

**SKRIPSI**

**TANGGUNG JAWAB PELAKU USAHA *VIRTUAL OFFICE***



**Oleh**

**MOH. YUDA SUDAWAN  
B 111 08 442**

**UNIVERSITAS HASANUDDIN  
FAKULTAS HUKUM  
BAGIAN HUKUM PERDATA  
MAKASSAR  
2013**

**PENGESAHAN SKRIPSI  
(SKRIPSI)**

**TANGGUNG JAWAB PELAKU USAHA VIRTUAL OFFICE**

**Disusun dan diajukan oleh:**


**MOH. YUDA SUDAWAN  
NIM B 111 08 442**

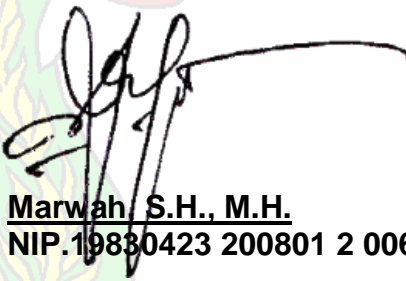
Telah dipertahankan di hadapan panitia ujian skripsi yang dibentuk dalam rangka penyelesaian Studi Sarjana Program Studi Ilmu Hukum Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Pada HariKAMIS, 13 Juni 2013 Dan Dinyatakan Lulus

**Panitia Ujian**


**Ketua**

**Sekretaris**

  
**Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H.**  
**NIP.196010081987031001**

  
**Marwah, S.H., M.H.**  
**NIP.198304232008012006**

**A.n. Dekan  
Wakil Dekan Bidang Akademik**

  
**Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H.**  
**NIP. 196304191989031003**

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama : Moh. Yuda Sudawan

Nomor Pokok : B111 08 442

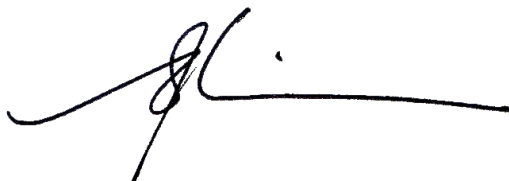
Bagian : Hukum Perdata

Judul Skripsi : Tanggung Jawab Pelaku Usaha *Virtual Office*

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan pada ujian skripsi proposal.


Makassar, 16 Mei 2013

Pembimbing I,



**Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H.**  
NIP.1960 1008 198703 1 001

Pembimbing II,



**Marwan, S.H., M.H.**  
NIP.19830423 200801 2 006

## PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama : Moh. Yuda Sudawan

Nomor Pokok : B111 08 442


Bagian : Hukum Perdata

Judul Skripsi : Tanggung Jawab Pelaku Usaha *Virtual Office*

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, 16 Mei 2013

A.n. Dekan  
Wakil Dekan Bidang Akademik



**Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H**  
NIP. 19630419 198903 1 003

## ABSTRAK

**Moh. Yuda Sudawan** (B11108442), *Tanggung Jawab Pelaku Usaha Virtual Office*, dibimbing oleh **Anwar Borahima** (selaku Pembimbing I) dan **Marwah** (selaku Pembimbing II).

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menjelaskan keabsahan perjanjian sewa menyewa online kantor perusahaan pada Virtual Office. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk mengetahui dan menjelaskan tanggung jawab hukum penyedia jasa Virtual Office.

Penelitian ini dilaksanakan di kantor Penyedia Jasa Virtual Office di Jakarta. Penelitian ini dilakukan dengan mengkaji kepustakaan yang berkaitan dengan masalah yang diangkat dalam skripsi ini. Serta pengkajian data-data yang berupa dokumen-dokumen yang akan dianalisis, serta wawancara dari beberapa pihak dan data lainnya yang dapat dijadikan sebagai data sekunder untuk menunjang penelitian yang selanjutnya dapat digunakan untuk mendukung dalam penulisan skripsi ini.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam perjanjian sewa-menyewa secara online melalui jasa Virtual Office adalah sah karena memenuhi keempat syarat sahnya perjanjian yaitu kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Meskipun dalam hal kecakapan tidak terpenuhi, tidak membuat perjanjian itu sendiri batal melainkan dapat dibatalkan apabila salah satu pihak mengajukan untuk melakukan pembatalan. Akan tetapi kemungkinan dalam syarat ketiga juga masih memungkinkan untuk terjadi, dimana perjanjian akan dianggap tidak pernah ada, atau batal demi hukum jika ternyata pelaksanaan yang dilakukan oleh penyewa hanya berupa pemanfaatan 'alamat' nya saja.

Perlindungan hukum bagi konsumen (e-commerce) yang paling kuat untuk melawan tindakan pelaku usaha yang merugikan konsumen adalah UUPK dan UU ITE. Salah satu wujud yaitu dari penyelenggaraan perlindungan konsumen, yaitu keberadaan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK).

## KATA PENGANTAR

Dengan selesainya hasil penelitian ini, maka penulis ingin mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Allah SWT, Sang Pemberi Wujud dari segala wujud yang secara manifestasi segala sesuatu tidak terpisah dari-Nya. Dialah cahaya dari segala cahaya yang dari cahaya-Nya memancar segala keindahan-Nya. Tidak ada yang sanggup mensyukuri-Mu, kecuali dengan kebaikan-Mu yang menuntutnya untuk bersyukur.
2. Nabi Muhammad SAW, Manusia Suci yang merupakan manifestasi makhluk ilahi yang sempurna dan pemimpin alam semesta. Manusia Suci yang telah membawa kita sekalian dari zaman kegelapan menuju zaman yang terang benderang dengan naungan Ilahi dan kesucian ilmu pengetahuan. Manusia suci yang kerinduan manusia selalu tertuju padanya dan keluarganya yang suci.
3. Kepada Orang Tua Penulis, Yumran Yunus, S.H. dan Dra. Ramlah Abidin, yang tak henti-hentinya memberikan kasih sayang, semangat dan pelajaran hidup yang berharga bagi penulis.
4. Kepada Rektor Universitas Hasanuddin Prof. DR. Dr. Idrus Patturusi, SpBO., dan Kepada Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Prof. Dr. Aswanto, S.H.,M.H.,DFM beserta jajarannya.
5. Kepada Pembimbing I Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H.,M.H., dan Pembimbing II Marwah, S.H.,M.H. yang senantiasa meluangkan

waktunya untuk memberikan pembimbingan dalam penelitian ini. Serta kepada Prof. Dr. Badriah Rivai, S.H.,, Dr. Harustiati A. Moein , S.H.,M.H., dan Dr. Nurfaidah Said, S.H.,M.H.,M.Si sebagai penguji.

6. Kepada Adinda tercinta Susi Dwi Ayudia dan keluarga Besar Baji Ati yang selalu memberikan motifasi dan arahan dalam kehidupan penulis
7. Kepada Maha Guru, Arianto Achmad. Terima kasih atas pengetahuan logika dan filsafat serta pemaknaan hakiki kehidupan yang tak henti-hentinya diberikan kepada penulis.
8. Kepada A. Ryza Fardiansyah, S.H, Kakanda yang senantiasa memberikan pengetahuan dan semangat dalam kehidupan penulis.
9. Kepada Andi Marini Adil, S.Kg wanita yang mendukung dan membantu dalam kehidupan penulis, yang senantiasa menemani dan memberikan semangat selama ini.
10. Kepada Kakanda Andalan Al Qadri Nur,S.H., Muhammad Rizal Rustam,S.H., Wiryawan Batara Kencana,S.H., Sayid Muh. Faldy,S.H., Muhammad Firmansyah,S.H. dan Muhammad Irwan,S.H, yang selalu membimbing penulis.
11. Kepada saudara seperjuangan Andi Aqmal Firdaus, Nur Saiful dan Indra Arimurto,S.H. yang selama ini telah berjuang bersama sejak maba.

12. Kepada senior, yunior dan saudara di HMI, Manggolo Yudho Perdana,S.H., Azrina Darwis,S.H., Mariani Tamma,S.H., Khaerulnisa,S.H., A. Dewi Sahnun,S.H, Ali Rahman,S.H., Arfan Ardin,S.H., A. Sahapadliah,S.H., Irtanto H. Saputra,S.H., Khalid Hamka,S.H., A. Muhammad Natsir Bachtiar,S.H., Abdillah Zikri,S.H., Nurul Hani Pratiwi,S.H., Wahdaniyah Ali,S.H., Andi Djuari Iskandar,S.H. dan Andi Dewi Pratiwi,S.H.
13. Kepada Pengurus HMI Komisariat Hukum Unhas, Suriadi, A. Sulastri, Gina MHP, Ernawati, Suwahyu, Faisal Azhari, A. Dewi Purnamasari, Faradillah D. Ahsan, Imam Munandar, Nur Afiat Syamsul, Abdi, Budi Utomo, Haedar Arbit, Muh. Sahlan, Zulqiyam, A. Rinanti Batari, Nurul Atfiah, Nursyamsinar, Elvira Iriani dan seluruh teman-teman pengurus yang tidak sempat disebutkan namanya. Terima kasih atas persembahan pengetahuan dan kreativitasnya di rumah kita HMI Komisariat Hukum Unhas.
14. Kepada teman-teman KKN Gel. 81, khususnya untuk teman seposko di Bungoro, Pangkep, Anchuh, Fiqri, Eki, Budi, Hendri, Nunu, Ifha, Widya dan Riri. Buat Pak Syaifullah, Ibu Syaifullah, yang telah menjadi keluarga baru penulis selama berada di lokasi KKN.
15. Kepada teman-teman Notaris 08, khususnya untuk anak-anak ka tawwa di Kelas D, dan anak Raba-Robo selama di fakultas hukum.



16. Kepada Azrijal, S.H., Irwan Kurniawan, S.H., Syamsi Makatita, R.E. Roedini, Raju Aphanidi, S.H., Imran Eka Saputra, S.H.,M.H., Resha Agriansyah, S.H.,M.H., Indra Sakti, S.H., Kanda-kanda senior HMI Komisariat Hukum UNHAS yang senantiasa membimbing dan tidak henti-hentinya memberikan wejangan-wejangan hidup kepada penulis. Terima kasih kakanda.

Makassar, 13 Mei 2013

Penulis

**Moh. Yuda Sudawan**

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL.....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING.....</b>	<b>iii</b>
<b>PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI.....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>xiv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	6
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>8</b>
A. Perjanjian .....	8
1. Pengertian Perjanjian .....	8
2. Syarat Sahnya Perjanjian.....	10
3. Unsur-unsur Perjanjian .....	16
4. Asas-asas Perjanjian .....	17
5. Lahirnya Perjanjian .....	19
6. Wanprestasi .....	20

7. Keadaan Memaksa ( <i>Overmacht</i> ) .....	22
8. Risiko .....	25
9. Ganti Rugi .....	27
B. Perjanjian Sewa-Menyewa .....	28
1. Pengertian Perjanjian Sewa-Menyewa .....	28
2. Kewajiban Para Pihak dalam Sewa-Menyewa .....	29
3. Berakhirnya Sewa-Menyewa .....	30
C. Perjanjian Sewa-Menyewa <i>Online (E-Commerce)</i> .....	32
1. Pengertian Transaksi <i>Online (E-Commerce)</i> .....	32
2. Jenis-jenis Transaksi dalam <i>E-Commerce</i> .....	33
3. Para Pihak dalam <i>E-Commerce</i> .....	35
4. Mekanisme Sewa-Menyewa dalam <i>E-Commerce</i> .....	38
D. <i>Virtual Office</i> dalam Transaksi <i>Online</i> .....	39
E. Tanggung Jawab Hukum Para Pihak .....	40
1. Hak dan Kewajiban Konsumen .....	40
2. Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha .....	42
3. Penyelesaian Sengketa .....	44
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>45</b>
A. Lokasi Penelitian .....	45
B. Populasi dan Sampel .....	45
C. Jenis dan Sumber Data .....	45
D. Teknik Pengumpulan Data .....	46
E. Analisis Data .....	46

<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>47</b>
A. Keabsahan Perjanjian Sewa-Menyewa Online Kantor Perusahaan pada Virtual Office .....	47
B. Tanggung Jawab Hukum Penyedia Jasa Virtual Office .....	66
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>78</b>
A. Kesimpulan .....	78
B. Saran .....	79
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>xiv</b>

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Perbandingan Biaya Sewa Kantor .....	49
Gambar 2. Form Pendaftaran pada salah satu penyedia jasa Virtual Office. <a href="http://www.virtual-office.co.id/sign-up">www.virtual-office.co.id/sign-up</a> .....	56
Gambar 3. Form aplikasi VOTE : Virtual Office. <a href="http://www.estubizi.com">www.estubizi.com</a> .....	57
Gambar 4. Daftar Harga Paket Virtual Office. <a href="http://www.estubizi.com">www.estubizi.com</a> .....	71

## **DAFTAR TABEL**

Tabel 1. Pengguna Jasa Virtual Office yang Menempati Kantornya ..... 61

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Perkembangan yang terjadi di dunia usaha sejalan dengan perkembangan teknologi informasi dan komunikasi. Hal ini adalah sesuatu yang tidak bisa dihindari dalam era globalisasi karena perkembangan dunia usaha dan teknologi informasi serta komunikasi akan berjalan sesuai dengan perkembangan ilmu pengetahuan. Perkembangan teknologi informasi dan komunikasi harus dimaknai sebagai sarana bagi manusia untuk mengevaluasi dan mempelajari perkembangan yang juga terjadi dalam dunia usaha.

Perkembangan teknologi informasi dan telekomunikasi menyebabkan dunia menjadi tanpa batas (*borderless*) dan menyebabkan perubahan sosial secara signifikan berlangsung demikian cepat. Namun demikian, walaupun pada awalnya diciptakan untuk menghasilkan manfaat positif, tetapi juga memungkinkan digunakan untuk hal negatif.

Salah satu perkembangan teknologi informasi dan komunikasi antara lain adalah teknologi dunia maya atau biasa disebut *internet* (*interconnection network*). *Internet* sebagai suatu media informasi dan komunikasi elektronik telah banyak dimanfaatkan untuk berbagai kegiatan, antara lain untuk menjelajah (*browsing*), mencari data dan berita, saling mengirim pesan melalui email, komunikasi melalui situs jejaring sosial, dan termasuk untuk perdagangan. Kegiatan perdagangan dengan

memanfaatkan media internet ini dikenal dengan istilah *electronic commerce*, atau disingkat *e-commerce*.<sup>1</sup>

*E-Commerce* merupakan suatu proses jual beli dan sewa-menyewa barang dan jasa yang dilakukan melalui jaringan komputer, yaitu internet. Transaksi secara *online* dapat mengefektifkan dan mengefisiensikan waktu sehingga seseorang dapat melakukan transaksi dengan setiap orang dimanapun dan kapanpun. Semua transaksi melalui internet ini dilakukan tanpa ada tatap muka antara para pihaknya, mereka mendasarkan transaksi tersebut atas rasa kepercayaan satu sama lain, sehingga perjanjian sewa-menyewa yang terjadi diantara para pihak pun dilakukan secara elektronik.

Melalui *e-commerce* semua formalitas-formalitas yang biasa digunakan dalam transaksi konvensional dikurangi, di samping tentunya konsumen pun memiliki kemampuan untuk mengumpulkan dan membandingkan informasi seperti barang dan jasa secara lebih leluasa tanpa dibatasi oleh batas wilayah (*borderless*).<sup>2</sup> *E-commerce* tidak hanya memberikan kemudahan bagi konsumen, namun perkembangan ini memudahkan produsen dalam memasarkan produk yang berimbas pada penghematan biaya dan waktu.

---

<sup>1</sup> Ahmad M. Ramli, 2004, *Cyber Law dan HAKI dalam Sistem Hukum Indonesia*, Refika Aditama, Jakarta, hlm. 1.

<sup>2</sup> Dikdik M. Arief Mansyur & Elisatris Gultom, 2005, *Cyber Law (Aspek Hukum Teknologi Informasi)*, Refika Aditama, Bandung, hlm.144



Kebutuhan akan kemudahan dalam membuat sebuah usaha menjadi sebuah kebutuhan baru yang sangat didambakan oleh para pengusaha yang tidak ingin direpotkan oleh berbagai macam kesulitan dalam membentuk atau mendirikan sebuah perusahaan yang dapat mewadahi usahanya. Di dalam dunia internet saat ini, banyak situs-situs yang mewadahi masyarakat untuk memperdagangkan barang dan jasa, termasuk penyediaan jasa dalam dunia bisnis perusahaan.

Salah satu penyedia jasa di internet yang saat ini lagi mencuat dan berkembang pesat adalah *Virtual Office*. *Virtual Office* atau Kantor Maya atau biasa juga disebut Kantor Virtual merupakan sebuah bentuk penyediaan jasa sewa 'kantor' di internet. Para pengusaha yang ingin mendirikan sebuah perusahaan dan terkendala dari sulitnya menyediakan lokasi yang strategis untuk kantor akan mencari cara yang sangat singkat agar dapat mempunyai sebuah kantor dengan lokasi yang sangat strategis. Penyedia jasa *Virtual Office* ini menjawab semua kebutuhan para pengusaha yang sangat bingung dan kesulitan dalam penentuan lokasi kantor untuk perusahaannya.

