

**TINJAUAN YURIDIS SEWA MENYEWA *VIRTUAL*  
OFFICE OLEH PERUSAHAAN PENYEDIA JASA**

**SKRIPSI**



**OLEH :**

**RAMADHANI WISNU WIDHARTA**  
NBI : 1311900128

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA  
2023**

**TINJAUAN YURIDIS SEWA MENYEWAWA *VIRTUAL OFFICE* OLEH  
PERUSAHAAN PENYEDIA JASA**

**SKRIPSI**



Oleh :

**RAMADHANI WISNU WIDHARTA**

**NBI : 1311900128**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA  
2023**

**TINJAUAN YURIDIS SEWA MENYEWAWA *VIRTUAL OFFICE* OLEH  
PERUSAHAAN PENYEDIA JASA**

**SKRIPSI**



Oleh :  
**RAMADHANI WISNU WIDHARTA**  
**NBI : 1311900128**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA  
2023**

**TINJAUAN YURIDIS SEWA MENYEWAWA *VIRTUAL OFFICE* OLEH  
PERUSAHAAN PENYEDIA JASA**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Salah Satu Syarat Guna  
Mencapai Gelar Sarjana Hukum**

**Oleh :**

**RAMADHANI WISNU WIDHARTA**

**NBI : 1311900128**

**Dosen Pembimbing**



**Dr. Evi Kongres, S.H., M.Kn**

**NPP: 20310170758**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA**

**2023**

**TINJAUAN YURIDIS SEWA MENYEWAKAN VIRTUAL OFFICE OLEH  
PERUSAHAAN PENYEDIA JASA**

Oleh :

**Ramadhani Wisnu Widharta**

**NBI: 1311900128**

**Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji  
dan Dinyatakan Lulus Skripsi Fakultas Hukum  
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya**

**Pada Tanggal : 5 Juli 2023**

**Berdasarkan Surat Keputusan Dekan No. SK : 640/ST/FH/VI/2023**

**Tanggal : 6 Juni 2023**

**TIM PENGUJI :**

**Ketua**

**: Muh. Jufri Ahmad, S.H., M.M., M.H.  
NIP/NPP : 196606181991031002**



**Sekretaris**

**: Widhi Cahyo Nugroho, S.H., M.Hum.  
NIP/NPP : 20310870120**



**Anggota**

**: Wiwik Afifah, S.Pi., S.H., M.H.  
NIP/NPP : 20310130612**



**Mengesahkan,**

**Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945**

**Dekan,**



**Prof. Dr. Slamet Suhartono, S.H., M.H.**

**NPP : 20310860065**

## SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ramadhani Wisnu Widharta  
Progam Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa judul artikel yang akan dimuat di Jurnal Hukum  
Bisnis Bonum Commune :

### **“HILANGNYA RETRIBUSI DAERAH TERKAIT LAYANAN VIRTUAL OFFICE”**

Benar bebas dari plagiat, dan apabila pernyataan ini terbukti tidak benar maka saya  
bersedia menerima sanksi sesuai ketentuan yang berlaku. Demikian surat pernyataan  
ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 9 Juli 2023  
Yang Membuat Pernyataan,



Ramadhani Wisnu Widharta

NBI : 1311900128

## SURAT BEBAS PUBLIKASI GANDA

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Ramadhani Wisnu Widharta  
Progam Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa judul artikel yang akan dimuat di Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune :

### **“HILANGNYA RETRIBUSI DAERAH TERKAIT LAYANAN VIRTUAL OFFICE”**

Benar bebas dari publikasi ganda, dan apabila pernyataan ini terbukti tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai ketentuan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 9 Juli 2023  
Yang Membuat Pernyataan,



Ramadhani Wisnu Widharta

NBI : 1311900128

## SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ramadhani Wisnu Widharta  
NBI : 1311900128  
Progam : Sarjana Hukum  
Fakultas : Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Menyatakan bahwa “Skripsi” yang saya buat, yang berjudul :

### **“TINJAUAN YURIDIS SEWA MENYEWA VIRTUAL OFFICE OLEH PERUSAHAAN PENYEDIA JASA”**

Adalah hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan “Duplikasi” dari karya atau tulisan orang lain. Sepengetahuan saya, di dalam Naskah Skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar Pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur Plagiasi, saya bersedia Skripsi ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (Sarjana) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari siapapun.

