlahnya masih sedikit. Wilayah yang memiliki aturan tentang *virtual office* adalah DKI Jakarta yang telah mengeluarkan Peraturan Daerah DKI Jakarta No. 1 tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi dan Surat Edaran Badan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta Nomor 06/SE/2016 Tahun 2016 tentang Penerbitan Surat Keterangan Domisili dan Izin-Izin Lanjutannya Bagi Pengguna Virtual Office.

Hubungan hukum antara pebisnis *start-up* yang menggunakan *virtual office* dengan penyedia *virtual office* adalah hubungan hukum privat, oleh sebab itu ketentuan hukum yang digunakan adalah ketentuan dalam hukum perdata. Sewa menyewa merupakan hal yang lumrah dilakukan masyarakat dan merupakan salah satu bentuk interaksi yang sering dilakukan.<sup>13</sup> Perjanjian diantara para pihak merupakan perjanjian sewa menyewa. Objek perjanjian pada perjanjian sewa-menyewa Virtual Office ini adalah sebuah alamat kantor dan ruangan kantor itu sendiri, oleh karena itu agar dapat dikatakan sebagai perjanjian yang sah maka harus memenuhi unsur yang telah ditetapkan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur mengenai syarat sahnya perjanjian dimana perjanjian harus didasari atas kesepakatan, dibuat oleh mereka yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum, mengenai suatu hal dan didasarkan pada *causa* yang halal. Pasal 1548 KUH Perdata menyatakan "Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan pelbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak." Perbuatan hukum sewa menyewa dituangkan ke dalam perjanjian sewa menyewa. Dalam perjanjian sewa-menyewa, terdapat adanya dua pihak yang saling berhubungan yaitu antara pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan dalam hubungan hukum tersebut terdapat adanya hak dan kewajiban bagi para pihak.<sup>14</sup>

Hak dan kewajiban para pihak dalam penggunaan *virtual office*<sup>15</sup>

<sup>13</sup> Fajar, Mohammad Malik. "Upaya Hukum Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan Bermotor." *Dinamika Hukum* 25, no. 12 (2019).

<sup>14</sup> 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).

## 15

Contoh Surat Perjanjian Kontrak Ruang Kantor, <https://www.pengadaan.web.id/2015/0-1/contoh-surat-perjanjian-kontrak-ruang.html>.

Bahwa Pihak Pertama adalah pemilik dari Gedung X yang terletak di jalan XYZ, bangunan didirikan berdasarkan Surat Ijin Mendirikan Bangunan nomor ..... yang dikeluarkan oleh dan atas nama Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota, dan di bangun di atas Sertifikat Hak Milik nomor 100, tertanggal dan atas nama yang selanjutnya disebut Premis Lokasi.

Bahwa Pihak Kedua adalah penyewa atas ruangan di dalam Premis Lokasi, terletak di lantai 2 suite 209 dengan luas ruangan lebih kurang 85 m<sup>2</sup>. Selanjutnya disebut Ruang Dikontrak.

#### HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK PERTAMA

Pihak Kedua diwajibkan menyerahkan Deposit Jaminan sebesar 2 bulan dari harga kontrak. Untuk pemasangan line telephone, Pihak Kedua diwajibkan menyerahkan Deposit Telepone sebesar Rp. 1.500.000,-/ line dan biaya instalasi sebesar Rp. 600.000,- per line. Deposit Jaminan dan deposit telepon dapat diambil oleh Pihak Kedua setelah perjanjian kontrak berakhir dengan ketentuan sebagai berikut.

- a. Pihak Kedua mengembalikan ruangan seperti semula dan dalam kondisi baik dan terawatt.
- b. Pihak Kedua telah membayar lunas seluruh tagihan yang berhubungan dengan kegiatan usaha Pihak Kedua.

Pihak Pertama menjamin bahwa Ruang Dikontrak oleh Pihak Kedua berada dalam kondisi baik dan dapat dipergunakan layaknya untuk kantor sebagaimana disetujui dalam perjanjian ini dan Pihak Pertama menjamin Pihak Kedua atas cacat Konstruksi Ruang Dikontrak selama Jangka Waktu.