Transaksi perdagangan melalui internet berbeda dengan berbelanja atau melakukan transaksi perdagangan di dunia nyata. Melalui *e-commerce*, contohnya dalam situs [www.virtualoffice.com](http://www.virtualoffice.com)<sup>3</sup> dimana pihak penyewa mengakses internet ke *website*, yang kemudian pihak penyewa mencari atau memilih kantor yang diinginkan. Apabila telah menemukan

---

<sup>3</sup> Diakses dari <http://www.virtualoffice.com> pada tanggal 20 Desember 2012

kantor yang diinginkan, penyewa mengirimkan penawaran dalam halaman *website* tersebut kepada penyedia yang menyewakan. Setelah melakukan pemilihan jenis kantor dan biaya, serta terjadi kesepakatan maka penyewa dan penyedia yang menyewakan akan menentukan mekanisme pembayaran.

Pelaksanaan sewa-menyewa secara *online* dalam praktiknya akan bisa menimbulkan beberapa permasalahan yang bisa merugikan pihak penyewa dan juga bisa merugikan bagi pihak penyedia jasa itu sendiri. Misalnya pihak yang menyewakan seharusnya langsung menyediakan fasilitas yang telah disepakati dalam perjanjian namun tidak melakukannya dan melarikan diri setelah penyewa telah mengirimkan sejumlah uang yg disepakati. Hal ini tidak sesuai dengan Pasal 7 UU Perlindungan Konsumen mengatur tentang kewajiban pelaku usaha, dalam huruf b untuk memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan. Pasal 7 huruf e juga mengatur bahwa pelaku usaha juga berkewajiban untuk memberikan kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan.

Ada juga misalnya model perkembangan terbaru yang sedang merebak di dunia *Virtual Offices* saat ini, yaitu penyewa yang memanfaatkan fasilitas *Virtual Office* ternyata hanya sekedar ingin

menyewa 'alamat' kantornya saja untuk melakukan penipuan. Pihak penyewa yang sebenarnya tidak memiliki perusahaan kemudian menyewa sebuah kantor melalui jasa *Virtual Office* ini agar dapat membuat iklan tentang perusahaannya yang mempunyai sebuah lokasi kantor yang strategis dan megah. Ketika pihak penyewa telah berhasil menipu dan melarikan diri, tentu saja pihak yang dirugikan akan menuntut dan mencari ke alamat kantor yang tertera pada perusahaan dari pihak penyewa. Hal inilah yang dapat merugikan bagi pihak penyedia jasa *Virtual Office* tentang bagaimana bentuk pertanggungjawabannya atas bentuk kesalahan yang dilakukan oleh pihak penyewa yang melakukan penipuan tersebut.

Pasal 1 angka 6 Undang-Undang No. 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE) mengatur bahwa penyelenggaraan sistem elektronik adalah pemanfaatan sistem elektronik oleh penyelenggara negara, orang, badan usaha, dan/atau masyarakat. Dalam hal ini penyelenggara sistem elektronik adalah penyewa *Virtual Office* dan penyedia jasa *Virtual Office*. Selanjutnya, Pasal 15 ayat (1) UUIE mengatur bahwa setiap penyelenggara sistem elektronik harus menyelenggarakan sistem elektronik secara andal dan aman serta bertanggung jawab terhadap beroperasinya sistem elektronik sebagaimana mestinya.

Permasalahan lain yang dapat timbul yaitu dalam Pasal 1320 KUHPerdara mengatur bahwa setiap perjanjian harus memenuhi syarat

sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Apabila dipenuhi empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka perjanjian tersebut sah dan mengikat bagi para pihak.

Jika melihat salah satu syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu suatu hal tertentu, maka akan menjadi permasalahan dalam sistem penyewaan pada jasa *Virtual Office*, dimana dalam klausul perjanjian, penyedia jasa *Virtual Office* atau pihak yang menyewakan menyatakan akan menyediakan sebuah kantor untuk disewakan sedangkan setelah perjanjian pihak penyewa tidak menempati objek yang disewakan atau dengan kata lain kantor tidaklah 'ada' seperti yang tertera pada klausul perjanjian yang disepakati di *website*. Dalam praktiknya yang disewakan dalam *Virtual Office* hanyalah sebuah 'alamat' dan objek kantornya hanyalah dalam bentuk virtual atau maya. Sedangkan dalam klausul perjanjian yang tertera adalah sebuah kantor.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana keabsahan perjanjian sewa-menyewa *online* kantor perusahaan pada *Virtual Office*?
2. Bagaimana tanggung jawab hukum penyedia jasa *Virtual Office*?

## **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui keabsahan perjanjian sewa-menyewa *online* kantor perusahaan pada *Virtual Office*
2. Untuk mengetahui tanggung jawab hukum penyedia jasa *Virtual Office*

Adapun kegunaan dari penelitian ini adalah :

1. Sebagai bahan masukan bagi ilmu pengetahuan hukum, khususnya dalam bidang hukum perdata dan ilmu pengetahuan hukum pada umumnya serta dapat dijadikan *referensi* bagi penelitian selanjutnya mengenai perjanjian sewa-menyewa secara *online* yang berbasis internet.
2. Sebagai bahan masukan bagi masyarakat, almamater, dan khususnya untuk penulis sendiri tentang tanggung jawab hukum dalam transaksi sewa-menyewa secara *online* dalam *Virtual Office*, sehingga masyarakat dapat melakukan transaksi sewa-menyewa kantor secara *online* dengan aman.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Perjanjian**

##### **1. Pengertian Perjanjian**

Pasal 1313 KUHPerdara mengatur bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lainnya. Pasal ini menerangkan secara sederhana tentang pengertian perjanjian yang menggambarkan tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri.<sup>4</sup>

Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa di mana ada seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.<sup>5</sup>

Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, di sampingnya sumber-sumber lain. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju melakukan

---

<sup>4</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2011, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, hlm. 63.

<sup>5</sup> Subekti, 2001, *Hukum Perjanjian*, cetakan 19, Intermasa, Jakarta, hlm. 1.

sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya.<sup>6</sup>

Menurut Sudikno Mertokusumo, perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Maksudnya, kedua pihak tersebut sepakat untuk menentukan peraturan atau kaidah atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dilaksanakan. Kesepakatan tersebut adalah untuk menimbulkan akibat hukum, yaitu menimbulkan hak dan kewajiban, sehingga apabila kesepakatan itu dilanggar maka akan ada akibat hukumnya atau sanksi bagi si pelanggar.<sup>7</sup>

Berdasarkan pendapat-pendapat di atas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan hak dan kewajiban.

## **2. Syarat Sahnya Perjanjian**

Syarat sahnya perjanjian diatur di dalam Pasal 1320 KUHPerdara, antara lain:

### **a. Kesepakatan**

Dengan diperlakukannya kata sepakat mengadakan perjanjian, maka berarti bahwa kedua belah pihak haruslah mempunyai kebebasan

---

<sup>6</sup> *Ibid.*

<sup>7</sup> Sudikno Mertokusumo, 1986, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 97-98.

kehendak. Para pihak tidak mendapat sesuatu tekanan yang mengakibatkan adanya cacat bagi perwujudan kehendak tersebut.<sup>8</sup>

Pengertian sepakat dilukiskan sebagai pernyataan kehendak yang disetujui antara para pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*offerte*). Pernyataan pihak yang menerima tawaran dinamakan akseptasi (*acceptatie*).

Ada beberapa teori yang menjelaskan saat-saat terjadinya perjanjian antara pihak dalam hal para pihak berada di tempat yang berjauhan, yaitu:<sup>9</sup>

1. Teori kehendak (*wilstheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak pihak penerima dinyatakan, misalnya dengan menuliskan surat.
2. Teori pengiriman (*verzendtheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak yang dinyatakan itu dikirim oleh pihak yang menerima tawaran.
3. Teori pengetahuan (*vernemingstheorie*) mengajarkan bahwa pihak yang menawarkan seharusnya sudah mengetahui tawarannya diterima.

---

<sup>8</sup> Mariam Darus Badruzaman, Sutan Remy Sjahdeini, Heru Soeprapto, faturrahman Djamil, dan Taryana Soenandar, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, hlm. 73.

<sup>9</sup> *Ibid*, hlm. 74.



4. Teori kepercayaan (*vertrouwenstheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan itu terjadi pada saat pernyataan kehendak dianggap layak diterima oleh pihak yang menawarkan.

Dalam hukum perjanjian ada 3 (tiga) sebab yang membuat kesepakatan tidak bebas, yaitu:<sup>10</sup>

1. Paksaan yang dimaksud di sini adalah paksaan jiwa dimana seseorang terpaksa menyetujui suatu perjanjian karena diancam atau ditakut-takuti.
2. Kekhilafan terjadi, apabila salah satu pihak khilaf tentang hal-hal yang pokok dari apa yang diperjanjikan atau tentang sifat-sifat penting dari barang yang menjadi obyek perjanjian, ataupun mengenai orang dengan siapa diadakan perjanjian itu.
3. Penipuan terjadi apabila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar disertai dengan tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya memberikan persetujuan.

Inilah yang disebut dengan cacat kehendak. Dalam praktiknya yurisprudensi ada salah satu lagi cacat kehendak yaitu penyalahgunaan keadaan. Penyalahgunaan kehendak ini lebih dikenal dengan cacat kehendak keempat. Penyalahgunaan keadaan ini terdiri dari penyalahgunaan keadaan ekonomi dan penyalahgunaan psikologis.

---

<sup>10</sup> Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 23.

## b. Kecakapan

Kecakapan adalah adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.

Menurut hukum, kecakapan termasuk kewenangan untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya, dan menurut hukum setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap.

Orang-orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian adalah sebagai berikut :<sup>11</sup>

### 1. Orang-orang yang belum dewasa

Orang yang belum berusia 21 tahun dan belum menikah karena walaupun belum berusia 21 tahun kalau sudah menikah, maka sudah dianggap cakap, bahkan walaupun dia bercerai sebelum berusia 21 tahun.

### 2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan

Orang yang gila, kalap mata, bahkan dalam hal tertentu juga orang yang boros.

### 3. Orang-orang perempuan, dalam hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Perempuan yang sudah menikah dan tidak didampingi oleh suaminya. Walaupun demikian, ketentuan ini sudah tidak

---

<sup>11</sup> Ahmadi Miru, 2007, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 29-30.

diberlakukan sekarang sehingga perempuan yang bersuami pun dianggap telah cakap menurut hukum untuk membuat perjanjian.

4. Pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu, khusus bagian keempat ini sebenarnya bukan tergolong orang yang tidak cakap, melainkan orang yang tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum.

### c. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu berkaitan dengan objek perjanjian (Pasal 1332 sampai dengan Pasal 1334 KUHPERDATA). Objek perjanjian yang dapat dikategorikan dalam Pasal 1332 sampai dengan Pasal 1334 adalah :<sup>12</sup>

1. Objek yang akan ada, asalkan dapat ditentukan jenis dan dapat dihitung.
2. Objek yang dapat diperdagangkan (barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum tidak dapat menjadi objek perjanjian)

Pasal 1333 ayat 2 mengatur : "Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tertentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung". Misalnya jual-beli beras yang berada dalam sebuah gudang tertentu dengan harga Rp. 15.000,- per kg.

Juga harga tidak perlu tertentu, asal dapat ditentukan kemudian.

Misalnya jual beli suatu beras dengan harga menurut harga pasar pada

---

<sup>12</sup> Mariam Darus Badruzaman, 2006, *KUHPERDATA Buku III* , Alumni, Bandung, hlm. 104.

waktu penyerahan barang 3 bulan kemudian. Pasal 1465 KUHPdata malah memungkinkan bahwa penetapan harga diserahkan kepada perkiraan seorang pihak ketiga.

Berdasarkan Pasal 1334 maka barang yang belum ada dapat menjadi obyek perjanjian. Ada dua jenis barang yang belum ada, yaitu yang mutlak belum ada (misalnya membeli lemari buku yang masih harus dibuat oleh penjual) dan yang relatif belum ada (misalnya membeli sesuatu beras yang meskipun belum dimiliki oleh penjual tetapi sudah tersedia dalam tangan petani).

Ayat 2 dari Pasal 1334 mengatakan pengecualian : warisan yang belum terbuka tidak boleh menjadi obyek perjanjian, meskipun dengan izin orang yang akan meninggalkan warisan itu. Dengan perkataan lain, seorang bakal waris tidak diperbolehkan mengadakan perjanjian tentang bakal warisannya, sekalipun dengan persetujuan bakal pewaris. Yang diperbolehkan ialah perjanjian (misalnya jual-beli) mengenai bagian warisan dari seorang waris di dalam warisan yang sudah terbukti tetapi belum terbagi. Larangan dalam Pasal 1334 ayat 2 berdasarkan pertimbangan, bahwa secara moral tak dapat dibenarkan seorang mengadakan perjanjian tentang sesuatu "warisan yang ia akan dapat di kemudian hari" (warisan yang belum terbukti), dan lagi pula perbuatan demikian terlalu bersifat spekulatif. Disamping Pasal 1334 ayat 2, maka juga Pasal 1667 ayat 2 merupakan pengecualian terhadap asas bahwa barang yang belum ada dapat menjadi obyek perjanjian.

Pasal 1667 ayat 2 mengatur, bahwa hibah dari benda yang baru akan ada di kemudian hari adalah batal.

Perjanjian yang objeknya tidak jelas karena tidak dapat ditentukan jenisnya, atau tidak dapat diperdagangkan, atau tidak dapat dinilai dengan uang, atau yang tidak mungkin dilakukan, menjadi batal demi hukum.

**d. Suatu sebab yang halal**

Syarat keempat untuk suatu perjanjian yang sah adalah adanya suatu sebab yang halal. Dengan sebab (bahasa Belanda *oorzaak*, bahasa Latin *causa*) ini dimaksudkan tiada lain dari pada isi perjanjian, bukan sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat suatu perjanjian yang termaksud. Sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat suatu perjanjian pada dasarnya tidak diperdulikan oleh undang-undang.

Dua syarat pertama disebut syarat *subjektif* karena mengenai para pihak dalam suatu perjanjian, bila syarat ini tidak dipenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan (untuk membatalkan perjanjian itu harus ada inisiatif minimal dari salah satu pihak yang merasa dirugikan untuk membatalkannya). Sedangkan dua syarat yang terakhir disebut syarat *objektif* karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perjanjian yang dilakukan, bila syarat tersebut tidak dipenuhi maka perjanjian batal

demi hukum (sejak semula dianggap tidak pernah ada perjanjian sehingga tidak perlu pembatalan).<sup>13</sup>

### **3. Unsur-unsur Perjanjian**

Suatu perjanjian lahir jika disepakati tentang hal yang pokok atau unsur esensial dalam suatu perjanjian. Penekanan tentang unsur yang esensial tersebut karena selain unsur yang esensial masih dikenal unsur lain dalam suatu perjanjian.

Dalam suatu perjanjian dikenal tiga unsur, yaitu:<sup>14</sup>

- a. Unsur Esensialia, yaitu unsur yang harus ada dalam suatu kontrak karena tanpa adanya kesepakatan tentang unsur esensialia ini maka tidak ada kontrak. Sebagai contoh, dalam kontrak jual beli harus ada kesepakatan mengenai barang dan harga karena tanpa kesepakatan mengenai barang dan harga dalam kontrak jual beli, kontrak tersebut batal demi hukum karena tidak ada hal yang diperjanjikan.
- b. Unsur Naturalia, yaitu unsur yang telah diatur dalam undang-undang sehingga apabila tidak diatur oleh para pihak dalam perjanjian, undang-undang yang mengaturnya. Dengan demikian, unsur naturalia ini merupakan unsur yang selalu dianggap ada dalam kontrak. Sebagai contoh, jika dalam kontrak tidak diperjanjikan tentang cacat tersembunyi, secara

---

<sup>13</sup> Subekti, *Op. Cit.*, hlm 20.

<sup>14</sup> Ahmadi Miru, *Op. Cit.*, hlm. 31-32.

otomatis berlaku ketentuan dalam KUHPerdara bahwa penjual harus menanggung cacat tersembunyi.

- c. Unsur Aksidentalita, yaitu unsur yang nanti ada atau mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikannya. Sebagai contoh, dalam jual beli dengan angsuran diperjanjikan bahwa apabila pihak debitor lalai membayar utangnya, dikenakan denda dua persen perbulan keterlambatan, dan apabila debitor lalai membayar selama tiga bulan berturut-turut, barang yang sudah dibeli dapat ditarik kembali kreditor tanpa melalui pengadilan. Demikian pula klausul-klausul lainnya yang sering ditentukan dalam suatu kontrak, yang bukan merupakan unsur yang esensialia dalam kontrak tersebut.

#### **4. Asas-asas Perjanjian**

Di dalam hukum perjanjian dikenal banyak asas, antara lain:<sup>15</sup>

- a. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme diartikan bahwa lahirnya perjanjian ialah pada saat terjadinya kesepakatan. Dengan demikian, apabila tercapai kesepakatan antara para pihak, lahirlah perjanjian, walaupun perjanjian itu belum dilaksanakan pada saat itu juga. Hal ini berarti bahwa dengan tercapainya kesepakatan oleh para pihak melahirkan hak dan kewajiban bagi mereka atau biasa juga disebut bahwa perjanjian tersebut sudah bersifat

---

<sup>15</sup> Ahmadi Miru, *Op. Cit.*, hlm 3-5

*obligatoir*, yakni melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi perjanjian tersebut.