Surabaya, 9 Juli 2023  
Yang Membuat Pernyataan,



Ramadhani Wisnu Widharta

NBI : 1311900128



**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK  
KEPENTINGAN AKADEMIS**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ramadhani Wisnu Widharta  
Nomor Mahasiswa : 1311900128  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, saya memberikan kepada Badan Perpustakaan UNTAG Surabaya karya ilmiah saya yang berjudul :

**“TINJAUAN YURIDIS SEWA MENYEWA VIRTUAL OFFICE OLEH  
PERUSAHAAN PENYEDIA JASA”**

Beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan demikian saya memberikan kepada Badan Perpustakaan UNTAG Surabaya hak untuk menyimpan, mengalihkan, dalam bentuk media lain, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data, mendistribusikan secara terbatas, dan mempublikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya maupun memberikan royalti kepada saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 9 Juli 2023

Yang Membuat Pernyataan,



Ramadhani Wisnu Widharta

NBI : 1311900128

## **HALAMAN PERSEMBAHAN**

*Dengan rasa syukur skripsi ini saya persembahkan kepada Allah SWT yang telah memberikan kelancaran dan kekuatan dalam mengerjakan skripsi ini. Puji syukur bagi Allah dengan ridho-Nya, skripsi ini dapat di tulis dengan baik. Serta skripsi ini saya persembahkan untuk ayahanda dan ibunda tercinta, keluarga besar, sebagai pembuktian bahwa saya dapat lulus dengan tepat waktu dan tidak mengecewakan beliau, dan untuk semua teman-teman saya yang telah mau mendukung sepenuhnya untuk Menyusun skripsi ini.*

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji dan syukur kepada Allah SWT yang senantiasa memberikan perlindungan dan kasih sayangnya. Skripsi ini merupakan sebagian persyaratan kurikulum untuk mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum, Program Studi Ilmu Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya. Untuk memenuhi persyaratan tersebut, maka ditulis skripsi yang berjudul : **“TINJAUAN YURIDIS SEWA MENYEWA VIRTUAL OFFICE OLEH PERUSAHAAN PENYEDIA JASA”**.

Skripsi ini diharapkan dapat memberikan manfaat memperluas wawasan pengetahuan mengenai pertanggungjawaban developer terkait pembangunan yang tidak sesuai dengan standar dan kualitas, serta dapat dipergunakan sebaik mungkin untuk kajian bagi kalangan akademisi, penegak hukum, dan masyarakat. Penulisan skripsi ini tentunya tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak. Dengan rasa syukur atas selesainya skripsi ini penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Dr. Evi Kongres, S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing yang sangat saya hormati karena telah bersedia meluangkan waktu dan memberikan segala bantuan, bimbingan, koreksi, motivasi kepada saya yang masih sangat banyak kekurangan dalam penyusunan skripsi ini, terutama untuk segala masukan dan arahan dalam memperbaiki skripsi ini agar menjadi lebih baik.
2. Prof. Dr. Mulyanto Nugroho, MM., CMA., CPA., selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
3. Dr. H. Slamet Suhartono, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
4. Wiwik Afifah, S.Pi., S.H., M.H., selaku Kaprodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
5. Seluruh Bapak dan Ibu dosen serta seluruh staf karyawan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
6. Mengucapkan banyak terimakasih diri sendiri yang sudah berhasil menyelesaikan skripsi ini serta mampu bertahan hingga akhir dan tidak mengecewakan kedua orang tua saya terkhusus ibu saya.
7. Mengucapkan banyak terimakasih kepada Ibu saya tercinta Nuryati, S.H., M.H. yang selalu menteskan air mata ketika mendoakan saya, selalu berjuang untuk saya, selalu memberikan yang terbaik untuk anak-anaknya.
8. Mengucapkan banyak terimakasih kepada bapak saya Krisna Widharta, S.Pd. yang selalu berusaha yang terbaik untuk keluarga kecilnya, selalu berusaha

menjadi kepala keluarga yang bertanggung jawab, dan tidak pernah menunjukkan ekspresi sedihnya didepan anak-anaknya.

9. Mengucapkan banyak terimakasih kepada saudara perempuan saya tercinta Anggita Ayu Widharta yang selalu menyemangati saya untuk menghadapi rintangan kedepannya.
10. Mengucapkan banyak terimakasih kepada nenek saya Estu Wiludjeng yang selalu memberi saya wejangan untuk berbakti kepada orang tua.
11. Mengucapkan banyak terimakasih kepada Adelia Arya Wahaning yang telah menemani saya dari awal semester hingga proses skripsi ini berakhir, dan selalu menyempatkan waktu dan tenaganya untuk saya. Orang yang selalu mendengarkan keluh kesah dan sekaligus orang yang memotivasi saya untuk tidak takut dalam menghadapi segala rintangan dari awal hingga akhir.
12. Mengucapkan banyak terimakasih kepada teman-teman saya Atharifa Damara Putri, Muhammad Nur Fauzaan, Muhammad Romadlon Aji, Thoriq Naufal, Yurista Ardien, yang selalu mensupport saya hingga titik ini.
13. Mengucapkan banyak terimakasih juga kepada teman saya Eva Puspita yang membantu saya dalam menyusun skripsi ini.

Sebagai penulis, saya menyadari bahwa masih terdapat banyak kekurangan, baik dari penyusunan maupun tata Bahasa penyampaian dalam skripsi ini. Oleh karena itu, saya dengan rendah hati menerima saran dan kritik pembaca untuk kesempurnaan skripsi ini. Saya berharap semoga skripsi yang saya susun ini dapat memberikan manfaat dan juga inspirasi untuk pembaca.