Selama Jangka Waktu, Pihak Pertama melepaskan dan membebaskan Pihak Keduaterhadap segala macam gangguan, gugatan dan kesulitan dari pihak lain sehubungan dengan kepemilikan tanah dan bangunan, bahwa tanah dan Ruang Dikontrak adalah milik Pihak Pertama sepenuhnya. Tidak dalam setatus sengketa dan tidak dikenakan sita jaminan oleh instansi berwenang. Pihak Pertama setuju dan menjamin bahwa tidak akan mengkontrakan, mengalihkan, menguasai atau dengan cara lain mengasingkan bagian manapun dari Ruang Dikontrak serta tidak mengizinkan pihak ketiga menggunakan bagian manapun dari Ruang Dikontrak untuk usaha yang serupa atau sejenis dengan usaha yang diselenggarakan oleh Pihak Kedua berdasarkan perjanjian kontrak ini dan tidak akan memindahkan Premis Lokasi ke lokasi lain selama Jangka Waktu tanpa persetujuan tertulis oleh Pihak Kedua, maka ketentuan yang berlaku dalam perjanjian ini tetap mengikat para pihak.

Pihak Pertama membantu Pihak Kedua untuk mengurus perijinan usaha yang legal jika diperlukan oleh Pihak Kedua berkenan dengan usaha Pihak Kedua sedangkan biaya pengurusan ijin tersebut menjadi tanggungan Pihak Kedua.

Apabila terjadi pemutusan kontrak sebelum tanggal jatuh tempo sewa berakhir maka deposit sewa dan deposit telepon tidak dikembalikan dan hangus. Dan Pihak Keduatidak dapat menuntut penggantian Deposit tersebut.

Segala sesuatu resiko yang timbul akibat kegiatan usaha beserta perizinan usaha Pihak Kedua menjadi tanggung jawab Pihak Kedua sepenuhnya dan Pihak Pertama dibebaskan dari segala tuntutan Pihak lainnya maupun Pihak berwajib.

Apabila terjadi masalah yang menyangkut Pihak Kedua pada saat atau kontrak berakhir, maka Pihak Pertama akan dibebaskan atas semua tuntutan untuk mengeluarkan Informasi menyangkut Pihak Kedua sesuai perjanjian Kontrak.

Apabila terjadi kehilangan atau kerusakan didalam Ruang Dikontrak, maka menjadi tanggung jawab Pihak Kedua dan Pihak Pertama dibebaskan dari tanggungjawab kehilangan atau kerusakan.

Pihak Pertama memberikan keamanan selama 24 jam di lingkungan area gedung, tidak mencakup ruangan yang dikontrakan oleh Pihak Kedua.

## HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK KEDUA

Pihak Kedua dapat melakukan Perubahan pada Ruang Dikontrak sesuai dengan kebutuhan Pihak Kedua dengan persetujuan tertulis dari Pihak Pertama. Biaya Perubahan akan ditanggung penuh oleh Pihak Kedua.

Perubahan pada Ruang Dikontrak harus bersifat memperbaiki atau memperindah ruangan, tidak diperbolehkan merusak. Apabila masa kontrak berakhir maka Pihak Kedua wajib mengembalikan Ruang Dikontrak dalam keadaan semula dan baik kepada Pihak Pertama.

Apabila masa kontrak berakhir dan Pihak Kedua tidak dapat mengembalikan Ruang Dikontrak seperti semula kepada Pihak Pertama, maka barang-barang yang melekat termasuk krey, partisi, jendela, lampu, lemari, rak dan lain-lain pada Ruang Dikontrak akan menjadi milik Pihak Pertama. Tanpa ada tuntutan biaya dari Pihak Kedua.

Selama Jangka Waktu, Pihak Kedua wajib membayar tagihan, tagihan atas pemakaian pulsa telepon berdasarkan rekening pemakaian paling lambat tanggal 20 pada setiap bulannya. Pihak Kedua wajib menyerahkan Fotocopy bukti pembayaran telepon paling lambat tanggal 25 pada setiap bulannya. Pihak Pertama berhak memutuskan line telepon Pihak Kedua atas keterlambatan menerima bukti copy pembayaran rekening telepon dari Pihak Kedua.