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Kebebasan berkontrak memberikan jaminan kebebasan kepada seseorang untuk secara bebas dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian, di antaranya:

1. Bebas menentukan apakah ia akan melakukan perjanjian atau tidak.
2. Bebas menentukan dengan siapa ia akan melakukan perjanjian.
3. Bebas menentukan isi klausul perjanjian.
4. Bebas menentukan bentuk perjanjian.
5. Kebebasan-kebebasan lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

c. Asas Mengikatnya Suatu Kontrak (*Pacta Sunt Servanda*)

Setiap orang yang membuat perjanjian, dia terikat untuk memenuhi perjanjian tersebut karena perjanjian tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.



#### d. Asas Itikad Baik

Ketentuan tentang asas itikad baik diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Di Belanda dan Jerman, itikad baik menguasai para pihak pada periode praperjanjian, yaitu dengan memperhatikan kepentingan-kepentingan yang wajar dari pihak lain. Walaupun itikad baik para pihak dalam perjanjian sangat ditekankan pada tahap praperjanjian, secara umum itikad baik harus selalu ada pada setiap tahap perjanjian sehingga kepentingan pihak yang satu selalu dapat diperhatikan oleh pihak lainnya.

### 5. Lahirnya Perjanjian

Menurut asas konsensualisme, suatu perjanjian lahir pada detik tercapainya kesepakatan atau persetujuan antara kedua belah pihak mengenai hal-hal yang pokok dari apa yang menjadi objek perjanjian. Sepakat adalah kesesuaian kehendak antara dua pihak tersebut. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, adalah juga yang dikehendaki oleh pihak yang lain, meskipun tidak sejurusan tetapi secara timbal balik. Kedua kehendak itu bertemu satu sama lain.<sup>16</sup> Kesepakatan itu penting diketahui karena merupakan awal terjadinya perjanjian. Untuk mengetahui kapan kesepakatan itu terjadi ada beberapa macam teori / ajaran, yaitu :<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> Subekti, *Op. Cit.*, hlm 26.

<sup>17</sup> Salim HS, 2003, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 30-31.

- a. Teori Pernyataan, mengajarkan bahwa sepakat terjadi saat kehendak pihak yang menerima tawaran menyatakan bahwa ia menerima penawaran itu, misalnya saat menjatuhkan pulpen untuk menyatakan menerima. Kelemahannya sangat teoretis karena dianggap terjadinya kesepakatan secara otomatis.
- b. Teori pengiriman, mengajarkan bahwa sepakat terjadi pada saat kehendak yang dinyatakan itu dikirim oleh pihak yang menerima tawaran. Kelemahannya adalah bagaimana hal itu bisa diketahui? Bisa saja walaupun sudah dikirim tetapi tidak diketahui oleh pihak yang menawarkan.
- c. Teori Pengetahuan, mengajarkan bahwa pihak yang menawarkan seharusnya sudah mengetahui bahwa tawarannya diterima (walaupun penerimaan itu belum diterimanya dan tidak diketahui secara langsung). Kelemahannya, bagaimana ia bisa mengetahui isi penerimaan itu apabila ia belum menerimanya.
- d. Teori Penerimaan, mengajarkan kesepakatan terjadi pada saat pihak yang menawarkan menerima langsung jawaban dari pihak lawan.

## **6. Wanprestasi**

Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Pihak yang tidak sengaja wanprestasi ini dapat terjadi karena memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi

tersebut atau juga karena terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut.<sup>18</sup>

Wanprestasi dapat berupa:<sup>19</sup>

- a. Sama sekali tidak memenuhi prestasi
- b. Prestasi tidak dilakukan dengan sempurna
- c. Terlambat memenuhi prestasi
- d. Melakukan apa yang dilarang dalam perjanjian

Akibat terjadinya wanprestasi, pihak yang melakukan wanprestasi harus menanggung akibat dari tuntutan pihak lawan yang dapat berupa tuntutan:<sup>20</sup>

- a. Pembatalan kontrak saja;
- b. Pembatalan kontrak disertai tuntutan ganti rugi;
- c. Pemenuhan kontrak saja;
- d. Pemenuhan kontrak disertai tuntutan ganti rugi.

Pihak yang dituduh wanprestasi (yang pada umumnya adalah debitor), dapat mengajukan tangkisan-tangkisan untuk membebaskan diri dari akibat buruk wanprestasi tersebut. Tangkisan atau pembelaan tersebut dapat berupa:<sup>21</sup>

- a. Wanprestasi terjadi karena keadaan memaksa (*overmacht*);
- b. Wanprestasi terjadi karena pihak lain juga wanprestasi (*exceptio non adimpleti contractus*);

---

<sup>18</sup> Ahmadi Miru, *Op. Cit.*, hlm. 74.

<sup>19</sup> *Ibid.*

<sup>20</sup> Ahmadi Miru, *Op. Cit.*, hlm. 75.

<sup>21</sup> *Ibid.*, hlm. 76.

- c. Wanprestasi terjadi karena pihak lawan telah melepaskan haknya atas pemenuhan prestasi.

## 7. Keadaan Memaksa (*Overmacht*)

Dalam KUHPerdata, keadaan memaksa (*overmacht*) diatur dalam Pasal 1244 dan Pasal 1245.

Pasal 1244 KUHPerdata:

“Debitor harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga, bila ia tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh suatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, walaupun tidak ada itikad buruk padanya.”

Pasal 1245 KUHPerdata:

“Tidak ada penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitor terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan suatu perbuatan yang terlarang baginya.”

Dari pasal-pasal di atas, dapat dilihat bahwa keadaan memaksa adalah suatu kejadian yang tak terduga, tak disengaja, dan tak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitor serta memaksa dalam arti debitor memaksa tidak menepati janjinya.<sup>22</sup>

Ada pun unsur-unsur yang harus memenuhi keadaan memaksa yaitu:<sup>23</sup>

- a. Tidak memenuhi prestasi;
- b. Ada sebab yang terletak di luar kesalahan tersebut

---

<sup>22</sup> Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 56.

<sup>23</sup> Mariam Darus Badruzaman, Sutan Remy Sjahdeini, Heru Soeprahman, faturrahman Djamil, dan Taryana Soenandar, *Op. Cit.*, hlm. 25.

- c. Faktor penyebab itu tidak diduga sebelumnya dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitor.

Akibat keadaan memaksa, yaitu:<sup>24</sup>

- a. kreditor tidak dapat menuntut agar perikatan itu dipenuhi;
- b. tidak dapat mengatakan debitor berada dalam keadaan lalai dan karena itu tidak dapat menuntut;
- c. kreditor tidak dapat meminta pemutusan perjanjian;
- d. pada perjanjian timbal balik, maka gugur kewajiban untuk melakukan kontraprestasi.

Jadi pada asanya perikatan itu tetap ada dan yang lenyap hanyalah daya kerjanya. Perikatan tetap ada, penting pada keadaan memaksa yang bersifat sementara. Perikatan itu kembali mempunyai daya kerja jika keadaan terpaksa itu berhenti.

- e. hal-hal yang perlu diketahui sehubungan dengan keadaan memaksa adalah :
  - 1. Debitor dapat mengemukakan adanya keadaan memaksa itu dengan jalan penangkisan (eksepsi).
  - 2. Berdasarkan Jabatan Hakim tidak dapat menolak gugat berdasarkan keadaan terpaksa, yang berutang memikul beban untuk membuktikan adanya keadaan terpaksa.

---

<sup>24</sup> *Ibid.*, hlm. 26.

Ajaran-ajaran keadaan memaksa (*overmacht*):<sup>25</sup>

- a. Ajaran *overmacht* yang objektif atau ajaran ketidakmungkinan yang mutlak. Ajaran ini menyatakan bahwa debitordapat mengemukakan adanya *overmacht* kalau pemenuhan itu tidak mungkin dilaksanakan oleh semua orang. Misalnya, orang yang berprestasi seekor kuda, tetapi sebelum diserahkan, kuda itu mati tersambar petir. Ajaran ini didasarkan pada Pasal 1444, diluar perdagangan atau hilang.
- b. Ajaran *overmacht* yang subjektif atau ajaran ketidakmungkinan yang relatif. Debitor dapat mengemukakan adanya *overmacht* kalau pemenuhan prestasi itu tidak dapat dilakukan oleh debitoritu sendiri, misalnya debitor harus berprestasi sesuatu barang tetapi karena keadaan harga menjadi naik, kalau debitor berprestasi tetapi akan menimbulkan keberatan. Maka untuk ajaran yang subjektif dapat dikatakan juga *difficultas* sedang ajaran yang obyektif dapat dikatakan *impossibilitas*.

## 8. Risiko

Risiko adalah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak. Misalkan barang yang diperjualbelikan musnah di perjalanan karena perahu yang mengangkutnya karam. Dari contoh peristiwa tersebut dapat dilihat bahwa persoalan risiko itu berpokok pangkal pada terjadinya perjanjian. Dengan

---

<sup>25</sup> Purwahid Patrik, *Op. Cit.*, hlm. 19-20.

kata lain berpokok pangkal pada kejadian yang dalam Hukum Perjanjian dinamakan keadaan memaksa. Persoalan risiko adalah buntut dari suatu keadaan memaksa, sebagaimana ganti rugi adalah buntut dari wanprestasi.<sup>26</sup>

Risiko pada perjanjian sepihak telah diatur dalam Pasal 1237 KUHPerdota.

Pasal 1237 KUHPerdota:

“Pada suatu perikatan untuk memberikan barang tertentu, barang itu menjadi tanggungan kreditor sejak perikatan lahir. Jika debitur lalai untuk menyerahkan barang yang bersangkutan, maka barang itu, semenjak perikatan dilakukan, menjadi tanggungannya.”

Perkataan tanggungan dalam Pasal 1237 sama dengan risiko. Risiko dalam perjanjian sepihak seperti perjanjian untuk memberikan sesuatu barang, jika barang itu sebelum diserahkan, musnah karena suatu peristiwa yang di luar kesalahan salah satu pihak, kerugian ini harus dipukul oleh si berpiutang, yaitu pihak yang berhak menerima barang itu.<sup>27</sup> Sedangkan risiko dalam perjanjian timbal balik, KUHPerdota mengaturnya pada Pasal 1460 (risiko dalam jual beli) dan Pasal 1545 (risiko dalam tukar menukar). Kedua pasal tersebut mengatur risiko pada perjanjian timbal balik tetapi sangat berbeda satu sama lainnya.

Pasal 1460 KUHPerdota:

“Jika barang yang dijual itu berupa barang yang sudah ditentukan, maka sejak saat pembelian, barang itu menjadi tanggungan Si pembeli, meskipun penyerahannya belum dilakukan, dan si penjual berhak menuntut harganya.”

---

<sup>26</sup> Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 59.

<sup>27</sup> *Ibid.*

Pasal 1545KUHPerdata:

“Jika barang tertentu, yang telah dijanjikan untuk ditukar, musnah di luar kesalahan pemiliknya, maka persetujuan dianggap gugur, dan pihak yang telah memenuhi persetujuan dapat menuntut kembali barang yang telah ia berikan dalam tukar-menukar.”

Memang kedua pasal di atas, berlainan sekali. Pasal 1460 (jual-beli) meletakkan risiko pada pundaknya si pembeli. Pasal 1545 (tukar menukar) meletakkan risiko pada pundak masing-masing pemilik barang yang dipertukarkan. Pemilik adalah debitor terhadap barang yang dipertukarkan dan musnah sebelum diserahkan.<sup>28</sup>

Seorang pembeli yang baru saja menyetujui menurut Pasal 1460 KUHPerdata, ia sudah dibebani dengan risiko mengenai barang itu. Pasal 1460 KUHPerdata penuh dengan keganjilan. Hal tersebut bisa dipahami karena dikutip dari Code Civil Perancis. Menurut sistem Code Civil, dalam suatu jual beli barang tertentu, hak milik sudah berpindah kalau barangnya sudah diserahkan, sedangkan menurut sistem BW, dalam segala macam jual beli, hak milik baru berpindah kalau barangnya diserahkan.<sup>29</sup>

## **9. Ganti Rugi**

Ada dua sebab timbulnya ganti rugi, yaitu ganti rugi karenawanprestasi dan perbuatan melanggar hukum. Ganti rugi karenawanprestasi diatur dimulai dari Pasal 1243 KUHPerdata menyatakan penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah

---

<sup>28</sup> *Ibid.*, hlm. 60.

<sup>29</sup> *Ibid.*, hlm. 61.



dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya, sampai dengan Pasal 1252 KUHPerdata.

Ganti rugi karena perbuatan melanggar hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Ganti rugi karena perbuatan melanggar hukum adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikannya. Ganti rugi itu timbul karena adanya kesalahan, bukan karena adanya perjanjian. Ganti rugi karena wanprestasi adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada debitor yang tidak memenuhi isi perjanjian yang telah dibuat antara kreditor dengan debitor.<sup>30</sup>

## **B. Perjanjian Sewa Menyewa**

Pada umumnya perjanjian itu merupakan suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain untuk melaksanakan atau melakukan suatu hal. Dari peristiwa tersebut timbul suatu hubungan antara dua orang yang melakukan perjanjian. Perjanjian ini bentuknya berupa rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Perjanjian yang terjadi terbagi atas beberapa jenis sesuai dengan kesepakatan para pihak yang melakukannya, jenis perjanjian yang dilakukan bergantung pada kepentingan para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Setiap

---

<sup>30</sup>Salim HS, 2003, *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontak)*, SinarGrafika, Jakarta, hlm. 100.

perjanjian yang dilakukan memiliki akibat tertentu, peralihan hak milik, peralihan hak kebendaan, peralihan hak untuk memanfaatkan objek perjanjian dalam jangka waktu tertentu dan lain sebagainya.

### **1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa**

Perjanjian sewa-menyewa adalah dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama suatu jangka waktu tertentu, sedangkan pihak yang lainnya menyanggupi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu-waktu yang ditentukan<sup>31</sup>. Dalam pengertian lainnya, perjanjian sewa-menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang lainnya<sup>32</sup>.

### **2. Kewajiban Para Pihak Dalam Sewa-Menyewa**

Sewa-menyewa merupakan suatu perjanjian konsensual yang artinya perjanjian tersebut sah dan mengikat pada saat terjadi kesepakatan antara para pihak. Terjadinya kesepakatan tersebut kemudian melahirkan pernyataan timbal balik dari para pihak yang merupakan sumber untuk menetapkan hak dan kewajiban masing-masing pihak.

---

<sup>31</sup>Ibid, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2005. Hal. 164

<sup>32</sup>A.Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta, 1985. Hal. 60

Pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban :<sup>33</sup>

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa
- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian hingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
- c. Memberikan kepada si penyewa kenikmatan tenang dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.

Pihak yang menyewa memiliki kewajiban utama, yaitu :<sup>34</sup>

1. Memakai barang yang disewa sebagai seorang “bapak rumah yang baik”, sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang itu menurut perjanjian sewanya.
2. Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.

### **3. Berakhirnya Sewa-Menyewa**

Secara umum undang-undang memberi beberapa ketentuan tentang berakhirnya sewa-menyewa. Pada dasarnya sewa-menyewa akan berakhir .<sup>35</sup>

1. Berakhir sesuai dengan batas waktu yang ditentukan secara tertulis. Dalam perjanjian sewa-menyewa yang masa berakhirnya telah ditentukan secara tertulis dengan sendirinya berakhir sesuai batas waktu yang telah ditentukan para pihak. Jadi, jika lama sewa

---

<sup>33</sup> Subekti, *Opcit.* Hal. 42

<sup>34</sup> *Ibid.* Hal. 43

<sup>35</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986. Hal. 238

sudah ditentukan dalam persetujuan secara tertulis, perjanjian sewa berakhir tepat pada saat yang telah ditetapkan. Kalau sewa kontrak rumah telah ditentukan untuk jangka waktu dua tahun, persewaan akan berakhir setelah lampau 2 (dua) tahun.

Apabila pada perjanjian sewa tertulis masa sewa yang ditentukan telah berakhir, akan tetapi secara nyata penyewa masih tetap tinggal menguasai barang yang disewa, dan pihak yang menyewakan membiarkan kenyataan tersebut, kejadian ini telah menerbitkan persewaan baru secara diam-diam. Akibatnya, persewaan baru tersebut takluk dan diatur sesuai dengan ketentuan sewa-menyewa secara lisan dalam KUH Perdata.

2. Sewa-menyewa yang berakhir dalam waktu tertentu yang diperjanjikan secara lisan.

Perjanjian sewa-menyewa dalam jangka waktu tertentu yang dilakukan secara lisan tidak berakhir tepat pada waktu yang diperjanjikan. Sewa-menyewa berakhir setelah pemberitahuan dari salah satu pihak tentang kehendak mengakhiri sewa-menyewa dengan memperhatikan jangka waktu yang layak. Batas waktu antara penghentian dengan pengakhiran yang disebut jangka waktu penghentian.

