
Keabsahan Perjanjian dan Tanggung Jawab Badan Hukum *Virtual Office* Terhadap Konsumen Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum*

Arsyilla Destriana, M. Ali Hanafiah Selian

Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, Indonesia

 [10.15408/jlr.v2i1.14580](https://doi.org/10.15408/jlr.v2i1.14580)

Abstract

This thesis aims to establish and clarify the legitimacy of the virtual office lease arrangement because the agreement has violated Article 18 of the Law of the Republic of Indonesia Number of 1999 concerning Consumer Safety because it includes standard provisions and virtual office obligations to customers who perform unlawful actions. This type of study is methodological normative research. Use case studies in the context of legal conduct goods. The main point of the study is the implementation or implementation of positive legal provisions and contracts in fact at any particular legal event that occurs in society in order to achieve predetermined goals. The results showed that the validity of the agreement in the virtual office is the same as the provisions stipulated in Article 1320 of the Civil Code, namely that subjective and objective requirements must be fulfilled. The responsibility of virtual office business entities to consumers who commit acts against the law is to provide all data and information about consumers who commit acts against the law provided that the Virtual office has no errors and can prove that they are not guilty

Keywords: *Virtual office, Agreement, Legal Responsibility, Consumer Protection, Standard Clause*

*Diterima: 13 Januari 2020, Revisi: 22 Januari 2020, Publish: 28 Januari 2020.

A. PENDAHULUAN

Kemajuan digital dan penyedia jasa yang sedang berkembang pesat dapat dirasakan adalah adanya bentuk baru dalam pelaksanaan kegiatan usaha. Kini dikenal dengan suatu sistem yang dinamakan *Virtual office* atau kantor maya atau dapat disebut kantor virtual dimana *Virtual office* merubah pekerjaan manual menjadi digital, sebuah bentuk penyewaan jasa sewa alamat kantor di internet. Konsep ini memberikan kemudahan bagi pihak yang menjalankannya karena lebih praktis, cepat, murah dan mudah. Lebih jelasnya, Kantor Virtual atau *Virtual office* adalah sebuah “ruang kerja” yang berlokasi di dunia internet, seorang individu dapat menyelesaikan tugas-tugas yang diperlukan untuk melaksanakan bisnis profesional atau pribadi tanpa memiliki “fisik” lokasi usaha.¹ 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. Kantor virtual merupakan implementasi dari upaya otomatisasi perkantoran (*office automation*) yang bertujuan membantu pemilik atau karyawan perusahaan untuk meningkatkan produktivitas kerja.²

Penggunaan *Virtual office* bisa menjadi jembatan bagi mereka yang memiliki bisnis yang bisa dikerjakan di mana saja namun tetap memiliki alamat kantor yang prestisius dan profesional. Di Jakarta sendiri, pemakaian *Virtual office* merupakan implikasi dari diterapkannya sistem zonasi sesuai dengan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi (“PERDA DKI 1/2014”). Dalam peraturan daerah tersebut, wilayah DKI Jakarta dibagi ke berbagai zona mulai dari hutan kota; pemakaman; jalur hijau; pemerintahan; perumahan; perkantoran, perdagangan, dan jasa; industri; hingga campuran. Untuk alamat kantor yang bisa dijadikan alamat domisili dalam dokumen pendirian perusahaan dan perizinan berusaha, pelaku usaha harus memiliki kantor di zona perkantoran atau zona campuran. Peruntukan zonasi yang lebih detail akan tergantung pada bidang usaha yang dijalankan pelaku usaha.³ Tujuan dikeluarkannya PERDA ini untuk mengendalikan pemanfaatan ruang sehingga pembangunan dapat dilaksanakan secara efisien dan efektif, sehingga kualitas

¹Laksmi, Fuad Gani, Budiantoro, *Manajemen Perkantoran Modern*. (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2015), h. 250

²MC. Maryati, *Manajemen Perkantoran Efektif*. (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2008), h.117

³<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/legalitas-usaha-penyewaan-ivirtual-office> diakses pada tanggal 20 Juni pukul 19.45.