Pihak Kedua wajib memelihara keamanan Ruang Dikontrak serta wajib mematuhi dan mentaati segala peraturan dan ketentuan yang telah ditetapkan oleh Pihak Pertama.

Dalam Jangka Waktu kontrak, Pihak Kedua memberi kuasa penuh atas Pihak Pertama untuk mengambil tindakan apapun untuk mengatasi hal-hal yang bersifat darurat seperti banjir, kebocoran, kebakaran dan lain-lain. Dan dalam hal ini Pihak Kedua membebaskan Pihak Pertama atas tuntutan apapun.

Pihak Kedua wajib menyelesaikan administrasi dan tunggakan tagihan dengan Pihak Pertama sebelum masa kontrak selesai.

Apabila salah satu fasilitas dari Ruang Dikontrak mengalami kerusakan akibat pemakaian dari Pihak Kedua, maka Pihak Pertama hanya menanggung *service charge* dan spare part ditanggung oleh Pihak Kedua.

Perjanjian sewa menyewa dalam penggunaan *virtual office* mengikat pihak penyedia *virtual office* dan perusahaan *start-up*. Perjanjian sewa menyewa tersebut dibuat dalam bentuk perjanjian baku dimana pihak penyedia *virtual office* telah terlebih dulu menyiapkan perjanjian sewa menyewa tersebut. Perusahaan *start-up* yang ingin menggunakan jasa penawaran *virtual office* hanya memilih paket mana yang akan dipilih selama masa sewa dengan fasilitas tergantung dari harga sewa yang dipilih.

### **Cara Menentukan Domisili Perusahaan Start-Up Yang Menggunakan Virtual Office**

Perusahaan *start-up* untuk dapat berkembang secara optimal apabila berbentuk badan hukum. Badan hukum adalah suatu badan yang ada karena hukum, dan memang diperlukan keberadaannya sehingga disebut legal entity. Oleh karena itu maka disebut "*artificial person*" atau manusia buatan, atau "*person in law*" atau "*legal person/rechtsperson*".<sup>16</sup> Badan usaha berbadan hukum antara lain perseroan terbatas,

---

<sup>16</sup> Simatupang, Taufik H. "Legalitas Subjek Hukum Yayasan Sebagai Badan Hukum (Kedudukan Yayasan Yang Terbentuk Sebelum Lahirnya UU 28 Tahun 2004 Tentang Perubahan UU Nomor 16 Tahun 2001 Tentang Yayasan) The Legality of The Institution Legal Subject as Corporation (The Standing of Foundation Established before the inception of the Act Number 28 of 2004 on Amendment of the Act Number 16 of 2001 on Foundation)." *Jurnal Ilmiah Kebijakan Hukum* 7, no. 1 (2017): 1-12.

koperasi, yayasan, badan usaha milik Negara, perseroan, perseroan terbuka, dan perum. Perusahaan *start-up* yang berbadan hukum dapat berbentuk perseroan terbatas. Bentuk perusahaan ini melegitimasi perusahaan sebagai subjek hukum untuk dapat melakukan berbagai perbuatan hukum.

Suatu perusahaan harus memiliki domisili sebagai kedudukan hukum perusahaan. Domisili pilihan diatur dalam Pasal 24 KUH Perdata yang menyatakan sebagai berikut:

Dalam suatu akta dan terhadap suatu soal tertentu, kedua pihak atau salah satu pihak bebas untuk memilih tempat tinggal yang lain daripada tempat tinggal yang sebenarnya. Pemilihan itu dapat dilakukan secara mutlak, bahkan sampai meliputi pelaksanaan keputusan hakim, atau dapat dibatasi sedemikian rupa sebagaimana dikehendaki oleh kedua pihak atau salah satu pihak. Dalam hal ini surat-surat juru sita, gugatan-gugatan atau tuntutan-tuntutan yang tercantum atau termaksud dalam akta itu, boleh dilakukan di tempat tinggal yang dipilih dan di muka hakim tempat tinggal itu.

Dalam menentukan domisili pilihan, setidaknya ada empat hal yang perlu diperhatikan yakni:

- a. Pilihan harus terjadi dengan adanya perjanjian.
- b. Perjanjian dibuat dalam bentuk tertulis.
- c. Pihak hanya dapat terjadi untuk satu kali atau lebih perbuatan hukum atau hubungan hukum tertentu.
- d. Penentuan pilihan tersebut disebabkan karena adanya kepentingan yang wajar.