3. Pengakhiran sewa-menyewa baik tertulis maupun dengan lisan yang tidak ditentukan batas waktu berakhirnya.

Bentuk perjanjian sewa-menyewa ini secara umum dapat ditarik suatu pegangan penghentian dan berakhirnya berjalan sampai pada saat yang dianggap pantas oleh kedua pihak. Undang-undang tidak mengatur cara pengakhiran perjanjian sewa tanpa batas waktu yang diatur, pengakhiran sewa-menyewa tertulis dan lisan yang mempunyai batas waktu tertentu. Pengakhiran sewa-menyewa tanpa batas waktu tertentu diserahkan pada penghentian yang selayaknya bagi kedua belah pihak, berpedoman pada kebiasaan setempat.

### **C. Perjanjian Sewa-Menyewa *Online* (E-Commerce)**

#### **1. Pengertian Transaksi *Online* (E-Commerce)**

Pada transaksi *online* (*e-commerce*), para pihak terkait didalamnya melakukan hubungan hukum yang dituangkan melalui suatu bentuk perjanjian atau kontrak yang dilakukan secara elektronik dan sesuai dengan Pasal 1 butir 17 Undang-undang Informasi & Transaksi Elektronik (UU ITE) disebut sebagai kontrak elektronik yakni perjanjian yang dimuat dalam dokumen elektronik atau media elektronik lainnya.

Menurut Sutan Remy Sjahdeini, *e-commerce* adalah kegiatan bisnis yang menyangkut konsumen (*consumers*), manufaktur (*manufactures*), *service providers*, dan pedagang perantara

(intermediaries) dengan menggunakan jaringan-jaringan computer yaitu internet.<sup>36</sup>

Julian Ding sebagaimana dikutip oleh Mariam Darus Badruzaman memberikan definisi e-commerce sebagai berikut :<sup>37</sup>

*“Electronic Commerce, or E-Commerce as it is also known is a commercial transactions between a vendor and purchaser or parties in similar contractual relationships for the supply of goods, services or the acquisition of “right”. This commercial transaction is executed or entered into in an electronic medium (or digital medium) when the physical presence of the parties is not required. And the medium exists in a public network or sistem as opposed to a private network (Closed Sistem). The public network or sistem must be considered an open sistem (e.g the internet or the world wide web), the transactions are concluded regardless of national boundaries or local requirements”.*

*(Electronic Commerce Transaction adalah transaksi dagang antara penjual dengan pembeli untuk menyediakan barang, jasa atau mengambil alih hak. Kontrak ini dilakukan dengan media electronic (digital medium) di mana para pihak tidak hadir secara fisik dan medium ini terdapat dalam jaringan umum dengan sistem terbuka yaitu internet atau world wide web. Transaksi ini terjadi terlepas dari batas wilayah dan syarat nasional.)*

Berdasarkan pengertian di atas, dapat ditarik beberapa unsur dari E-commerce, yaitu:<sup>38</sup>

- a. Ada kontrak dagang
- b. Kontrak itu dilaksanakan dengan media elektronik
- c. Kehadiran fisik dari para pihak tidak diperlukan
- d. Kontrak itu terjadi dalam jaringan public
- e. Sistemnya terbuka, yaitu dengan internet atau WWW

---

<sup>36</sup> Mariam Darus Badruzaman, Sutan Remy Sjahdeini, Heru Soeprapto, faturrahman Djamil, dan Taryana Soenandar, op.cit, hlm. 283.

<sup>37</sup> Ibid

<sup>38</sup> Ibid., hlm. 284.

- f. Kontrak itu terlepas dari batas, yuridiksi nasional.

## 2. Jenis-Jenis Transaksi dalam *E-Commerce*

Jenis-jenis hubungan hukum yang terjadi dalam transaksi secara elektronik tidak hanya terjadi antara pengusaha dengan konsumen saja, tetapi juga terjadi pada pihak-pihak di bawah ini:<sup>39</sup>

- a. *Business to business*: transaksi yang terjadi antar perusahaan dalam hal ini, baik pembeli maupun penjual adalah sebuah perusahaan dan bukan perorangan. Biasanya transaksi ini dilakukan karena mereka telah saling mengetahui satu sama lain dan transaksi jual beli tersebut dilakukan untuk menjalin kerja sama antara perusahaan itu.
- b. *Business to customer*: transaksi antara perusahaan dengan konsumen/individu. Pada jenis ini transaksi disebarakan secara umum, dan konsumen yang berinisiatif melakukan transaksi. Produsen harus siap menerima respon dari konsumen tersebut. Biasanya sistem yang digunakan adalah sistem *web* karena sistem ini yang sudah umum dipakai dikalangan masyarakat;
- c. *Customer to customer*: transaksi jual beli yang terjadi antarindividu dengan individu yang akan saling menjual barang.
- d. *Customer to business*: transaksi yang memungkinkan individu menjual barang pada perusahaan.

---

<sup>39</sup> Edmon Makarim, 2004, *Kompilasi Hukum Telematika*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 227.

- e. *Customer to government*: transaksi jual beli yang dilakukan antar individu dengan pemerintah, seperti, dalam pembayaran pajak.

Dengan demikian, pihak-pihak yang dapat terlibat dalam satu transaksi jual beli secara elektronik, tidak hanya antara individu dengan individu tetapi juga dengan sebuah perusahaan, perusahaan dengan perusahaan atau bahkan antarindividu dengan pemerintah. Syaratnya para pihak termasuk secara perdata telah memenuhi persyaratan untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum dalam hal ini hubungan hukum sewa-menyewa.

### **3. Para Pihak dalam *E-Commerce***

Transaksi *e-commerce* melibatkan beberapa pihak, baik yang terlibat secara langsung maupun tidak langsung, tergantung kompleksitas transaksi yang dilakukan. Artinya apakah semua proses transaksi dilakukan secara *online* atau hanya beberapa tahap saja yang dilakukan secara *online*. Apabila seluruh transaksi dilakukan secara *online*, mulai dari proses terjadinya transaksi sampai dengan pembayaran.

Budhiyanto sebagaimana dikutip oleh Didik M.Arief Mansur dan Elisatris Gultom mengidentifikasikan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi *e-commerce* terdiri dari:<sup>40</sup>

1. Penjual atau pihak yang menyewakan(*merchant*), yaitu perusahaan/produsen yang menawarkan produknya melalui

---

<sup>40</sup> Dikdik M. Arief Mansyur & Elisatris Gultom, 2005, *Cyber Law dan HAKI dalam Sistem Hukum Indonesia*, Refika Aditama, Jakarta, hlm.152-154



internet. Untuk menjadi *merchant*, maka seseorang harus mendaftarkan diri sebagai *merchant account* pada sebuah bank, tentunya ini dimaksudkan agar *merchant* dapat menerima pembayaran dari *customer* dalam bentuk *credit card*.

2. Konsumen/*card holder*, yaitu orang-orang yang ingin memperoleh produk (barang/jasa) melalui pembelian atau penyewaan secara *online*. Konsumen yang akan berbelanja di internet dapat berstatus perorangan atau perusahaan. Apabila konsumen merupakan perorangan, maka yang perlu diperhatikan dalam transaksi *e-commerce* adalah bagaimana sistem pembayaran yang digunakan, apakah pembayaran dilakukan dengan mempergunakan *credit card* (kartu kredit) atau dimungkinkan pembayaran dilakukan secara *manual/cash*. Hal ini penting untuk diketahui, mengingat tidak semua konsumen yang akan berbelanja di internet adalah pemegang kartu kredit/*card holder*. Pemegang kartu kredit (*card Holder*) adalah orang yang namanya tercetak pada kartu kredit yang dikeluarkan oleh penerbit berdasarkan perjanjian yang dibuat.
3. *Acquirer*, yaitu pihak perantara penagihan (antara penjual dan penerbit) dan perantara pembayaran (antara pemegang dan penerbit). Perantara penagihan adalah pihak yang meneruskan penagihan kepada penerbit berdasarkan tagihan yang masuk kepadanya yang diberikan oleh penjual barang/jasa. Pihak

perantara pembayaran (antara pemegang dan penerbit) adalah bank dimana pembayaran kartu kredit dilakukan oleh pemilik kartu kredit/*card holder*, selanjutnya bank yang menerima pembayaran ini akan mengirimkan uang pembayaran tersebut kepada penerbit kartu kredit (*issuer*).

4. *Issuer*, yaitu perusahaan *credit card* yang menerbitkan kartu. Di Indonesia ada beberapa lembaga yang diijinkan untuk menerbitkan kartu kredit, yaitu :
  - a. Bank dan lembaga keuangan bukan bank. Tidak semua bank dapat menerbitkan *credit card*, hanya bank yang telah memperoleh ijin dari *Card International*, dapat menerbitkan *credit card*, seperti Master dan Visa card.
  - b. Perusahaan non bank dalam hal ini PT. Dinner Jaya Indonesia International yang membuat perjanjian dengan perusahaan yang ada di luar negeri.
  - c. Perusahaan yang membuka cabang dari perusahaan induk yang ada di luar negeri, yaitu *American Express*.
5. *Certification Authorities* yaitu pihak ketiga yang netral yang memegang hak untuk mengeluarkan sertifikasi kepada merchant, kepada issuer dan dalam beberapa hal diberikan kepada *card holder*.

Apabila transaksi *e-commerce* tidak sepenuhnya dilakukan secara *online* dengan kata lain hanya proses transaksinya saja yang *online*,

sementara pembayaran tetap dilakukan secara manual/*cash*, maka pihak *acquirer*, *issuer* dan *certification authority* tidak terlibat di dalamnya. Disamping pihak-pihak tersebut di atas, pihak lain yang keterlibatannya tidak secara langsung dalam transaksi *e-commerce* yaitu jasa pengiriman (ekspedisi).<sup>41</sup>

#### **4. Mekanisme Sewa-Menyewa dalam E-Commerce**

Suatu transaksi *e-commerce* juga merupakan suatu perjanjian sewa-menyewa yang sama dengan sewa-menyewa konvensional pada umumnya. Di dalam suatu transaksi *e-commerce* juga mengandung suatu asas konsensualisme, yang berarti kesepakatan dari kedua belah pihak. Penawaran dan penerimaan inilah yang merupakan awal terjadinya kesepakatan antara pihak-pihak yang bersangkutan. Proses penawaran dan penerimaan *online* ini tidaklah beda dengan proses penawaran dan penerimaan pada umumnya. Perbedaannya hanyalah pada media yang dipergunakan, pada transaksi *e-commerce* media yang digunakan adalah internet.

Pasal 19 UU ITE menyatakan bahwa para pihak yang melakukan transaksi elektronik harus menggunakan sistem elektronik yang disepakati". Jadi sebelum melakukan transaksi elektronik, maka para pihak menyepakati sistem elektronik yang akan digunakan untuk melakukan transaksi, kecuali ditentukan lain oleh para pihak, transaksi elektronik terjadi pada saat penawaran transaksi yang dikirim pengirim

---

<sup>41</sup> *Ibid.*, hlm 154.

telah diterima dan disetujui oleh penerima sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 20 ayat (1) UUIE. Maka, dalam hal ini transaksi elektronik baru terjadi jika adanya penawaran yang dikirimkan kepada penerima dan adanya persetujuan untuk menerima penawaran setelah penawaran diterima secara elektronik.

Pasal 20 ayat (2) UU ITE disebutkan “Persetujuan atas penawaran transaksi elektronik harus dilakukan dengan pernyataan penerimaan secara elektronik”. Tahapan selanjutnya setelah dicapainya persetujuan dari para pihak adalah melakukan pembayaran. Pembayaran dapat dilakukan dengan sistem cash, transfer melalui ATM, kartu kredit, atau perantara pihak ketiga.

Apabila pembayaran telah selesai, maka barang atau jasa akan diberikan oleh pihak yang menyewakan kepada penyewa dengan menggunakan jasa pengiriman. Biaya pengiriman bisa ditanggung pihak penyedia atau yang akan menyewa tergantung kesepakatan para pihak.

#### **D. *Virtual Office* Dalam Transaksi *Online***

Aplikasi komersial pertama dari kantor virtual terjadi pada tahun 1994, ketika Ralph Gregory mendirikan "*Virtual Office, Inc*", di Boulder, Colorado. Perusahaan ini diperluas di seluruh Amerika Utara dan sekarang dikenal sebagai "*Intelligent Office*". Kini dengan semakin banyaknya perusahaan yang menyediakan layanan Kantor Virtual, memudahkan individu untuk mengembangkan usahanya tanpa harus

memikirkan infrastruktur otomasi perkantoran. Beberapa perusahaan kantor virtual telah menyediakan layanan dan bantuan yang terkait dengan kantor fisik, seperti alamat kantor yang bergengsi, layanan menjawab telepon profesional dan menyewakan ruang kantor dan ruang pertemuan, dan lain-lain.<sup>42</sup>

Kantor virtual saat ini bukan hanya sebagai pemanfaatan "ruang kerja" di dunia maya, tetapi juga merupakan aplikasi lengkap termasuk komunikasi profesional. Kantor Virtual timbul sebagai upaya untuk mewujudkan efisiensi kerja yang berujung pada penekanan biaya (*cost reduction*) yang salah satunya adalah pengurangan penggunaan lingkungan kantor secara fisik. Sebuah kantor virtual dapat memberikan penghematan yang signifikan dan fleksibilitas dibandingkan dengan menyewa ruang kantor tradisional. Kantor virtual merupakan implementasi dari upaya otomasi perkantoran (*office automation*) yang bertujuan membantu pemilik atau karyawan perusahaan untuk meningkatkan produktivitas kerja. Keberadaan kantor virtual membuat seorang pemilik atau karyawan perusahaan dapat "datang" ke kantor secara cepat yang sebetulnya, kedatangan dan kepergian tersebut berlangsung secara virtual yang tidak secara fisik datang dan hadir di lingkungan kantor.

Alasan dalam memilih *Virtual Office* adalah kenyamanan dalam mendapatkan ruang kerja yang tidak repot. Penyewa bisa bekerja walaupun sedang bersantai duduk di rumah ataupun sedang berlibur.

---

<sup>42</sup>Diakses dari [http://id.wikipedia.org/wiki/Kantor\\_virtual](http://id.wikipedia.org/wiki/Kantor_virtual) , pada tanggal 23 Desember 2012, pukul 19.30.

Jadi, dengan *Virtual Office* penyewa dapat memiliki atau menyewa 'alamat' yang dapat membuat perusahaannya memiliki lokasi kantor yang strategis. Penyewa juga dapat menghemat biaya yang hampir mencapai 90% jika menyewa kantor biasa, dimana harus membiayai listrik, telepon, air, dan lain sebagainya, sedangkan dengan dengan kantor maya, kita tidak harus memikirkan hal tersebut karena telah ada yang mengatur, sehingga kerjaan lebih produktif.

Kantor regional Xerox di Waltham, negara bagian Massachussets adalah kantor yang pertama kali menerapkan konsep *virtual office* ini. Konsep konvensional kantor yang jika terjadi transaksi harus melewati banyak langkah kerja, dirubah konsepnya sehingga lebih mudah aksesnya bagi para salesmen ataupun orang yang akan bertransaksi. Konsep ini berhasil dalam mengurangi atau bahkan meniadakan penggunaan kertas, serta mengurangi penggunaan kantor secara fisik. Pengurangan-pengurangan tersebut ternyata berimbas kepada efektifitas dan efisiensi kerja yang meningkat dan berujung pada penekanan biaya (*cost reduction*).<sup>43</sup>

Pengurangan penggunaan sarana fisik dan fasilitas kantor tentu tidak sama dengan pengurangan tenaga kerja. Yang ditiadakan disini adalah fasilitas fisik berupa bangunan, meja, kursi, cabinet arsip dan lain lain. Karyawan tetap bisa bekerja melalui jaringan yang menghubungkan mereka dengan system utama kantor. *Virtual office* berupaya untuk

---

<sup>43</sup> Diakses dari situs <http://fsd.isi-dps.ac.id/artikel/virtual-office-kantor-maya-dan-ruang-yang-menghilang>. Pada tanggal 26 Mei 2013 pukul 13.25

meningkatkan produktifitas para karyawannya, dimana dengan adanya sistem *virtual office* seorang karyawan dapat datang dan pergi dengan cepat ke kantor karena berlangsung secara *virtual*, bukan fisik yang hadir dilingkungan kantor. Adapun cara kerja sistem *virtual office* ini pada awalnya berasal dari pengembangan *Office Automation* (OA) yang membantu pekerjaan yang bersifat administratif berupa informasi atau data dari pekerjaan manual yang dirubah menjadi digital. Perkembangannya kemudian membuat sistem OA ini dapat mencakup semua informasi baik formal maupun informal yang terutama berkaitan dengan komunikasi dan informasi ke dan dari orang-orang di dalam maupun di luar perusahaan.

Pada saat ini sebuah perusahaan atau secara perorangan jika memiliki OA yang terancang dengan baik, sudah bisa melaksanakan sistem *virtual office* ini. Bagi perorangan yang tidak memiliki gedung tetap, sekarang telah muncul perusahaan-perusahaan penyedia layanan *virtualoffice* yang siap memberikan jasa untuk pengadaan fasilitas kantor fisik, mulai dari *receptionist*, ruang kerja, ruang rapat atau bahkan aula pertemuan tanpa seseorang itu harus memiliki itu semua. Cukup dengan *caracheck in* seperti layaknya di hotel, butuh ruang kerja atau ruang rapat hanya dengan menelepon untuk memesannya terlebih dahulu, dan *check out* ketika pekerjaan selesai. Ini tentu akan sangat membantu jika seseorang yang baru memulai merintis sebuah usaha tanpa harus memiliki sebuah gedung namun tetap bisa tampil dengan memberi image

baik, profesional dan nyata bagi calon kliennya. Ini juga merupakan sebuah dampak nyata eliminasi dari ruang-ruang kantor yang sekiranya bila dimiliki oleh beberapa orang dari bentuk perusahaan yang berbeda, tentu akan semakin menambah padatnya penampilan fisik dan fungsi kota sebagai sebuah pusat kegiatan dan hunian.