Keabsahan Perjanjian Dan Tanggung Jawab Badan Hukum Virtual Office Terhadap Konsumen Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum

ruang terjaga keberlanjutannya untuk kesejahteraan masyarakat dan kelestarian lingkungan. Dengan alasan seperti itu, maka pemerintah DKI Jakarta berambisi untuk mengatur fungsi-fungsi ruang di Jakarta agar tidak berantakan.

Transaksi yang terjadi antara konsumen dan pelaku usaha memungkinkan terjadinya suatu wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja, wanprestasi tersebut dapat dilakukan oleh pelaku usaha dan juga oleh konsumen. Untuk melindungi atau memberdayakan konsumen diperlukan adanya campur tangan negara melalui penerapan perlindungan hukum. Sebagaimana dijelaskan di dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, bahwa perlindungan hukum terhadap konsumen sekarang ini sangatlah penting. Kasus-kasus pelanggaran hak konsumen, diperlukan kehati-hatian dalam menganalisis siapa yang harus bertanggung jawab dan seberapa jauh tanggung jawab dapat dibebankan kepada pihak-pihak terkait. Dalam perkembangannya *Virtual office* saat ini, yaitu penyewa yang memanfaatkan fasilitas *Virtual office* ternyata hanya sekedar ingin menyewa "alamat" kantornya saja untuk melakukan perbuatan melawan hukum terhadap pihak kreditor. Karena pada faktanya banyak penipuan yang terjadi pada perkara *Virtual office* seperti yang terjadi pada *Officeplus*, dan banyak perusahaan lain, perusahaan penyedia jasa penyewaan kantor maya menghadapi tantangan yang sama: kantor virtual dimanfaatkan untuk tujuan-tujuan negatif. Sebagai contoh, kadang ada perusahaan abal-abal menggunakan *Virtual office* demi pengajuan kartu kredit atau memenangkan tender. Penyedia jasa sudah melakukan berbagai upaya. Antara lain dengan memperketat persyaratan administratif dan melakukan verifikasi. Kepada petugas bank yang melakukan verifikasi, mereka juga akan menjelaskan bahwa kliennya hanya penyewa kantor virtual. *Officeplus* bahkan memberlakukan peraturan lebih ketat. Sejak awal mereka membuat perjanjian dengan calon klien agar tidak menggunakan fasilitas kantor maya untuk mengakses permodalan, aplikasi kartu kredit, dan tender. Tetapi masih saja terlewati. Setiap tahun selalu saja ada perusahaan yang mencoba mencederai perjanjian tersebut. Tidak adanya pembatasan tersebut dapat menimbulkan permasalahan apabila alamat *Virtual office* tersebut digunakan oleh konsumen *Virtual office* sebagai alamat domisili di dalam perjanjian yang dibuat dengan pihak ketiga. 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 konsumen yang melakukan penipuan tersebut. Penyedia *Virtual office* apakah dapat diminta pertanggungjawabannya atau tidak. Karena *Virtual office* adalah penyedia jasa bagi konsumen penyewa *Virtual office*, dimana dalam perjanjian yang dilakukan oleh para pihak terdapat perjanjian baku yang mengakibatkan peralihan tanggung jawab dari penyewa terhadap konsumen yang melakukan perbuatan melawan hukum. Hal ini menjadi problematika ketika tidak ada regulasi yang mengatur secara teknis mengenai *Virtual office*. Perkembangan perekonomian harus disertai dengan perkembangan hukum yang baik untuk mendapatkan kepastian hukum antar pihak. Namun, pembuatan perjanjian baku dari pihak penyedia jasa dilakukan demi melindungi perusahaan mereka dan bertentangan dengan melanggar Pasal 18 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Lantas, apakah perjanjian *Virtual office* sah dimata hukum? Timbul akibat tindakan pengguna *Virtual office* maka apabila terjadi hal tersebut penyedia *Virtual office* memiliki dan dapat dimintakan pertanggung jawaban atau tidak. Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan di atas, peneliti tertarik untuk melakukan sebuah penelitian.

B. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif empiris (*applied law research*). Menggunakan studi kasus hukum normatif empiris berupa produk perilaku hukum, misalnya mengkaji implementasi kajian kredit. Pokok kajiannya adalah pelaksanaan atau implementasi ketentuan hukum positif dan kontrak secara faktual pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat guna mencapai tujuan yang telah ditentukan.⁴ Jenis pendekatan penelitian ini adalah pendekatan melalui perundang-undangan (*statute approach*) yang memfokuskan pada ketentuan perundang-undangan dan pendekatan secara kasus melihat peristiwa hukum yang terjadi di masyarakat.⁵

C. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

1. Keabsahan *Virtual office* Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004) h. 52

⁵ I Made diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Kencana, 2017), h.156

Keabsahan Perjanjian Dan Tanggung Jawab Badan Hukum Virtual Office Terhadap Konsumen Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum

Virtual office merupakan kegiatan perjanjian sewa-menyewa alamat kantor yang dilakukan oleh pihak penyedia jasa dan penyewa *Virtual office*. Kegiatan transaksi *Virtual office* merupakan bentuk kegiatan perdata yang didasari pada suatu perjanjian. 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, timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.⁶ Menurut Abdulkadir Muhammad, perbuatan sewa-menyewa meliputi lima unsur, yaitu persetujuan, penyerahan benda sewaan, pembayaran uang sewa, waktu sewa dan persyaratan sewa-menyewa.⁷ Objek perjanjian dalam sewa menyewa *Virtual office* adalah sebuah "alamat kantor". Maka harus memenuhi unsur-unsur yang telah ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan Pasal 1548 KUH Perdata.

Sewa-menyewa pada *Virtual office* juga harus memenuhi syarat-syarat dalam perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Adapun syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata adalah:⁸ a). Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri; b). Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian; c). Suatu hal tertentu; d). suatu sebab yang halal.

Syarat pertama dan kedua, disebut syarat subyektif (mengenai para pihak dalam suatu perjanjian) apabila syarat ini tidak terpenuhi tidak terpenuhi, maka akibat hukumnya adalah perjanjian tersebut dapat dibatalkan dengan inisiatif salah satu pihak yang merasa dirugikan. sementara syarat ketiga dan keempat disebut syarat obyektif (mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek perjanjian) tidak terpenuhi, maka akibat hukum yang timbul adalah perjanjian tersebut adalah batal demi hukum.

Melihat dari syarat-syarat perjanjian diatas, peneliti menemukan bahwa perjanjian *Virtual office* telah memenuhi semua syarat yang ada dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermedia, Jakarta, 2008 h. 1

⁷ Jurnal P-ISSN 2302-528X (Udayana Master Law Journal) • Mei 2017 *Legalitas Penggunaan Virtual Office Sebagai Kantor Advokat* Oleh: Ni Kadek Ratna Jayanti1. Vol. 6, No. 1: h. 67 - 77

⁸ Johannes Ibrahim dan Lindawaty Sewu, *Hukum Bisnis dalam Persepsi Manusia Modern*, PT Refika Aditama, Bandung, 2004, h. 44

Terdapat kesepakatan mereka yang mengikatkan diri, pelaksanaan *Virtual office* melibatkan beberapa pihak yaitu, pihak penyedia *Virtual office* dan pengguna *Virtual office* sehingga pihak-pihak yang terikat dengan perjanjian sewa-menyewa *Virtual office* adalah pengguna dan penyedia *Virtual office*. Mereka sepakat mengikatkan diri mereka karena penyedia *Virtual office* digunakan oleh sebuah perusahaan. Yang diharapkan dapat menggunakan layanan virtual location ini agar bisa menggunakannya sebagai alamat kantor untuk mendapat legalitas serta fasilitas untuk berkirim surat atau mencantumkan nomor telepon perusahaan, termasuk di antaranya adalah tenaga resepsionis, staf yang bertugas terkait aktivitas surat menyurat, staf yang bertugas menjawab email, pengatur sistem domain perusahaan, dan lain sebagainya (sesuai dengan perjanjian kedua belah pihak).