Dalam hal perusahaan start up berbentuk perseroan terbatas, maka penentuan domisili perusahaan tunduk pada UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Pasal 5 UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas) yang berbunyi sebagai berikut:

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

Di dalam penjelasan Pasal 5 UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ditegaskan bahwa tempat kedudukan Perseroan sekaligus merupakan kantor pusat Perseroan. Perseroan wajib mempunyai alamat sesuai dengan tempat kedudukannya yang harus disebutkan, antara lain dalam surat-menyurat dan melalui alamat tersebut Perseroan dapat dihubungi. Menurut M. Yahya Harahap<sup>17</sup> frasa tempat kedudukan dapat disimpulkan mengandung berbagai makna yuridis antara lain:

- a. Tempat kedudukan, merupakan domisili hukum yang sah dari Perseroan
- b. Tempat kedudukan merupakan yurisdiksi hukum bagi Perseroan melakukan kegiatan usaha
- c. Tempat kedudukan, merupakan landasan domisili komersial bagi Perseroan melakukan kegiatan komersial

---

<sup>17</sup> Laurensia Andriani, 'MANDATORY CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY IN INDONESIA', *Mimbar Hukum - Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, 2016 <<https://doi.org/10.22146/jmh.16669>>.

d. Tempat kedudukan, merupakan tempat utama bagi Perseroan mengatur pelaksanaan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan<sup>18</sup>

Peraturan perundang-undangan di Indonesia belum mengatur secara tegas tentang ketentuan *virtual office*.<sup>19</sup> Ketentuan mengenai *virtual office* diatur dalam kebijakan daerah. Jakarta merupakan provinsi yang telah memiliki ketentuan mengenai *virtual office*. Adapun ketentuan tersebut diatur dalam Peraturan Daerah DKI Jakarta No. 1 tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi dan Surat Edaran Badan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta Nomor 06/SE/2016 Tahun 2016 tentang Penerbitan Surat Keterangan Domisili dan Izin-Izin Lanjutannya Bagi Pengguna Virtual Office.

Badan usaha/perusahaan perorangan tersebut harus melampirkan dokumen resmi atas nama dua orang penanggung jawab; jika merupakan badan usaha diwakili oleh dua orang anggota direksi, jika merupakan perusahaan perorangan diwakili oleh pemilik usaha dan satu penjamin:

1. Kartu Tanda Penduduk ("KTP") (salah satu direksi/pemilik usaha harus memiliki KTP DKI Jakarta);
2. Kartu Keluarga;
3. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) Perorangan;
4. Data rekening dan surat rekomendasi dari Bank;
5. Surat Pernyataan bermaterai yang menyatakan kesanggupan memenuhi kriteria sebagaimana disebutkan di atas.

Di dalam Surat Keterangan Domisili dan izin lanjutannya harus dicantumkan alamat *virtual office* dan alamat kegiatan/aktivitas nyata usaha (baik kantor atau rumah tinggal). Masa berlaku Surat Keterangan Domisili yang berkantor *virtual* berlaku sesuai dengan masa jangka waktu sewa *virtual office* selama-lamanya 1 (satu) tahun dan dapat diperpanjang sesuai ketentuan yang berlaku.

### **Kesimpulan**

Legalitas perusahaan *start-up* dalam penggunaan *virtual office* diatur berdasarkan perjanjian sewa menyewa antara perusahaan *start-up* dengan dengan penyedia *virtual office*. Perjanjian memuat hak dan kewajiban para pihak dimana perusahaan *start up* berhak mencantumkan alamat *start-up* sebagai domisili perusahaan. Cara menentukan domisili perusahaan *start-up* yang menggunakan *virtual office* adalah pada alamat *virtual office*. Kedudukan hukum menentukan berbagai hal penting dari sudut pandang hukum yakni domisili hukum yang sah dari Perseroan, yurisdiksi hukum, landasan domisili komersial bagi Perseroan melakukan kegiatan komersial dan merupakan tempat utama perusahaan *start-up*.

---

<sup>18</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Perseroan Terbatas*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 103.