Sedangkan untuk perusahaan-perusahaan yang memiliki karyawan yang cukup banyak dengan kondisi fisik gedung tidak memadai, mereka biasanya memiliki ruang *virtual* di dunia maya untuk bisa bertemu dengan menggunakan *avatar* masing-masing, dan membicarakan hal-hal mengenai pekerjaan atau apapun dari tempat mereka masing-masing yang mungkin saling berjauhan. Sebuah bentuk komunikasi yang sama sekali tidak memerlukan media perantara fisik selain gadget pendukung dan jaringan internet. Tidak memerlukan sebuah ruang kantor dengan berbagai macam fasilitas penunjang seperti meja, rak arsip, kursi tamu dan sebagainya secara fisik. Namun bisa divisualisasikan secara digital dengan proyeksi gambar 3D yang nampak pada layar (*desktop*) masing-masing personal.

Sistem penyewaan dalam *Virtual Office* ini dilakukan melalui transaksi secara *online*, di mana pihak penyewa setelah membuka alamat *website* di internet, maka pihak penyewa kemudian mengkonfirmasi persetujuannya dengan mengunduh *form* isian yang tersedia kemudian mengirimnya melalui *e-mail*. Setelah itu pihak penyedia jasa kemudian akan melakukan konfirmasi terhadap permintaan dari pihak yang akan



menyewa dengan mengirimkan persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi. Persyaratan tersebut pada umumnya yaitu kelengkapan berkas perusahaan, data pribadi penyewa, dan biaya sewa yang ditransferkan.

## **E. Perlindungan Hukum Para Pihak**

### **1. Prinsip-Prinsip Tanggung Jawab**

Perikatan yang timbul akibat suatu tanggung jawab perjanjian akan melahirkan hak dan kewajiban. Kewajiban akan melahirkan tanggung jawab yang harus dipenuhi sesuai dengan kewajiban yang ada, sedangkan tanggung jawab lahir karena adanya suatu kerugian yang dialami masing- masing pihak. Pada perjanjian antara yayasan penyedia jasa dengan pengguna jasa dan juga perjanjian kerja antara yayasan penyedia jasa dengan instruktur juga akan melahirkan sebuah tanggung jawab pada masing- masing pihak jika terjadi kerugian . Oleh karena itu prinsip tanggung jawab sangat penting dalam hal memenuhi hak dari suatu pihak yang dirugikan.

Prinsip tentang tanggung jawab merupakan perihal yang sangat penting dalam hal perlindungan konsumen yang tentunya tanggung jawab dari pelaku usaha. Dalam kasus- kasus pelanggaran hak konsumen, diperlukan kehati-hatian dalam menganalisis siapa yang harus bertanggung jawab dan seberapa jauh tanggung jawab yang dapat dibebankan kepada pihak-pihak terkait. Beberapa sumber formal hukum, seperti peraturan perundang- undangan dan perjanjian standar di

lapangan hukum keperdataan kerap memberikan batasan- batasan terhadap tanggung jawab yang dipikul oleh si pelanggar hak konsumen.<sup>44</sup>

Secara umum, prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan sebagai berikut :<sup>45</sup>

1. Kesalahan (*liability based on fault*)
2. Praduga selalu bertanggung jawab (*presumption of liability*)
3. Praduga selalu tidak bertanggung jawab ( *presumption of nonliability*)
4. Tanggung jawab mutlak (*strict liability*)
5. Pembatasan tanggung jawab (*limitation of liability*)

#### 1. Prinsip Tanggung Jawab Berdasarkan Unsur Kesalahan

Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan (*fault liability* atau *liability based on fault*) adalah prinsip yang cukup umum berlaku dalam hukum pidana dan perdata. Dalam kitab undang- undang hukum perdata, khususnya Pasal 1365, 1366, dan 1367, prinsip ini dipegang secara teguh.

Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang lazim dikenal sebagai Pasal tentang perbuatan melawan hukum, mengharuskan terpenuhinya empat unsur pokok, yaitu:

- a. adanya perbuatan;

---

<sup>44</sup> Celina tri siwi kristiyanti. 2011. *Hukum perlindungan konsumen*. Jakarta : sinar grafika. Hlm. 92

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

- b. adanya unsur kesalahan;
- c. adanya kerugian yang diderita;
- d. adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.

Selanjutnya dalam Pasal 1366 mengatur bahwa:

*“Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati- hatinya.”*

Pasal ini menunjukkan luasnya tanggung jawab bagi orang yang melakukan perbuatan melawan hukum sehingga dia tidak hanya bertanggung jawab atas kerugian terhadap akibat yang ditimbulkan dari suatu perbuatan yang secara aktif dilakukannya, tetapi juga bertanggung jawab atas kerugian akibat kelalaian atau kurang hati-hatinya.<sup>46</sup>

Dalam Pasal 1367 KUH Perdata mengatur bahwa :

*“Seorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang- orang yang menjadi tanggungannya, atau disebabkan oleh barang- barang yang berada di bawah pengawasannya”*

Tanggung jawab yang diatur dalam Pasal ini adalah tanggung jawab atas kesalahan orang lain yang ada dibawah tanggung jawabnya. Jadi sebenarnya dalam Pasal ini dapat dikatakan menganut tanggung

---

<sup>46</sup> Ahmadi Miru & Sakka Pati. 2011. *Hukum Perikatan (penjelasan Makna 1233-1456 Bw)*. Jakarta : Rajawali Pers. Hlm. 97

jawab resiko, atau tanggung jawab tanpa kesalahan, walaupun tanggung jawab resiko tersebut dibatasi hanya jika yang melakukan kesalahan yang mengakibatkan kerugian tersebut adalah orang di bawah tanggung jawabnya.<sup>47</sup>

## 2. Prinsip Praduga Untuk Selalu Bertanggung Jawab

Prinsip ini mengatur, tergugat selalu dianggap bertanggung jawab (*presumption of liability principle*), sampai ia dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah, jadi beban pembuktian ada pada si penggugat.<sup>48</sup>

Prinsip ini mengatur bahwa tergugat selalu dianggap bertanggung jawab (*presumption of liability principle*), sampai ia dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah. Kata “dianggap” pada prinsip “*presumption of liability*” adalah penting, karena ada kemungkinan tergugat membebaskan diri dari tanggung jawab, yaitu dalam hal ia dapat membuktikan bahwa ia telah “mengambil” semua tindakan yang diperlukan untuk menghindarkan terjadinya kerugian.<sup>49</sup>

Dalam prinsip ini, beban pembuktiannya ada pada si tergugat. Dalam hal ini tampak beban pembuktian terbalik (*omkering van bewijslast*). Hal ini tentu bertentangan dengan asas hukum praduga tidak bersalah (*presumption of innocence*). Namun jika diterapkan dalam kasus konsumen akan tampak asas demikian cukup relevan. Dalam UUPK

---

<sup>47</sup> *Ibid.* Hlm 97-98

<sup>48</sup> Celina Tri Siwi Kristiyanti. *Op. Cit.* Hlm. 94

<sup>49</sup> [www.sonytobelomanyawa.blogspot.com](http://www.sonytobelomanyawa.blogspot.com) diakses pada tanggal 29 September 2012

ditegaskan pada Pasal 19, 22, dan 23. Jika digunakan teori ini, maka yang berkewajiban untuk membuktikan kesalahan itu ada pada pihak pelaku usaha yang digugat. Tergugat harus menghadirkan bukti-bukti bahwa dirinya tidak bersalah. Tentu saja konsumen tidak dapat sekehendak hati mengajukan gugatan. Posisi konsumen sebagai penggugat selalu terbuka untuk digugat balik oleh pelaku usaha, jika ia gagal menunjukkan kesalahan tergugat.<sup>50</sup>

### 3. Prinsip Praduga Untuk Tidak Selalu Bertanggung Jawab

Prinsip ini adalah kebalikan dari prinsip yang kedua, prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab (*presumption nonliability principle*) hanya dikenal dalam lingkup transaksi konsumen yang sangat terbatas. Contoh dari penerapan prinsip ini adalah pada hukum pengangkutan. Kehilangan atau kerusakan pada bagasi kabin atau bagasi tangan, yang biasanya dibawa dan diawasi oleh penumpang (konsumen) adalah tanggung jawab dari penumpang. Dalam hal ini pengangkut (pelaku usaha) tidak dapat dimintakan pertanggungjawabannya. Pihak yang dibebankan untuk membuktikan kesalahan itu ada pada konsumen<sup>51</sup>.

### 4. Prinsip Tanggung Jawab Mutlak

Prinsip tanggung jawab mutlak (*strict liability*) sering diidentikkan dengan prinsip tanggung jawab absolut (*absolute liability*). Kendati demikian ada pula para ahli yang membedakan kedua terminologi di

---

<sup>50</sup> Celina Tri Siwi Kristiyanti, *op. Cit.* Hlm.95

<sup>51</sup> *Ibid.* Hlm.95-96

atas. Ada pendapat yang mengatur, *strict liability* adalah prinsip tanggung jawab yang menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan. Namun ada pengecualian-pengecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab, misalnya pada keadaan *force majeure*. Sebaliknya *absolute liability* adalah prinsip tanggung jawab tanpa kesalahan dan tidak ada pengecualiannya.<sup>52</sup>

Menurut R.C, Hoerber *et.al.*, biasanya prinsip tanggung jawab mutlak ini diterapkan karena (1) konsumen tidak dalam posisi menguntungkan untuk membuktikan adanya kesalahan dalam suatu proses produksi dan distribusi yang kompleks; (2) diasumsikan produsen lebih dapat mengantisipasi jika sewaktu- waktu ada gugatan atas kesalahannya misalnya dengan asuransi atau dengan menambahkan komponen biaya tertentu pada harga produknya; (3) asas ini dapat memaksa produsen lebih hati- hati.<sup>53</sup>

##### 5. Prinsip Tanggung Jawab Dengan Pembatasan

Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan (*limitation of liability principle*) ini sangat disenangi oleh pelaku usaha untuk dicantumkan sebagai klausula eksonerasi dalam perjanjian standar yang dibuatnya. Prinsip tanggung jawab ini sangat merugikan konsumen bila ditetapkan secara sepihak oleh pelaku usaha. Dalam UU No. 8 Tahun 1999 seharusnya pelaku usaha tidak boleh secara sepihak menentukan klausula yang merugikan konsumen, termasuk membatasi

---

<sup>52</sup> *Ibid.* Hlm 96

<sup>53</sup> *Ibid.* Hlm 97

maksimal tanggung jawabnya. Jika ada pembatas mutlak harus berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang jelas.<sup>54</sup>

## **2. Hak dan Kewajiban Konsumen**

### **a. Hak Konsumen**

Hak-hak konsumen menurut Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen adalah sebagai berikut :<sup>55</sup>

1. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengonsumsi barang dan/atau jasa.
2. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan.
3. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa
4. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan.
5. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen.
6. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.

---

<sup>54</sup> *Ibid.* Hlm. 97-98

<sup>55</sup> Ahmadi Miru & Sutarman Yodo, 2010, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, hlm.38

7. Hak untuk mendapat kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.
8. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

#### **b. Kewajiban Konsumen**

Pasal 5 UU Nomor 8 tahun 1999 mengatur kewajiban konsumen, yaitu:<sup>56</sup>

1. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan.
2. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa.
3. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati.
4. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

## **2. Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha**

#### **a. Hak Pelaku Usaha**

Pasal 6 UU Nomor 8 tahun 1999 mengatur hak pelaku usaha, yaitu:<sup>57</sup>

---

<sup>56</sup> *Ibid.*, hlm. 47

<sup>57</sup> *Ibid.*, hlm 50



1. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
2. Hak untuk mendapatkan perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad buruk.
3. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen.
4. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
5. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

#### **b. Kewajiban Pelaku Usaha**

Pasal 7 UU Nomor 8 tahun 1999 mengatur kewajiban pelaku usaha, yaitu :<sup>58</sup>

1. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.
2. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan.
3. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.

---

<sup>58</sup> *Ibid*, hlm 51

4. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku.
5. Memberikan kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta member jaminan dan/atau yang diperdagangkan.
6. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
7. Memberi kompensasi ganti rugi dan/atau jasa penggantian apabila barang dan/jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

### **3. Penyelesaian Sengketa**

Penyelesaian sengketa konsumen terdapat tiga cara, yaitu:

- a. Penyelesaian sengketa konsumen melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum, dalam hal ini Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, dan Mahkamah Agung.
- b. Penyelesaian sengketa melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)
- c. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan berupa arbitrase, mediasi, dan konsiliasi.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilaksanakan di Jakarta di Kantor tempat penyedia jasa *Virtual Office* dengan pertimbangan untuk memperoleh data dan informasi yang dibutuhkan dalam rangka penulisan ini.

#### **B. Populasi dan Sampel**

Populasi dalam penelitian ini adalah penyedia jasa *Virtual Office* di Jakarta. Ada 4 perusahaan penyedia jasa *Virtual Office* yang akan dijadikan sampel dalam penelitian ini. Sedangkan untuk para penyewa *Virtual Office* diambil satu pihak dari setiap perusahaan penyedia jasa *Virtual Office*.

#### **C. Jenis dan Sumber Data**

Adapun jenis dan sumber data yang digunakan sebagai dasar untuk menunjang penelitian ini adalah :

1. Data Primer, yaitu data yang diperoleh langsung melalui wawancara dengan informan yaitu dengan melakukan tanya jawab secara langsung. Informan dalam penelitian ini antara lain Pihak penyedia jasa *Virtual Office* yaitu *Virtual Office+* dan *Estubizi Business Center* dan salah satu penyewa dari jasa *Virtual Office*.

2. Data Sekunder, yaitu data yang bersumber dari pihak penyedia jasa dan pihak penyewa *Virtual Office* berupa dokumen dan kontrak kerja perjanjian.

#### **D. Teknik Pengumpulan Data**

Dalam penulisan skripsi ini, terdapat dua teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu:

1. Penelitian lapangan (*field research*) yaitu penelitian yang dilakukan di lapangan dengan melakukan wawancara (*interview*), yaitu teknik pengumpulan data secara langsung melalui tanya jawab pertanyaan yang telah disiapkan dan melakukan wawancara untuk memperoleh data yang diperlukan. Wawancara dilakukan kepada pihak penyedia jasa *Virtual Office* dan penyewa dari jasa *Virtual Office*.
2. Penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara mempelajari dan menelaah buku-buku atau literatur yang berhubungan dengan penelitian.

#### **E. Analisis Data**

Data yang diperoleh baik secara data primer, sekunder dan tersier, dianalisis dengan teknik kualitatif kemudian disajikan secara normatif deskriptif yaitu menjelaskan, menguraikan, dan menggambarkan sesuai dengan permasalahan yang erat kaitannya dengan penelitian ini.

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Keabsahan Perjanjian Sewa-Menyewa *Online* Kantor Perusahaan *Virtual Office*

*Virtual Office* adalah salah satu bentuk kemajuan teknologi yang dirasakan dan tersedia saat ini. *Virtual Office* merupakan suatu jawaban bagi para pengusaha yang menginginkan suatu 'kantor' strategis, di mana saat ini sangat sukar untuk bisa memilikinya. Melalui *Virtual Office*, pengusaha dapat menyewa 'kantor' dengan mudah dan memiliki letak yang strategis. Sewa-menyewa ini dilakukan di dunia maya atau melalui internet. Bentuk ini merupakan sebuah pengembangan terbaru atas kemajuan dunia khususnya melalui internet.

Sewa-menyewa secara *online* (*e-commerce*) pada dasarnya sama dengan sewa-menyewa pada umumnya, dimana suatu sewa menyewa terjadi ketika ada kesepakatan mengenai kenikmatan atas barang atau jasa yang diperdagangkan serta harga atas barang atau jasa tersebut. Sewa menyewa secara *online* dan sewa menyewa pada umumnya (konvensional) yang membedakan hanya pada media yang digunakan, jika pada sewa menyewa konvensional para pihak harus bertemu langsung di suatu tempat guna menyepakati mengenai apa yang akan disewakan serta berapa harga atas barang atau jasa tersebut. Sedangkan dalam *e-commerce*, proses transaksi yang terjadi memerlukan suatu

media internet sebagai media utamanya, sehingga proses transaksi perdagangan terjadi tanpa perlu adanya pertemuan langsung atau *face to face* antar para pihak. Proses transaksi tawar menawar harga dapat dilakukan di mana saja tanpa harus mempertemukan pihak penyewa dan yang menyewa di dalam satu tempat yang sama untuk menyepakati harga dari suatu barang.