Agar dilihat oleh calon klien dari perusahaan mereka bahwa mereka adalah perusahaan yang bonafide yang terletak di kawasan strategis. Sebelum menyewa alamat kantor sudah pasti pihak penyewa melakukan survey terdahulu alamat kantor yang ingin dituju melalui internet atau datang langsung ke lokasi kantor virtual tersebut, kemudian ketika sudah menemukan alamat kantor yang sesuai dengan keinginan si penyewa dengan segala pertimbangan harga dan fasilitas lain yang diberikan oleh pihak penyedia jasa *Virtual office*, maka pihak penyewa biasanya menghubungi penyedia jasa *Virtual office* melalui email ataupun telfon tanpa tatap muka sekalipun atau datang langsung ke kantor tersebut untuk melihat langsung kantor penyedia jasa tersebut. Pihak penyedia kantor *Virtual office* biasanya mengajukan perjanjian standar baku agar pihak penyewa menyetujui syarat dan ketentuan (surat perjanjian sewa menyewa) alamat kantor tersebut dan pihak penyewa harus menyetujui perjanjian tersebut jika ingin menikmati fasilitas dari *Virtual office* tersebut. Sepakat mengikat para pihak yang memberikan sepakat itu sebagai suatu undang-undang (Pasal 1338 ayat (1) B.W). karena sesuai dengan asas dari sebuah perjanjian yaitu asas konsensualisme, yakni suatu persesuaian kehendak (berhubungan dengan lahirnya suatu perjanjian). Perjanjian harus didasarkan pada konsensus atau kesepakatan dari pihak-pihak yang membuat perjanjian. Dengan asas konsensualisme, perjanjian dikatakan telah lahir jika ada kata sepakat atau persesuaian kehendak diantara para pihak yang membuat perjanjian tersebut.⁹

⁹ Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, (Jakarta, 2004), h 27

Keabsahan Perjanjian Dan Tanggung Jawab Badan Hukum Virtual Office Terhadap Konsumen Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum

Tentang wujud kesepakatan, pada umumnya KUH Perdata tidak mensyaratkan bentuk atau formalitas tertentu. Dengan demikian kesepakatan dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk; apakah tulisan baik di bawah tangan atau akta notaris atau lisan, kedua-duanya mempunyai kekuatan hukum. Hanya apabila kesepakatan diwujudkan dalam bentuk tulisan akan memudahkan pembuktian manakala terjadi sengketa. Tentu saja ada beberapa jenis perjanjian yang memang disyaratkan harus dibuat secara tertulis atau yang diistilahkan dengan perjanjian formil. *Virtual office* menggunakan model perjanjian tertulis, sudah pasti akan mengikat keduanya. Maka dari itu, sangat diperlukan kesepakatan dari kedua belah pihak karena ada akibat hukum yang ditimbulkan dari perjanjian tersebut.

Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, untuk mengetahui umur atau status penghadap, apakah penghadap cakap melakukan perbuatan hukum tentu harus dilihat pada salinan identitas resmi penghadap yang dilampirkan. Hal ini dapat ditelusuri dulu sebelum kedua belah pihak melaksanakan perjanjian yang dilakukan oleh orang atau pihak-pihak yang tidak memenuhi persyaratan dari sisi batas usia para pihak atau salah satu pihak yang akan membuat perjanjian, maka dikemudian hari didapati jika subjek hukum tidak cakap dalam hukum, maka perjanjian tersebut sewaktu waktu dapat dibatalkan oleh salah satu subjek hukum. Oleh karena itu batas usia seseorang untuk dapat melakukan perjanjian menjadi penting. KUH Perdata telah mengatur batas usia dewasa seseorang, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 330 KUH Perdata. Perbuatan hukum berkaitan dengan perjanjian hanya dapat dilakukan oleh pihak-pihak yang melakukan perjanjian harus memenuhi persyaratan batas usia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 330 KUH Perdata tersebut. Perbuatan hukum tersebut mempunyai batas usia orang yang dapat melakukannya harus tunduk pada usia dewasa yang diatur dalam KUH Perdata, dan jika seseorang belum memenuhi batas usia minimum yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, maka yang bersangkutan dalam melakukan perbuatan hukum tersebut dibantu oleh walinya atau dibantu oleh orang tuanya.