<sup>19</sup> Vikas Kathuria, 'Greed for Data and Exclusionary Conduct in Data-Driven Markets', *Computer Law and Security Review*, 2019 <<https://doi.org/10.1016/j.clsr.2018.12.001>>.

**Daftar Pustaka**

- Afdi, Zihramna, and Bambang Purwanggono. "Perancangan Strategi Berbasis Metodologi Lean Startup untuk Mendorong Pertumbuhan Perusahaan Rintisan Berbasis Teknologi di Indonesia." *Industrial Engineering Online Journal* 6, no. 4 (2018).
- Andrini, Laurensia, 'MANDATORY CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY IN INDONESIA', *Mimbar Hukum - Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, 2016 <https://doi.org/10.22146/jmh.16669>.
- Ari, Desi Karunia. "Karakteristik Perjanjian Sewa Menyewa Kantor Virtual (Virtual Office)." PhD diss., Universitas Airlangga, 2019.
- Arif, Luthfi Racha, and Milla Sepliana Setyowati. "Implementation of Income Tax on Virtual Office in Indonesia." *International Journal* 4, no. 15 (2019): 263-273.
- Contoh Surat Perjanjian Kontrak Ruang Kantor, <https://www.pengadaan.web.id/2015/01/contoh-surat-perjanjian-kontrak-ruang.html>.
- Cosenz, Federico, and Guido Noto. "Turning a business idea into a real business through an entrepreneurial learning approach based on dynamic start-up business model simulators." In 1st Business Model Conference on "Configuring the business model knowledge", pp. 1-16. 2017.
- Fachriko, Maulana, Siti Mahmudah, and Sartika Nanda Lestari. "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen dalam Penyediaan Jasa Virtual Office." *Diponegoro Law Journal* 6.2 (2017): 1-21.
- Fachriko, Maulana, Siti Mahmudah, and Sartika Nanda Lestari. "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen dalam Penyediaan Jasa Virtual Office." *Diponegoro Law Journal* 6, no. 2 (2017): 1-21.
- Fajar, Mohammad Malik. "Upaya Hukum Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan Bermotor." *Dinamika Hukum* 25, no. 12 (2019).
- Gelar Purbaya, F. A. R. I. Z. "Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa-Menyewa Virtual Office." *Jurnal Novum* 3.1 (2016): 19-27.
- Gunawan, Arie Indra, Wahyu Rafdinal, Fatya Alty Amalia, Nugroho Hardiyanto, and Dedy Saefuloh. "Pengembangan Model Pelatihan Berbasis Kinerja bagi Peningkatan Kompetensi Pimpinan Perusahaan Startup." *Edunomic: Jurnal Ilmiah Pendidikan Ekonomi Fakultas Keguruan dan Ilmu Pendidikan* 8, no. 1 (2020): 43-49.
- Kathuria, Vikas, 'Greed for Data and Exclusionary Conduct in Data-Driven Markets', *Computer Law and Security Review*, 2019 <https://doi.org/10.1016/j.clsr.2018.12.001>.
- 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).
- Laksmi, Fuad Gani, Budiantoro, Manajemen Perkantoran Modern, (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2015).
- M. Yahya Harahap, Hukum Perseroan Terbatas, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009).
- Michael, Tomy, 'ALIENASI DALAM UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 1 TAHUN 1974 TENTANG PERKAWINAN', *Mimbar Keadilan*, 2017, 229 <https://doi.org/10.30996/mk.v0i0.2195>.

Sari, Desi Karunia. "Lease Agreement Characteristics of Virtual Office." *YURISDIKSI: Jurnal Wacana Hukum Dan Sains* 14.1 (2019): 34-41.

Simatupang, Taufik H. "Legalitas Subjek Hukum Yayasan Sebagai Badan Hukum (Kedudukan Yayasan Yang Terbentuk Sebelum Lahirnya UU 28 Tahun 2004 Tentang Perubahan UU Nomor 16 Tahun 2001 Tentang Yayasan) The Legality of The Institution Legal Subject as Corporation (The Standing of Foundation Established before the inception of the Act Number 28 of 2004 on Amendment of the Act Number 16 of 2001 on Foundation)." *Jurnal Ilmiah Kebijakan Hukum* 7, no. 1 (2017): 1-12.