Sewa-menyewa yang terjadi dalam *Virtual Office* juga tidak memiliki perbedaan dengan sewa-menyewa yang lainnya. Perbedaan hanya pada proses transaksi yang dilakukan melalui media elektronik atau internet. Berdasarkan hasil penelitian penulis, saat ini sudah ada delapan *website* yang menyediakan jasa sewa-menyewa kantor maya (*Virtual Office*). Sebenarnya ada sekitar dua belas *website* atau situs yang menyediakan jasa penyewaan kantor maya yang tersedia di internet, namun dari dua belas situs tersebut hanya ada sekitar delapan penyedia jasa yang mempunyai tingkat kepercayaan (bukan situs palsu) yang bisa diakses.

Menurut Benyamin Ruslan Naba,<sup>59</sup> saat ini bisnis sewa-menyewa kantor maya sedang menjamur, khususnya di kota besar seperti di Jakarta. Kebutuhan akan kantor yang berada di kawasan elit dan strategis yang saat ini sangat susah untuk didapatkan menjadi sebuah alasan bagi orang-orang untuk memanfaatkannya sebagai lahan bisnis yang menguntungkan. Saat ini hampir diantara semua penyedia jasa kantor maya menyediakan jenis pelayanan yang hampir sama. Hal ini

---

<sup>59</sup>Managing Director dari PT. X yang merupakan salah satu penyedia jasa *Virtual Office* di Jakarta

disebabkan oleh usaha bisnis ini berasal dari satu sebab, yaitu bisnis *Virtual Office* yang pertama kali dibuat di Amerika. Perbedaan antar penyedia jasa hanyalah dari lokasi, biaya sewa, dan beberapa fasilitas tambahan lainnya.

Sewa-menyewa pada *Virtual Office* juga harus memenuhi syarat-syarat dalam perjanjian sebagaimana diatur pada Pasal 1320 KUHPerdata sebagai dasar, yaitu :

1. Kesepakatan

Suatu perjanjian lahir pada saat telah terjadi suatu kesepakatan diantara para pihak sebagaimana diatur dijelaskan dalam asas konsensualisme. Dengan ini, untuk mengetahui apakah telah lahir suatu perjanjian dan bila dilahirkan, harus dipastikan apakah telah tercapai kesepakatan. Kesepakatan dalam perjanjian, pada dasarnya merupakan perwujudan dari kehendak dua pihak atau lebih dalam perjanjian tersebut, mengenai hal-hal yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, mengenai cara-cara pelaksanaannya, mengenai saat pelaksanaannya dan mengenai kewajiban untuk melaksanakan hal-hal yang telah disepakati tersebut.<sup>60</sup>

Apabila pihak lawan dari pihak yang melakukan penawaran tidak menyetujui penawaran yang disampaikan tersebut, maka ia dapat mengajukan penawaran balik yang memuat ketentuan-ketentuan

---

<sup>60</sup> Subekti. 2005. *Hukum Perjanjian*. Cetakan kedua puluh satu, Intermasa. Jakarta. Hal. 26

yang dianggap dapat dipenuhi, atau yang sesuai dengan kehendaknya yang dapat dilaksanakan, dipenuhi atau diterima olehnya. Dalam hal demikian, maka kesepakatan belum tercapai. Keadaan tawar menawar ini akan terus berlanjut hingga pada akhirnya kedua belah pihak mencapai kesepakatan mengenai hal-hal yang harus dipenuhi dan dilaksanakan oleh para pihak dalam perjanjian tersebut.<sup>61</sup>

Kesepakatan yang terjadi dalam sewa-menyewa yang dilakukan secara konvensional mudah diketahui karena kesepakatan dapat langsung diberitahukan secara lisan atau tertulis. Sedangkan dalam sewa-menyewa *online*, kesepakatan tidak diberitahukan secara langsung melainkan melalui media internet.

Berdasarkan hasil penelitian penulis, transaksi dalam sewa-menyewa secara *online* pada *Virtual Office*, pihak yang menawarkan adalah penyedia jasa *Virtual Office*. Penyedia jasa *Virtual Office* ini menawarkan jasanya melalui media internet yaitu melalui *website-website* yang menjadi tempatnya dalam berkomunikasi dengan pihak pengusaha yang berminat untuk menyewa kantor maya (*Virtual Office*). Pihak pengusaha sebagai pihak yang akan menyewa akan mengisi format pendaftaran yang telah disediakan pada *website*. Untuk memastikan bahwa pesan elektronik yang diisi oleh pihak yang akan menyewa telah diterima

---

<sup>61</sup> Ibid



atau tidak, pihak penawar (penyedia jasa *Virtual Office*) akan mengirim balasan kepada pihak yang telah mengirim format pendaftaran. Pemberitahuan ini menjadi hal yang penting sebagai bentuk pemberitahuan bahwa pihak penyedia jasa telah menerima format pendaftaran yang telah disetujui oleh pihak yang akan menyewa. Biasanya konfirmasi dilakukan melalui pengiriman pesan dengan e-mail. Setelah adanya balasan melalui e-mail, pihak yang akan menyewa kemudian melakukan tahap selanjutnya, yaitu pembayaran sebagai bentuk persetujuan.<sup>62</sup>

Perjanjian yang terjadi dalam sewa-menyewa secara *online* pada *website Virtual Office* ini terjadi karena adanya kesepakatan, apabila dikaitkan dengan teori tentang kapan lahirnya kesepakatan oleh Munir Fuady<sup>63</sup>, maka untuk menentukan kapan suatu patokan untuk menentukan keterikatan seseorang pada perjanjian sehingga perjanjian dianggap telah berlaku. Teori tersebut yaitu :

a. Teori Penawaran dan Penerimaan (*offer dan acceptance*)

Kesepakatan kehendak pada prinsipnya baru terjadi setelah adanya penawaran (*offer*) dari salah satu pihak yang kemudian diikuti dengan penerimaan tawaran (*acceptance*) oleh pihak lain dalam perjanjian tersebut. Sehingga menurut teori ini kesepakatan antar pihak terjadi pada saat pihak

---

<sup>62</sup>Wawancara dengan Adjie Purnama (managing director PT. Y dari penyedia jasa *Virtual Office*)

<sup>63</sup>Munir Fuady, 1999. *Hukum Kontrak Dari Sudut Hukum Bisnis*. PT. Citra Aditya Bakti, Bandung. Hal.45

penyedia jasa *Virtual Office* mengajukan penawaran di *website* atau situsnya yang disertai dengan deskripsi tentang layanan yang ditawarkan dan kemudian pihak penyewa yang ingin menyewa melakukan pendaftaran dengan mengisi format yang telah disediakan di dalam *website*.

b. Teori Pernyataan

Menurut teori pernyataan, apabila ada kontroversi antara apa yang dikehendaki dengan apa yang dinyatakan, maka apa yang dinyatakanlah tersebut yang berlaku, karena masyarakat pada umumnya menghendaki bahwa apa yang dinyatakanlah dapat dipegang. Berdasarkan teori ini, apa yang dinyatakan oleh pihak yang menyewa (pengusaha) dengan cara mengisi format pendaftaran pada *website*, maka itulah yang dianggap berlaku, bukan lagi apa yang dikehendakinya. Demikian juga dengan apa yang dinyatakan oleh penyedia jasa *Virtual Office* yang berkaitan dengan persetujuan proses transaksi, itulah yang berlaku meskipun dalam proses tersebut masih memungkinkan pihak yang menyewa memberikan data yang tidak benar, sedangkan pihak penyedia jasa *Virtual Office* yang melalui perangkat software yang digunakan telah menyetujui transaksi tersebut. Jadi, suatu kesepakatan kehendak antara para

pihak terjadi ketika pihak penyewa melakukan pendaftaran pada *website* yang disediakan.

c. Teori Konfirmasi

Teori ini menjelaskan bahwa suatu kata sepakat telah ada atau dianggap telah terjadi ketika pihak yang melakukan penawaran mendapat jawaban atau konfirmasi jawaban dari pihak yang menerima tawaran. Sehingga kata sepakat adalah ketika pihak penyewa yang telah melakukan pendaftaran mendapatkan balasan jawaban dari pihak penyedia jasa *Virtual Office*.

Dari hasil uraian di atas, jenis teori yang banyak digunakan dalam sistem *Virtual Office* yaitu teori Konfirmasi karena kesepakatan yang lahir dalam perjanjian ini terjadi ketika penawaran yang dilakukan pihak yang akan menyewakan telah mendapat jawaban dari pihak penyedia jasa.

Akibat dari diterimanya suatu penawaran dari pihak penyedia, ini berarti bahwa kedua belah pihak telah mencapai kesepakatan yang melahirkan perjanjian secara *online*. Maka pemenuhan syarat kesepakatan para pihak dalam membuat perjanjian atau kontrak dalam e-commerce dapat dipenuhi, sehingga perjanjian tersebut dari sudut pandang kesepakatan dianggap sah dan mengikat para pihak.

## 2. Kecakapan

Kecakapan adalah suatu kemampuan untuk membuat suatu perjanjian. Orang-orang yang akan melakukan suatu perjanjian haruslah memenuhi batasan kecakapan sehingga berwenang untuk melakukan perbuatan hukum, yaitu orang yang sudah berumur 21 tahun atau sudah kawin dan orang yang tidak berada dalam pengampuan.

Mengenai syarat sahnya perjanjian yang kedua ini, dalam keadaan transaksi konvensional, menurut penulis, orang yang tidak cakap pun dapat melakukan transaksi sewa-menyewa. Seperti anak-anak SMP yang berumur 13 tahun ketika ingin menyewa sepatu dilapangan futsal, hal tersebut tentu tidak dilarang oleh pemilik usaha futsal tersebut. Selama transaksi tersebut tidak merugikan kedua belah pihak terutama pembeli (seorang anak SMP), maka transaksi tersebut sah. Keadaan di atas hampir sama dengan transaksi dalam sewa-menyewa *online*. Semakin sulit untuk menentukan apakah para pihak yang melakukan perjanjian telah memenuhi ketentuan cakap. Hal ini karena para pihak tidak bertemu secara langsung melainkan melalui internet sehingga para pihak tidak dapat mengetahui bagaimana kondisi fisik pihak yang lain.

Berdasarkan Pasal 1330 KUHPerdara tentang kedewasaan, ketentuan ini menyebabkan unsur kecakapan dalam transaksi e-

commerce akan menjadi suatu persoalan sendiri karena sering kali para pihak tidak mengetahui kecakapan lawan kontraknya termasuk umur atau kedewasaan.<sup>64</sup> Dengan kata lain, perjanjian yang dibuat secara *online* dapat dibatalkan jika terbukti salah satu pihak tidak cakap atau belum dewasa.

05:30 PM

### Select Location and Package For Your Virtual Office

\* This symbol indicates a required field.

1. Select a location of your interest to view prices below : \*

Indonesia Epicentrum Walk Center

2. Select a package as your need : \*

Silver Plus

Platinum Plus

3. Select a contract term below : \*

3 month @ 240 USD

Price :	240	USD
Discount 0% :	0	USD
Setup Fee :	0	USD
Subtotal :	240	USD

### Contact Us

If you have any questions feel free to [Contact Us](#).

4 steps to instant sign up online:

1. Select Location and Package
2. Registration Details
3. Payment Details
4. Congratulations your OfficePlus Virtual Office is now set up. We look forward to welcoming you.

Gambar 1. *Form* Pendaftaran pada salah satu penyedia jasa *Virtual Office*. [www.virtual-office.co.id/sign-up](http://www.virtual-office.co.id/sign-up)

Berdasarkan hasil penelitian, untuk bertransaksi dalam *Virtual Office*, pihak penyewa bisa langsung mengisi *form* yang disediakan di *website* penyedia jasa. Pihak yang akan menyewa dalam mengisi *form* tersebut tidaklah harus seseorang yang tergolong

<sup>64</sup>Ahmad Ramli, 2004. *Cyber Law & HaKI dalam Sistem Hukum Indonesia*. Penerbit Rafika Aditama, Bandung. Hal.36

sebagai orang dewasa, karena tidak ada persyaratan untuk menentukan umur seperti pada gambar di atas.

Dalam salah satu *website* penyedia jasa *Virtual Office* lainnya, ada juga yang memberikan persyaratan lengkap bagi pihak yang akan menyewa. Dalam *form* yang diberikan, terdapat jenis isian berupa nomor ktp, jabatan di perusahaan dan bahkan alamat. Seperti yang terdapat pada gambar berikut :

**ESTUBIZI Business Center**  
 Form Aplikasi VOTE: Virtual Office @ESTUBIZI

Entrepreneur  Profesional  Komunitas  Paket VOTE-

**Pilihan Jasa VOTE**

Sesuai harga di bawah ini belum termasuk PPN 10%

<input type="checkbox"/> VOTE-1 Rp 5.400.000,-	<input type="checkbox"/> VOTE-A Rp 4.800.000,-	<input type="checkbox"/> Line telepon <input type="checkbox"/> Line fix <input type="checkbox"/> Intention
<input type="checkbox"/> VOTE-2 Rp 8.800.000,-	<input type="checkbox"/> VOTE-B Rp 7.800.000,-	<input type="checkbox"/> IP Phone <input type="checkbox"/> Nomor kartu GSM:
<input type="checkbox"/> VOTE-3 Rp 12.800.000,-	<input type="checkbox"/> VOTE Connect-C Rp 6.800.000,-	<input type="checkbox"/> Mobile Plus: SAMSUNG / NOKIA / BlackBerry / Apple
<input type="checkbox"/> VOTE-4 Rp 16.800.000,-	<input type="checkbox"/> VOTE Connect-D Rp 12.000.000,-	<input type="checkbox"/> Alamat email <input type="checkbox"/> Domain .com <input type="checkbox"/> Google Apps
<input type="checkbox"/> VOTE-5 Rp 20.800.000,-	<input type="checkbox"/> VOTE Connect-E Rp 18.200.000,-	<input type="checkbox"/> Kartu Nama <input type="checkbox"/> Web Hosting <input type="checkbox"/>

Tambahan: isilah jumlah unit yang dipesan

Deposit Rp 500.000,- (tanpa PPN 10%) **TOTAL PESANAN: Rp** \_\_\_\_\_

Nomor Telepon Khusus: 021- \_\_\_\_\_ Nomor Fax Khusus: 021- \_\_\_\_\_

Ucapan mesin penjawab: \_\_\_\_\_

**Persyaratan dan Nomor Dokumen**

Akte Notaris : \_\_\_\_\_  TDP : \_\_\_\_\_

NPWP : \_\_\_\_\_  KTP / RITAS : \_\_\_\_\_

SIUP : \_\_\_\_\_  KK : \_\_\_\_\_

Jakarta, \_\_\_\_\_  
 Pengguna, Marketing, Manager Operation,

Nama \_\_\_\_\_  
 Tanggal: \_\_\_\_\_

Formulir yang sudah diisi lengkap, mohon fax ke: 021-5297 1875 atau email: [marketing@estubizi.com](mailto:marketing@estubizi.com)  
 t: 021-5290 0828 | sms: 0896 5346 4500 | Hotline 24 jam: 0821 2400 6088 | twitter: @VOTEestubizi | [www.estubizi.com](http://www.estubizi.com)

Catatan: Pembayaran ditransfer ke rekening: PT Simaeru Indonesia Raya, Bank BCA Cab. Setia Budi Atrium ~ Jakarta, No. Rek: 766-025-0878  
 Deposit Rp 500.000,-/tahun tanpa PPN 10% berlaku untuk semua Paket VOTE, akan dikembalikan setelah masa sewa berakhir.

Gambar 2. Form aplikasi VOTE : *Virtual Office*. [www.estubizi.com](http://www.estubizi.com)

Menurut Benyamin Ruslan Naba<sup>65</sup>, sudah ada beberapa pihak penyedia jasa *Virtual Office* yang sudah mengantisipasi terhadap bentuk penipuan dari para penyewa yang hanya berniat untuk

<sup>65</sup>Wawancara penulis dengan Managing Director salah satu penyedia jasa *Virtual Office*.

melakukan penipuan. Pihak penyedia jasa memperketat *form* isian bagi calon penyewa seperti contoh gambar di atas. Bentuk isian *form* seperti di atas dapat memberikan informasi yang jelas bagi pihak penyedia sehingga kemungkinan bagi pihak penyewa yang tidak cakap semakin kecil, walaupun tetap masih memiliki kemungkinan untuk pihak penyewa memberikan data dan informasi yang tidak benar.

Meskipun syarat kedewasaan menurut KUHPerdata tidak dapat terpenuhi dalam kontrak *e-commerce*, hal ini tidak menyebabkan kontrak tersebut menjadi tidak sah, tetapi hanya memberikan akibat terhadap perjanjian atau kontrak tersebut dapat dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak, dikarenakan kecakapan untuk membuat suatu perikatan termasuk ke dalam syarat subyektif. Sehingga berdasarkan uraian tersebut maka dapat ditarik kesimpulan bahwa kontrak dalam transaksi melalui internet (*e-commerce*) tetap sah sehingga mengikat dan menjadi undang-undang bagi para pihak yang membuatnya sepanjang para pihak tersebut tidak mempermasalahkan mengenai tidak terpenuhinya salah satu syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata serta para pihak tetap melaksanakan perjanjian yang telah dibuatnya.