Pada Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa kedewasaan seseorang adalah ketika berumur 21 tahun atau sudah menikah untuk melakukan perbuatan hukum yang lainnya terikat dengan batasan usia 21 tahun atau sudah menikah, sebagaimana aturan pasal 330 KUH Perdata. Oleh karena itu suatu perjanjian jika dilakukan oleh orang atau pihak-pihak yang tidak memenuhi persyaratan dari sisi batas usia para pihak atau salah satu pihak yang akan membuat perjanjian, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, maka batas usia seseorang untuk dapat melakukan perjanjian

menjadi penting. Dalam praktiknya kebanyakan yang menggunakan *Virtual office* adalah orang-orang yang cakap hukum dan jika tidak maka akan diwakilkan oleh walinya.¹⁰

Suatu hal tertentu, Objek perjanjian di dalam perjanjian sewa-menyewa *Virtual office* adalah sebuah “alamat kantor”. Definisi dari “alamat kantor” dilihat dari barang maka “alamat kantor” bukan merupakan sebuah barang karena tidak berwujud. Alamat kantor memang bukan merupakan barang hal ini dapat dilihat dari pengertian barang yaitu segala hal yang berwujud, tetapi alamat kantor dapat dikategorisasikan sebagai benda. Alamat kantor dengan nama domain memiliki kesamaan. Untuk dapat mengatakan suatu hal dapat dikategorikan sebagai benda maka harus memenuhi kedua unsur yaitu memiliki nilai ekonomi dan dikuasai oleh manusia.

Dengan kedua unsur adanya penguasaan dan nilai ekonomi atas nama domain dan alamat dapat dilakukan suatu perbuatan hukum. Alamat dan Nama domain sudah banyak menjadi objek perjanjian, di dalam penggunaan alamat website, dan didalam penggunaan *Virtual office* bagi alamat konvensional.

Suatu sebab yang halal, suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Suatu sebab yang halal, berarti perjanjian termasuk harus dilakukan berdasarkan itikad baik. Dalam suatu perjanjian setiap orang bebas membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas menentukan isi, berlakunya dan syarat-syarat perjanjian, dengan bentuk tertentu atau tidak dan bebas memilih undang-undang mana yang akan dipakai untuk perjanjian itu.¹¹

Pada praktiknya, hanya menyewakan alamat kantor saja dan tidak mengandung sebab yang merugikan atau tidak sesuai dengan nilai dan norma atau bertentangan dengan hukum yang berlaku. Halal disini maksudnya adalah klausula hukum yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan bertentangan dengan umum atau kesusilaan atau ketertiban umum, maka perjanjian tersebut menjadi batal.¹² Sebagai contohnya, perjanjian untuk membunuh seseorang mempunyai objek tujuan yang illegal, maka kontrak ini tidak sah. Suatu kausa dinyatakan bertentangan dengan undang-undang, jika

¹⁰ Hasil wawancara dengan *Officeplus*

¹¹ Asser –Rutten, *Seri Dasar Hukum Ekonomi, Hukum Kontrak Di Indonesia*, Program Kerjasama Elips dan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 1998, h. 148

¹² Salle, *Hukum Kontrak Teori dan Praktik*, (Makassar, CV. Social Politic Genius (SIGn), 2019), h. 52

Keabsahan Perjanjian Dan Tanggung Jawab Badan Hukum Virtual Office Terhadap Konsumen Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum

kausa di dalam perjanjian yang bersangkutan isinya bertentangan dengan undang-undang yang berlaku.