Surabaya, 9 Juli 2023  
Yang Membuat Pernyataan,

Ramadhani Wisnu Widharta  
NBI : 1311900128

## ABSTRAK

Perkembangan teknologi telah memungkinkan adanya layanan *virtual office* tanpa ruang fisik yang memberikan keuntungan bagi pelaku usaha. Salah satu penyedia jasa *virtual office* di Indonesia adalah PT. vOffice. Penyedia dan pengguna jasa *virtual office* tidak perlu bertemu untuk melakukan sebuah perjanjian, kegiatan tersebut memiliki potensi terjadinya wanprestasi dan perbuatan melanggar hukum. Beranjak dari permasalahan tersebut, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menjelaskan hubungan hukum para pihak dalam usaha jasa sewa menyewa *virtual office* dan tanggung jawab hukum penyedia jasa terhadap penyewa atas *virtual office*. Penyedia jasa *virtual office* yang terbukti merugikan pengguna jasa dengan melakukan wanprestasi maupun perbuatan melanggar hukum maka bertanggungjawab dengan mengganti rugi sesuai dengan perjanjian yang disepakati di awal dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hasil penelitian ini ditemukan bahwa hubungan hukum antara para pihak dalam *virtual office* adalah hubungan hukum privat yaitu antara kreditur dan debitur dan tanggung jawab hukum penyedia jasa adalah bertanggung jawab apabila terjadi wanprestasi maupun perbuatan melanggar hukum berupa ganti kerugian.

Kata Kunci : sewa menyewa, tanggung jawab hukum, *virtual office*.

## **ABSTRACT**

*The development of technology has made it possible to have virtual office services without physical space, which provides advantages for business actors. One of the virtual office service providers in Indonesia is PT. vOffice. Providers and users of virtual office services do not need to meet to make an agreement, and this activity has the potential for breach of contract. The government of DKI Jakarta intends to ban the use of virtual office schemes to avoid tax evasion. Based on this issue, this research aims to identify and explain the legal relationship between parties in the business of renting virtual offices and the legal responsibilities of service providers to tenants for virtual offices. This research uses normative legal research, utilizing statutory and conceptual approaches. The results of this study show that the legal relationship between parties in virtual offices is a private legal relationship between creditor and debtor, and the legal responsibility of service providers is to be liable for breach of contract or unlawful acts resulting in damages.*

*Keywords : lease, legal responsibility, virtual office.*

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI.....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....</b>	<b>ii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT.....</b>	<b>iii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN PUBLIKASI GANDA .....</b>	<b>iv</b>
<b>SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI .....</b>	<b>v</b>
<b>PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH .....</b>	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>viii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>x</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	5
1.4 Manfaat Penelitian.....	6
1.5 Metode Penelitian .....	6
1.5.1 Jenis Peneltian.....	6
1.5.2 Metode Pendekatan .....	6
1.5.3 Sumber dan Jenis Bahan Hukum.....	7
1.5.4 Teknik Pengumpulan bahan Hukum .....	7
1.5.5 Teknik Analisis Bahan Hukum .....	8
1.6 Pertanggungjawaban Sistematika.....	8
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>11</b>
2.1. Tinjauan Umum tentang Virtual Office.....	11
2.2. Penyedia Jasa Virtual Office.....	12
2.3. Layanan Penyedia Jasa Virtual Office .....	14
2.4. Pemilik Bangunan Penyediaan Jasa Virtual Office.....	15
2.5. Tinjauan Umum tentang Penyewa Jasa Virtual Office .....	16
2.6. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Konsumen .....	17
2.7. Tinjauan Umum tentang Perjanjian.....	19
2.7.1. Asas-Asas Hukum Perjanjian .....	21

2.7.2. Batal dan Pembatalan Suatu Perjanjian.....	23
2.8. Tinjauan Umum tentang Sewa Menyewa Virtual Office .....	24
2.9. Tinjauan Umum tentang Wanprestasi .....	26
2.10. Tinjauan Umum tentang Perbuatan Melanggar Hukum .....	27
<b>BAB III PEMBAHASAN .....</b>	<b>29</b>
3.1. Hubungan Hukum Para Pihak Dalam Usaha Jasa Sewa Menyewa Virtual Office .....	29
3.1.1. Penyediaan Jasa Virtual Office Menurut Peraturan Perundang-Undangan .....	29
3.1.2. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Penyediaan Jasa Layanan Virtual Office.....	35
3.2. Tanggung Jawab Hukum Penyedia Jasa Terhadap Penyewa Atas Virtual Office .....	41
3.2.1. Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Jasa Layanan Virtual office Selaku Konsumen Penyedia Jasa .....	41
3.2.2. Tanggung Jawab Penyedia Jasa Layanan Virtual office Terhadap Pengguna Jasa .....	45
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>51</b>
4.1. Kesimpulan.....	51
4.2. Saran.....	52
<b>DAFTAR BACAAN.....</b>	<b>53</b>