### 3. Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu membahas tentang objek perjanjian, yaitu bahwa suatu objek perjanjian haruslah jelas dan ditentukan oleh para pihak, objek perjanjian dapat diperhitungkan jenis dan jumlahnya, objek perjanjian tidak digunakan untuk kepentingan umum. Pada transaksi konvensional sebenarnya tidak memiliki perbedaan yang jauh. Para calon penyewa dalam transaksi konvensional dapat melihat wujud objek perjanjian, memeriksa secara langsung, terdapat penyerahan secara langsung, serta ada lokasi transaksi. Sewa-menyewa secara *online* pada *Virtual Office*, hal tersebut juga terjadi tetapi produk yang ditawarkan tidak tampak secara fisik, produk diiklankan pada *website* atau situs yang biasanya berisi gambar/foto profil lokasi, informasi tentang lokasi kantor, dan bagaimana cara bertransaksi.

Pihak penyewa tidak mempunyai kewajiban untuk melihat objek kantornya, karena tujuannya yaitu hanya ingin memanfaatkan alamatnya. Cara kerja sistem *virtual office* ini pada awalnya berasal dari pengembangan *Office Automation* (OA) yang membantu pekerjaan yang bersifat administratif berupa informasi atau data dari pekerjaan manual yang dirubah menjadi digital. Perkembangannya kemudian membuat sistem OA ini dapat mencakup semua informasi baik formal maupun informal yang



terutama berkaitan dengan komunikasi dan informasi ke dan dari orang-orang di dalam maupun di luar perusahaan.<sup>66</sup>

Dalam penelitian penulis, penyedia jasa *Virtual Office* kesemuanya menawarkan lokasi-lokasi yang strategis yang berada di tengah kota Jakarta dan mudah untuk dijangkau sebagai objek penawarannya. Fasilitas lain juga diberikan sebagai tambahan agar menambah keistimewaan dari pelayanan yang ditawarkan, seperti fasilitas sebagai berikut :<sup>67</sup>

- a. alamat usaha dikawasan bisnis yang prestisius di Jakarta
- b. pemakaian ruang meeting selama 8 hingga 28 jam per bulan
- c. fasilitas nomor telepon khusus dengan fitur greeting atas nama perusahaan penyewa dan fitur call forwarding ke nomor telepon penyewa
- d. fasilitas nomor fax yang dapat dikonversi menjadi .pdf langsung terkirim ke alamat email penyewa
- e. akun Google Apps berbasis cloud computing
- f. registrasi domain .com dan alamat email perusahaan penyewa
- g. kartu nama berkualitas

---

<sup>66</sup> Diakses dari situs <http://fsd.isi-dps.ac.id/artikel/virtual-office-kantor-maya-dan-ruang-yang-menghilang>. Pada tanggal 23 Mei 2013 pukul 14.00

<sup>67</sup> [www.estubizi.com/virtual-offices](http://www.estubizi.com/virtual-offices) diakses pada tanggal 8 mei 2013 pukul 19.35

- h. dapat memperoleh jasa pendukung : pembuatan dokumen legal perusahaan seperti keterangan domisili perusahaan, NPWP, pembuatan SIUP, TDP, dan dokumen legal lainnya.

Penulis memilih situs penyedia jasa *Virtual Office* yang memberikan fitur terlengkap yaitu [www.estubizi.com](http://www.estubizi.com). Menurut Benyamin Ruslan Naba, pihak penyedia *Virtual Office* terus berusaha mengembangkan produknya sehingga bisa semakin memenuhi kebutuhan para pihak yang tidak ingin direpotkan untuk mendapatkan lokasi dan penyewaan biaya kantor yang sangat mahal. *Virtual Office* atau kantor maya memberikan kesempatan pada pihak pengusaha untuk memulai bisnis yang dilakukan secara maya dengan ruang kerja virtual atau maya. Berikut adalah perbandingan harga dari biaya sewa kantor konvensional dan kantor maya :<sup>68</sup>

---

<sup>68</sup> Diakses dari situs [www.estubizi.com/biaya-virtual-office](http://www.estubizi.com/biaya-virtual-office) pada tanggal 26 Mei 2013 pukul 10.00



Gambar 3. Perbandingan Biaya Sewa Kantor

Menurut Muh. Rizal Rustam<sup>69</sup>, pihak penyewa *Virtual Office* yang penulis wawancara, alasan dalam memilih *Virtual Office* adalah kenyamanan dalam mendapatkan ruang kerja yang tidak repot. Pihak penyewa bisa bekerja walaupun sedang bersantai duduk di rumah ataupun sedang berlibur. Jadi, dengan *Virtual Office* pihak penyewa dapat memiliki atau menyewa 'alamat' yang dapat membuat perusahaannya memiliki lokasi kantor yang strategis. Penyewa juga dapat menghemat biaya yang hampir mencapai 90% jika menyewa kantor biasa, dimana harus membiayai listrik, telepon, air, dan lain sebagainya, sedangkan dengan dengan kantor maya, kita tidak harus memikirkan hal tersebut karena telah ada yang mengatur, sehingga kerjaan lebih produktif.

<sup>69</sup> Pihak penyewa jasa *Virtual Office* yang perusahaannya bergerak di bidang perdagangan yang penulis wawancara pada tanggal 3 Mei 2013

Biaya sewa dalam *Virtual Office* sangat beragam, mulai dari harga Rp. 400.000/bulan hingga Rp. 2.000.000/bulan. Harga sewa kantor tersebut sangat bergantung dari jenis fasilitas yang disediakan, maka semakin mahal juga biaya sewanya. Fasilitas jumlah waktu penggunaan ruang meeting yang mempengaruhi harga sewa kantor.

Berdasarkan hasil wawancara terhadap 6 pengusaha pengguna jasa *Virtual Office* yang menempati kantor yang disewa melalui jasa *Virtual Office*.

Tabel 1. Pengguna jasa *Virtual Office* yang Menempati Kantornya

No.	Kategori	Jawaban Pengguna Jasa	Persentase (%)
1	Menempati	0	0 %
2	Tidak	6	100 %
<b>Jumlah</b>		6	100%

Sumber : data primer, diolah 2013

Berdasarkan data pada tabel 1, bahwa dari 6 pengusaha yang menyewa *Virtual Office*, tidak ada satupun yang menempati kantor yang disewa. Alasan dari para pengusaha hampirah sama semua, yaitu mereka menyewa jasa *Virtual Office* memang hanya untuk memanfaatkan 'alamat' yang disediakan.

Perusahaan yang memanfaatkan jasa ini kebanyakan bergerak di bidang perdagangan dan teknologi. “Emang harus sekarang kita ke kantor?” jawab Dondy Bappedyanto, General Manager, PT. Infinys System Indonesia ketika ditanya mengenai penting tidaknya virtual office saat pembukaan Tech Update PCplus jilid dua dengan tema virtual office di The Cone, fX lifestyle X’nter. “Kalau saya terus ada di kantor, waktu saya tidak produktif. Lebih baik saya lebih banyak jalan keluar cari customer, cari partner, cari PO sebenarnya, tapi saya bisa mengontrol anak buah saya yang sedang bekerja,” imbuh Donny. Azis Wonosari, Technical Manager, PT. Lenovo Indonesia pun mengamini pentingnya virtual office ini dengan semakin macetnya lalu lintas seperti halnya di Jakarta.<sup>70</sup>

Menurut Benyamin Ruslan Naba, dalam klausul perjanjian yang dibuat antara pihak penyedia jasa dan pihak penyewa dinyatakan bahwa objek perjanjian yaitu sebuah ruangankantor. Namun hal ini hanya terjadi di dalam klausula perjanjian dan *website* atau situs yang disediakan di internet. Berbanding terbalik dengan kenyataan di lapangan, dimana dari semua pengusaha yang menggunakan jasa ini, tidak satupun yang menggunakan kantor yang disewa.

Permasalahan lain yang mungkin timbul adalah dalam suatu wilayah perkantoran *Virtual Office* yaitu pihak penyewa memiliki keterbatasan dalam menggunakan ruangnya, tergantung dari

---

<sup>70</sup> Majalah Tabloid PCplus edisi Bulan 3 tahun 2013.

jenis yang disewa. Ada yang menawarkan antara 8 sampai 28 jam dalam sebulan. Menurut salah satu pengusaha yang menyewa kantor virtual, mereka pernah mendapat suatu masalah ketika waktu ada klien yang ingin melakukan pertemuan pada hari tertentu, dimana pada saat itu bukan merupakan waktu penggunaan ruang meeting yang terjadwalkan. Pihak klien yang ingin rapat hanya mempunyai kesempatan pada saat itu juga dikarenakan klien nya berasal dari luar kota. Akhirnya pihak yang lain harus mengalah kepada pengusaha tersebut dan dia juga harus membayar sejumlah biaya tambahan.<sup>71</sup>

Dari hasil uraian di atas, maka dalam sewa-menyewa *online* yang dilakukan melalui *Virtual Office* dapat dikatakan telah memenuhi persyaratan dari segi objek yang diperjanjikan. Kantor yang disediakan pada *website Virtual Office*, memang ada, namun penggunaannya yang dilakukan secara virtual atau maya. Sehingga dalam praktiknya, tidak satupun kantor benar-benar digunakan sebagaimana kantor, hanya digunakan alamatnya saja sebagai syarat formal.

#### 4. Sebab yang Halal

Suatu sebab yang halal maksudnya adalah isi suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Suatu sebab yang halal, berarti perjanjian

---

<sup>71</sup>Wawancara dengan salah satu pengusaha yang memanfaatkan *Virtual Office* di [www.estubizi.com](http://www.estubizi.com)

termaksud harus dilakukan berdasarkan itikad baik. Berdasarkan Pasal 1335 KUHPerdara mengatur bahwa:

*“Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”*

Suatu perjanjian tanpa sebab tidak mempunyai kekuatan, sebab dalam hal ini adalah tujuan dibuatnya sebuah perjanjian. Tujuan dari perjanjian berarti isi perjanjian itu sendiri yang dibuat oleh kedua belah pihak, sedangkan isi perjanjian adalah yang dinyatakan tegas oleh kedua belah pihak mengenai hak dan kewajiban yang ditimbulkan dari hubungan hukum (perjanjian) yang dibuat oleh kedua belah pihak tersebut.

Kemudian ditambahkan dalam Pasal 1336 KUHPerdara mengatur bahwa :

*“jika tidak dinyatakan sesuatu sebab, tetapi ada sesuatu sebab yang halal ataupun jika suatu sebab yang lain, daripada yang dinyatakan persetujuan namun demikian adalah sah”*.

Pasal 1336 KUHPerdara mengatur bahwa adanya kausa itu menunjukkan adanya kejadian yang menyebabkan terjadinya suatu utang, begitu pula walaupun tidak dinyatakan suatu sebab, maka perjanjian itu adalah sah.

Penjelasan dari suatu perbuatan yang dilarang oleh undang-undang dalam hukum positif adalah jika dalam undang-undang tidak memperbolehkan adanya perbuatan itu dan apabila dilanggar maka perbuatan itu akan mendapatkan sanksi yang tegas, sebagai contoh adalah tindak kejahatan seperti jual-beli narkoba, jual-beli barang curian, dan lain sebagainya. Sehingga dari hasil penelitian, perjanjian sewa-menyewa *online* melalui *Virtual Office* ini tidaklah melanggar syarat yang keempat.

Berdasarkan pembahasan di atas, jika keempat syarat sah nya perjanjian dipenuhi dalam perjanjian sewa-menyewa secara *online* melalui jasa *Virtual Office* maka telah terjadi perikatan diantara mereka yang menimbulkan hubungan hukum yang berakibat timbulnya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak.

Akibat hukum yang timbul jika tidak terpenuhi keempat syarat tersebut ada dua. Syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena mengenai para pihak dalam suatu perjanjian. Akibat hukum yang timbul apabila syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan (untuk membatalkan perjanjian itu harus ada inisiatif minimal dari salah satu pihak merasa dirugikan untuk membatalkannya).

Syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif karena menyangkut perjanjiannya sendiri atau objek perjanjian yang dilakukan. Akibat hukum yang timbul apabila syarat ketiga dan keempat tidak



dipenuhi maka perjanjian batal demi hukum (sejak semula dianggap tidak pernah ada perjanjian sehingga tidak perlu pembatalan).

Berdasarkan penelitian yang dilakukan penulis, perjanjian sewa-menyewa secara *online* melalui jasa *Virtual Office* adalah sah karena memenuhi keempat syarat sahnya perjanjian yaitu kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Meskipun dalam hal kecakapan tidak terpenuhi, tidak membuat perjanjian itu sendiri batal melainkan dapat dibatalkan apabila salah satu pihak mengajukan untuk melakukan pembatalan. Akan tetapi kemungkinan dalam syarat ketiga juga masih memungkinkan untuk terjadi, dimana perjanjian akan dianggap tidak pernah ada, atau batal demi hukum jika ternyata pelaksanaan yang dilakukan oleh penyewa hanya berupa pemanfaatan 'alamat' nya saja.

## **B. Tanggung Jawab Hukum Pelaku Usaha *Virtual Office***

Undang-undang Perlindungan Konsumen (UUPK) adalah instrumen hukum yang secara positif dirancang untuk memberi jaminan kepastian perlindungan hukum bagi konsumen. Sehubungan dengan pemikiran hak-hak konsumen, yaitu Pasal 4 UUPK No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menentukan 9 (sembilan) hak konsumen. Ini memberi kesan bahwa hak mereka sebagai warga negara dilindungi oleh hukum. Dengan tujuan memperkuat hak-hak itu, maka pelaku usaha harus pula menghormati hak konsumen agar mereka dapat memperoleh kenyamanan, keamanan dan keselamatan dalam

mengonsumsi barang ataupun jasa. Akan tetapi, di antara konsumen itu pula ada yang termasuk kategori konsumen yang melakukan transaksi secara *online*. Dalam teorinya, pelaku usaha dan konsumen yang melakukan transaksi secara elektronik tidak termasuk subyek hukum yang diatur UUPK, sehingga hak-hak konsumen kategori ini sering dilanggar oleh pelaku usaha yang menjual produknya secara *online*.

Di dalam Pasal 4 UUPK mengatur bahwa hak konsumen adalah:

- a. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengonsumsi barang dan/atau jasa.
- b. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan.
- c. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa
- d. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan.
- e. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen.
- f. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
- g. Hak untuk mendapat kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya

- h. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Dan kewajiban konsumen diatur dalam Pasal 5 UU Nomor 8 tahun 1999 yaitu :

- a. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan.
- b. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa.
- c. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati.
- d. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

Begitu pun juga dengan hak pelaku usaha diatur dalam Pasal 6 UUPK, yaitu :

- a. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- b. Hak untuk mendapatkan perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad buruk.
- c. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen.

- d. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- e. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Dan kewajiban Pelaku Usaha diatur dalam Pasal 7 UUPK yaitu :

Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.

- a. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan.
- b. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
- c. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku.
- d. Memberikan kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau yang diperdagangkan.
- e. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.

- f. Memberi kompensasi ganti rugi dan/atau jasa penggantian apabila barang dan/jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Dari hak dan kewajiban antara konsumen dan pelaku usaha yang di atur di dalam UUPK dapat terlihat secara jelas hubungan hukum yang terjadi antara keduanya. Namun secara sederhana hubungan hukum yang terjadi antara para pihak di dalam perjanjian sewa-menyewa adalah pelaku usaha menyerahkan barang jualannya kepada penyewa atau konsumen, begitu pun dengan konsumen atau penyewa meyerahkan pembayaran sesuai dengan nilai yang telah disepakati. Sehingga apabila salah satu pihak tidak melakukan apa yang telah diperjanjikan, maka pihak tersebut telah melakukan cidera janji atau biasa disebut dengan wanprestasi.