Untuk menentukan apakah suatu kausa perjanjian bertentangan dengan kesusilaan (*geode zeden*) bukanlah hal yang mudah, karena istilah kesusilaan tersebut sangat abstrak, yang isinya bisa berbeda-beda antara daerah yang satu dan daerah yang lainnya atau antara kelompok masyarakat yang satu dan lainnya.¹³ Selain itu penilaian orang terhadap kesusilaan dapat pula berubah-ubah sesuai dengan perkembangan jaman. Dalam *Virtual office* yang disewakan hanya alamat kantornya saja agar mendapatkan izin usaha sesuai domisili serta menghemat biaya operasional karena tidak perlu menyewa gedung perkantoran dan menyediakan fasilitas dan peralatan kantor, memiliki branding yang baik karena alamat *Virtual office* akan berada di area pusat bisnis, bekerja fleksibel mengikuti waktu sendiri. Jadi penyewaan *Virtual office* tidak menyalahi aturan serta norma-norma yang ada. Maka dapat disebut karena suatu sebab yang halal.

Dapat ditarik kesimpulan, keempat syarat sahnya perjanjian yaitu kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal dipenuhi dalam perjanjian sewa-menyewa *Virtual office*, maka perjanjian mereka dianggap sah dan menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Karena sesuai dengan asas kekuatan mengikatnya suatu perjanjian berhubungan dengan akibat perjanjian. Dengan adanya konsensus dari para pihak itu, maka kesepakatan itu menimbulkan kekuatan mengikat perjanjian sebagaimana layaknya undang-undang (*pacta sunt servanda*). Apa yang dinyatakan seseorang dalam suatu hubungan menjadi hukum bagi mereka. Asas inilah yang menjadi kekuatan mengikatnya perjanjian. Ini bukan kewajiban moral, tetapi juga kewajiban hukum yang pelaksanaannya wajib ditaati oleh kedua belah pihak.¹⁴

2. Keabsahan *Virtual office* Menurut Ditinjau Dari Hukum Perseroan

Kebanyakan dalam praktik, yang menyewa fasilitas *Virtual office* adalah badan usaha berbentuk perseroan terbatas ("PT"). Mengenai tempat kedudukan PT diatur dalam Pasal 5 Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ("UUPT") yang berbunyi sebagai berikut:

¹³ Hartono Hadisoeparto, *Pokok- Pokok Hukum Perikatan Dan Hukum Jaminan*, (Liberty, Yogyakarta, 1984), h. 35

¹⁴ Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, ... h. 29

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

Di dalam penjelasan Pasal 5 UUPT, dijelaskan bahwa:

- a. Tempat kedudukan Perseroan sekaligus merupakan kantor pusat Perseroan.
- b. Perseroan wajib mempunyai alamat sesuai dengan tempat kedudukannya yang harus disebutkan, antara lain dalam surat-menyurat dan melalui alamat tersebut Perseroan dapat dihubungi.

Pasal 5 tersebut sebenarnya setiap badan usaha harus menyertakan alamat lengkap sesuai dengan tempat kedudukan dan dapat dihubungi. Jika dilihat dari modelan *Virtual office* maka sebenarnya sebuah badan usaha tersebut tidak menduduki usahanya dalam wilayah yang bersangkutan dalam melakukan pekerjaan karena *Virtual office* hanya meminjamkan alamat kantor saja. Sedangkan dalam praktiknya untuk pelaksanaan pekerjaan dilakukan diluar *Virtual office* atau bahkan di rumah. Namun seiring perkembangan zaman, pemerintah akhirnya mengeluarkan peraturan mengenai *Virtual office* agar *Virtual office* memiliki pengaturan yang jelas karena selama ini bersimpangan dengan Undang-Undang Nomor 40 Tentang Perseroan Terbatas. Dalam peraturan tersebut dikatakan asalkan mencantumkan alamat asli dalam berusaha dan nomor telfon asli yang dapat dihubungi, maka penggunaan *Virtual office* dalam hukum perusahaan itu sah karena telah di atur juga dalam SE PTSP DKI Jakarta Nomor 6/2016 Pasal 2 untuk mencantumkan syarat bagi badan usaha yang ingin menggunakan *Virtual office* harus menyertai beberapa syarat agar dapat mendapat izin membuat sebuah PT, yaitu: “(2) Dalam surat keterangan domisili dan syarat izin lanjutanya harus dicantumkan alamat *Virtual office* dan alamat kegiatan/aktivitas nyata usaha (baik kantor atau rumah tinggal).”