Dalam perjanjian sewa-menyewa *online* pada *Virtual Office*, melibatkan pihak penyedia jasa yang menyediakan melalui *website* dan pihak penyewa. Mekanisme yang dilalui yaitu pihak penyewa terlebih dahulu membuka salah satu *website* yang menyediakan jasa penyewaan *Virtual Office*. Pihak penyewa kemudian melihat jenis-jenis kantor yang akan disewakan, karena pihak penyedia jasa menampilkan bermacam-macam tawaran yang dapat dipilih oleh pihak penyedia jasa. Hal itu dapat dilihat pada salah satu contoh yang disediakan oleh salah satu penyedia jasa berikut :

**DAFTAR HARGA PAKET VOTE**

PAKET	Alamat Usaha	Ruang Meeting (jam/hari)	No. Telepon & Fax Khusus	BONUS Mobile Plus (pilih salah satu) dan Kartu GSM (pilih Tri/XL/Indosat/Telkomsel/Axis)				Kartu GSM	Paket Internet	Domain .com	Akun Google Apps & Alamat Email	Kerfita Name (1 orang)	Harga Paket (Rp)	
				SAMSUNG	NOKIA	BlackBerry	Apple						per bulan	per tahun
VOTE-1	√	8		Galaxy Young	Asha 306	-	-	√	-	√	1 user	1 box	450.000	5.400.000
						-	-						+PPN 495.000	5.940.000
VOTE-2	√	12	1 line telepon + 1 ext <b>ATAU</b> 1 line fax	Galaxy Young	Asha 309	-	-	√	-	√	1 user	1 box	700.000	8.400.000
						-	-						+PPN 770.000	9.240.000
VOTE-3	√	16	1 line telepon + 1 ext <b>ATAU</b> 1 line fax	Galaxy Mini 2	Asha 311	Curve 8520	-	√	-	√	1 user	1 box	900.000	10.800.000
						-	-						+PPN 990.000	11.880.000
VOTE-4	√	20	1 line telepon + 1 ext <b>DAN</b> 1 line fax	Galaxy Ace II	Lumia 620	Armstrong 9320	-	√	-	√	1 user	1 box	1.350.000	16.200.000
						-	-						+PPN 1.485.000	17.820.000
VOTE-5	√	24	1 line telepon + 1 ext <b>DAN</b> 1 line fax	Galaxy S III	Lumia 620	Bold 9900 Dakota	iPhone 4S 16Gb	√	-	√	1 user	1 box	1.750.000	21.000.000
						-	-						+PPN 1.925.000	23.100.000
VOTE-A	√	8	-	Tanpa BONUS Mobile Plus dan Kartu GSM				-	-	-	-	1 box	350.000	4.200.000
													+PPN 385.000	4.620.000
VOTE-B	√	8	1 line telepon + 1 ext <b>ATAU</b> 1 line fax	Tanpa BONUS Mobile Plus dan Kartu GSM				-	-	√	1 user	1 box	600.000	7.200.000
													+PPN 660.000	7.920.000
VOTE Connect-C	√	12	-	Paket VOTE Connect-C Tanpa BONUS Mobile Plus. Semua Paket VOTE Connect mendapat kartu Holo TELKOMSEL, Card/Lanyard/Driver sebesar Rp.200.000,-/bulan. Telepon tarif khusus kepada 10 nomor Favorit. Diakon bicara ke nomor telepon rumah & Flexi. Paket 10 SMS Gratis 100 SMS setiap hari dan memperoleh akses internet TELKOMSELFlash.				50MB	-	√	1 user	1 box	500.000	6.000.000
													+PPN 550.000	6.600.000
VOTE Connect-D	√	12	1 line telepon + 1 ext <b>ATAU</b> 1 line fax	Galaxy Young	Asha 311	-	-	50MB	-	√	1 user	1 box	1.000.000	12.000.000
						-	-						+PPN 1.100.000	13.200.000
VOTE Connect-E	√	12	1 line telepon + 1 ext <b>ATAU</b> 1 line fax	Galaxy Ace II	Lumia 620	Armstrong 9320	-	Unlimited 10MB BS Full	-	√	1 user	1 box	1.500.000	18.000.000
						-	-						+PPN 1.650.000	19.800.000

Deposit Rp 500.000,-/tahun tanpa PPN 10% berlaku untuk semua Paket VOTE, akan dikembalikan setelah masa sewa berakhir. Pembayaran melalui nomor rekening BCA 766-025-6878 Cab. Setiabudi Atrium atas nama PT Simaru Indonesia Raya. Hubungi ESTUBIZI Business Center | t: 021-5290.0828 | SMS dan WhatsApp: 0821.2400.6088 | www.estubizi.com | e: marketing@estubizi.com | twitter: @estubizi | fanpage Facebook: ESTUBIZI.com | blog: http://estubizi.blogspot.com | Google+: ESTUBIZI Business Center | LinkedIn: ESTUBIZI Business Center

Gambar 4. Daftar Harga Paket *Virtual Office*

Pihak penyedia jasa *Virtual Office* dalam hal ini berlaku sebagai pelaku usaha, dan pihak penyewa jasa sebagai konsumen. Hubungan hukum yang terjalin antara pelaku usaha dan konsumen ini menimbulkan hak dan kewajiban masing-masing. Jika kesepakatan telah terjadi, maka telah terjadi hubungan hukum, maka terdapat beberapa peristiwa hukum yang terjadi, yaitu pihak penyewa yang telah menyetujui untuk menggunakan jasa *Virtual Office* akan melakukan konfirmasi persetujuan dengan mengirim *form* yang disediakan di *website Virtual Office*. Setelah itu pihak penyedia jasa kemudian melakukan klarifikasi atas *form* yang telah diisi oleh pihak penyewa. Pihak penyedia jasa akan melakukan konfirmasi melalui email apabila persyaratan *form* pengisian telah diisi

dengan benar. Pihak penyewa kemudian melakukan transaksi pembayaran dengan melakukan transfer sejumlah uang berdasarkan jenis yang dipilih. Setelah itu pihak penyedia jasa akan melakukan konfirmasi terhadap pengiriman apabila telah diterima. Pihak penyedia jasa kemudian akan meminta kelengkapan berkas perusahaan dari pihak pengusaha sebagai bukti akhir pendaftaran perusahaan.

Dari penjelasan alur transaksi dengan menggunakan jasa *Virtual Office* di atas dapat diketahui terjadi beberapa hubungan hukum yang dimana setiap dari hubungan hukum tersebut memiliki akibat hukum apabila salah satu dari pihak tidak melakukan janji sebagaimana yang telah diperjanjikannya. Janji yang telah diperjanjikan diantara para pihak merupakan sebuah prestasi atau merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak yang melakukan perjanjian. Janji atau prestasi yang disepakati dalam perjanjian mengikat para pihak yang melakukan perjanjian sama halnya dengan mengikatnya Undang-Undang sehingga para pihak yang tidak menepati janji dianggap sama dengan melanggar UU. Pihak yang tidak memenuhi janji yang telah diperjanjikannya dianggap telah melakukan cider janji atau wanprestatie yang dapat dituntut dengan ganti kerugian berdasarkan wanprestasi. Cidera janji atau wanprestasi tersebut dapat berupa: (a). tidak memenuhi prestasi sama sekali; (b). tidak sempurna melakukan prestasi; (c). terlambat melakukan prestasi; dan (d) melakukan yang dilarang di dalam perjanjian.

Apabila salah satu dari bentuk-bentuk wanprestasi tersebut dilakukan, maka pihak yang merasa dirugikan di dalam perjanjian karena tidak ditepatinya janji tersebut dapat menuntut salah satu dari lima kemungkinan:<sup>72</sup>

- a. Pembatalan (pemutusan) perjanjian
- b. Pemenuhan perjanjian
- c. Pembayaran ganti rugi
- d. Pembatalan perjanjian disertai ganti rugi
- e. Pemenuhan perjanjian disertai dengan ganti rugi

Dalam tanggung gugat berdasarkan adanya wanprestasi, kewajiban untuk membayar ganti kerugian tidak lain daripada akibat penerapan klausula dalam perjanjian, yang merupakan ketentuan hukum yang oleh kedua pihak secara sukarela tunduk berdasarkan perjanjiannya. Dengan demikian, bukan undang-undang yang menentukan apakah harus dibayar ganti kerugian atau berapa besar ganti kerugian yang harus dibayar, melainkan kedua belah pihak yang menentukan syarat-syaratnya serta besarnya ganti kerugian yang harus dibayar, dan apa yang telah diperjanjikan tersebut, mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.<sup>73</sup>

Di samping ketentuan yang terdapat dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak, ketentuan tentang ganti kerugian yang bersumber dari

---

<sup>72</sup> Purwahid Patrik, *Dasar-dasar Hukum Perikatan* (perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari undang-undang), Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm 11.

<sup>73</sup> Ahmadi Miru, *Op. Cit.*, Hlm 129



hukum pelengkap juga harus mendapat perhatian, seperti ketentuan tentang wanprestasi dan cacat tersembunyi serta ketentuan lainnya. Ketentuan-ketentuan ini melengkapi ketentuan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, dan ketentuan ini hanya dapat dikesampingkan jika para pihak menjanjikan lain.<sup>74</sup>

Berdasarkan penelitian penulis, bahwa apabila terjadi wanprestasi dalam transaksi sewa-menyewa secara *online* melalui *Virtual Office*, pihak penyedia jasa *Virtual Office* hanya dapat melakukan pemblokiran bagi para pihak yang terbukti melakukan wanprestasi. Pada umumnya, apabila terjadi wanprestasi baik itu pihak penyedia jasa *Virtual Office* maupun pihak penyewa, akan diberitahukan oleh pihak yang merasa dirugikan. Pihak penyedia jasa *Virtual Office* bisa saja melakukan wanprestasi kepada pihak penyewa seperti pada kasus *website* penyedia jasa yang palsu. Begitu juga sebaliknya, pihak penyewa juga dapat melakukan penipuan terhadap pihak penyedia jasa yaitu dengan cara pihak penyewa tidak mempunyai perusahaan, namun mendaftarkan perusahaan fiktif di *Virtual Office* untuk menipu orang. Hal ini berdasarkan hasil penelitian di salah satu penyedia jasa yang pernah mengalami kejadian tersebut. Tindak lanjut penyedia jasa setelah menerima tindak penipuan tersebut adalah melakukan *banned*/pemblokiran akun dan mencari data sewaktu pengisian *form* pendaftaran untuk menemukan identitas para pelaku, meskipun dalam bertransaksi secara *online* seperti terdapat nama

---

<sup>74</sup> Ibid

pemilik rekening bank yang pihak penyedia jasa *Virtual Office* tidak dapat menelesuri lebih lanjut karena akan berhadapan dengan kerahasiaan bank.

Salah satu senjata ampuh bagi konsumen (*e-commerce*) yang paling kuat untuk melawan tindakan pelaku usaha yang merugikan konsumen adalah UUPK dan UU ITE. Salah satu wujud yaitu dari penyelenggaraan perlindungan konsumen, yaitu keberadaan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Pasal 39 ayat (1) UU ITE mengatur bahwa gugatan perdata dilakukan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan. Selanjutnya ayat (2) mengatur bahwa Selain penyelesaian gugatan perdata sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), para pihak dapat menyelesaikan sengketa melalui arbitrase, atau lembaga penyelesaian sengketa alternatif lainnya sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan.

Badan ini memegang prinsip penyelesaian sengketa secara cepat, murah dan sederhana. Oleh karena metode penyelesaian sengketa yang diterapkan oleh BPSK lebih menekankan aspek konsiliasi, mediasi dan arbitrase. Putusan BPSK lebih cenderung bersifat *win-win-solution* daripada *win-lose-solution*.<sup>75</sup>

Tugas pokok, fungsi dan wewenang BPSK tercantum dalam Pasal 52 UUPK dan Pasal 2, 3, SK Memperindag No. 350/MPP/Kep/12/2001 Tentang Pelaksanaan Tugas Wewenang BPSK. Dalam surat keputusan

---

<sup>75</sup>Iman Sjahputra, 2010. *Perlindungan Konsumen dalam Transaksi Elektronik*. PT. Alumni, Bandung. Hal.186

ini secara eksplisit diatur bahwa BPSK memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut :<sup>76</sup>

- a. Melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen dengan cara konsoliasi, mediasi dan arbitrase
- b. Memberikan konsultasi perlindungan konsumen
- c. Melakukan pengawasan terhadap pencantuman klausula baku
- d. Melaporkan kepada penyidik umum jika terjadi pelanggaran UU No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
- e. Menerima pengaduan baik tertulis maupun tidak tertulis dari konsumen tentang terjadinya pelanggaran terhadap perlindungan konsumen
- f. Mendapatkan, meneliti dan/atau menilai surat, dokumen atau alat bukti lain guna penyelidikan dan/atau pemeriksaan
- g. Memberitahukan putusan kepada pelaku usaha yang melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen

Menurut ketentuan Pasal 54 ayat (3) UUPK, putusan majelis BPSK bersifat final dan mengikat. Pelaku usaha wajib melaksanakan putusan paling lambat 7 (tujuh) hari sejak menerima putusan BPSK. Akan tetapi para pihak juga dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri paling lambat 14 (empat belas) hari sejak menerima pemberitahuan putusan BPSK.

---

<sup>76</sup>*Ibid.* Hal 187

## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian dan pembahasan yang dilakukan penulis terhadap perjanjian sewa-menyewa online pada *Virtual Office*, maka penulis mengambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Perjanjian sewa-menyewa secara *online* melalui jasa *Virtual Office* adalah sah karena memenuhi keempat syarat sahnya perjanjian yaitu kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Meskipun dalam hal kecakapantidak terpenuhi, tidak membuat perjanjian itu sendiri batal melainkan dapat dibatalkan apabila salah satu pihak mengajukan untuk melakukan pembatalan. Akan tetapi kemungkinan dalam syarat ketiga juga masih memungkinkan untuk terjadi, dimana perjanjian akan dianggap tidak pernah ada, atau batal demi hukum jika ternyata pelaksanaan yang dilakukan oleh penyewa hanya berupa pemanfaatan 'alamat' nya saja.
2. Apabila terjadi wanprestasi dalam transaksi sewa-menyewa secara *online* melalui *Virtual Office*, pihak penyedia jasa *Virtual Office* hanya dapat melakukan pemblokiran bagi para pihak yang terbukti melakukan wanprestasi. Pada umumnya, apabila terjadi wanprestasi baik itu pihak penyedia jasa *Virtual Office* maupun pihak penyewa,

akan diberitahukan oleh pihak yang merasa dirugikan. Pihak penyedia jasa *Virtual Office* bisa saja melakukan wanprestasi kepada pihak penyewa seperti pada kasus *website* penyedia jasa yang palsu. Begitu juga sebaliknya, pihak penyewa juga dapat melakukan penipuan terhadap pihak penyedia jasa yaitu dengan cara pihak penyewa tidak mempunyai perusahaan, namun mendaftarkan perusahaan fiktif di *Virtual Office* untuk menipu orang. Salah satu senjata ampuh bagi konsumen (e-commerce) yang paling kuat untuk melawan tindakan pelaku usaha yang merugikan konsumen adalah UUPK dan UU ITE. Salah satu wujud yaitu dari penyelenggaraan perlindungan konsumen, yaitu keberadaan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK).

## **B. Saran**

Dalam penulisan skripsi hukum ini, penulis memberikan saran-saran sebagai berikut:

1. Para pihak baik penyedia jasa *Virtual Office* agar memberikan pelayanan yang mampu memberikan keamanan bagi para pihak penyewa, khususnya terhadap *website* yang terpercayadan pihak penyewayang menggunakan jasa *Virtual Office* dituntut agar menerapkan asas kehati-hatian dan melakukan pemeriksaan terhadap *website* yang menyediakan jasa *Virtual Office* yang akan

digunakan dengan memperhatikan tingkat keamanan dan kepercayaan pada *website* yang menyediakan jasa *Virtual Office*.

2. Perlu dilakukan sosialisasi oleh pemerintah terkait cara bertransaksi dengan aman dalam *e-commerce* dengan penggunaan lembaga Sertifikasi Keandalan yang sudah diatur dalam Pasal 10 UU ITE. Sehingga masyarakat dapat memahami dan mengetahui serta melaksanakan transaksi *e-commerce* sesuai dengan aturan yang berlaku dan keamanan dalam bertransaksi terhadap *website* atau situs yang sudah teruji dengan terdaftar di Lembaga Sertifikasi Keandalan.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku-buku:

- A.Qirom Syamsudin Meliala. 1985. *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*. Liberty: Yogyakarta,.
- Ahmad M. Ramli.2004. *Cyber Law dan HAKI dalam Sistem Hukum Indonesia*.Refika Aditama:Jakarta.
- Ahmadi Miru. 2007. *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*. RajaGrafindo Persada: Jakarta.
- dan Sakka Pati. 2011. *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*. Rajagrafindo Persada: Jakarta.
- dan Sutarman Yodo. 2010. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Raja Grafindo Persada: Jakarta.
- Dikdik M. Arief Mansyur dan Elisatris Gultom. 2005. *Cyber Law (Aspek Hukum Teknologi Informasi)*. Refika Aditama:Bandung.
- Edmon Makarim. 2004. *Kompilasi Hukum Telematika*.Raja Gravindo Persada: Jakarta.
- Iman Sjahputra. 2010. *Perlindungan Konsumen Dalam Transaksi Elektronik*. PT. Alumni : Bandung.
- M. Yahya Harahap. 1986. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Alumni : Bandung.
- Mariam DarusBadruzaman, Sutan Remy Sjahdeini, Heru Soeprapto, Faturrahman Djamil, dan Taryana Soenandar. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*.Citra Aditya Bakti: Jakarta.
- Purwahid Patrik. 1994. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*. Mandar maju: Semarang.
- Salim HS. 2003. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*. Sinar Grafika: Jakarta.
- . 2003. *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontak)*. SinarGrafika: Jakarta.
- Subekti. 2001. *Hukum Perjanjian*. Intermedia: Jakarta.
- . 1995. *Aneka Perjanjian*. Citra Aditya Bakti: Bandung.

Sudikno Mertokusumo. 1986. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Liberty: Yogyakarta.

**Website:**

VOTE.Jasa *Virtual Office*.[http://www.estubizi.com/vote\\_virtualoffice](http://www.estubizi.com/vote_virtualoffice)  
(diakses 23 Desember 2012)

*Virtual Office* +. Jasa *Virtual Office*.<http://www.virtualoffice-plus.com>  
(diakses 30 Desember 2012)

Wikipedia. *Virtual Office*.[http://id.wikipedia.org/wiki/Kantor\\_virtual](http://id.wikipedia.org/wiki/Kantor_virtual) (diakses  
23 Desember 2012)

**Undang-Undang:**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen  
(UUPK)

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi  
Elektronik (UUITE)