Peraturan ini menjelaskan harus mencantumkan tempat kegiatan berusaha atau beraktivitas nyata. Hal ini sebagai salah satu cara agar memenuhi syarat yaitu pembuatan perusahaan seperti PT, selain itu peraturan ini dibuat oleh pemerintah dan di setiap perjanjian standar antara penyedia dan penyewa *Virtual office* juga selalu dicantumkan syarat ini demi meminimalisir

kejahatan. Lalu dengan adanya Peraturan Pemerintah 24 Tahun 2018 Tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik yaitu mengenai penggunaan OSS yang mengatakan bahwa untuk membuat sebuah PT kini SKDP (Surat Keterangan Domisili Perusahaan dan SKDU (Surat Keterangan Domisili Usaha) sudah tidak lagi diberlakukan oleh pemerintah provinsi DKI Jakarta sejak Mei 2019.

Hal ini diatur dalam SK Kepala DPMPTSP Provinsi DKI Jakarta Nomor 25 Tahun 2019 Tentang Penutupan Layanan Non Perizinan Surat Keterangan Domisili Perusahaan dan Surat Keterangan Domisili Usaha. Ini dilakukan untuk memberikan kemudahan berusaha bagi pengusaha yang ingin mendirikan perusahaan di Indonesia. Meskipun SKDP ditiadakan, perusahaan seperti PT tetap harus berada di zona komersial/perusahaan. Hal ini sesuai dengan PERDA Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi. Jika ingin mendirikan badan usaha bersama, maka harus mendirikan usaha di zona komersial dan tidak mendirikan perusahaan di rumah.¹⁵ Karena perusahaan harus menggunakan alamat zonasi, mendirikan bisnis dengan menggunakan alamat *Virtual office* tetap bisa menjadi solusi untuk mengikuti undang-undang yang berlaku. Dengan menggunakan alamat yang berada di zonasi perusahaan, pengusaha tinggal mengurus dokumen lain untuk perusahaan seperti NPWP, NIB, ataupun Izin Usaha. Maka dapat ditarik kesimpulan bahwa *Virtual office* menurut hukum perseroan sah dimata hukum karena sudah terintegrasi dengan hukum lain yang mengatur dan menyempurnakan hukum perseroan tersebut.

Alasan mendesak dari beradanya *Virtual office* adanya proses tata ruang kota yang kini tengah diatur oleh pemerintah kota. Jakarta sudah tidak mungkin untuk membangun banyak gedung perusahaan karena lahanya terbatas dan pemerintah sedang menuju tata kota yang memadai. Maka timbulah peratutaran mengenai zonasi perusahaan melalui PERDA DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi dengan *Virtual Office* secara lebih lanjut diatur melalui Surat Edaran PTSP DKI Jakarta Nomor 6/2016.

3. Keabsahan *Virtual office* Menurut Dari Hukum Perlindungan Konsumen

Ketentuan Pasal 1548 Kitab UndangUndang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa: “sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana

¹⁵ <https://izin.co.id/indonesia-business-tips/> diakses pada 23 Desember 2019 pukul 18.05

pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya." *Virtual office* termasuk dalam Hukum Perlindungan Konsumen karena didalam perjanjiannya terdapat unsur sewa menyewa. Satu orang menikmati atas kenikmatan dari suatu barang dan *Virtual office* sebagai penyedia jasa mendapat pembayaran suatu harga. Pengertian perlindungan konsumen terdapat dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut Undang-Undang Perlindungan Konsumen/UUPK), yaitu segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen. Rumusan pengertian perlindungan konsumen yang terdapat dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Perlindungan Konsumen tersebut cukup memadai. Kalimat yang menyatakan "segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum", diharapkan sebagai benteng untuk meniadakan tindakan sewenang-wenang yang merugikan pelaku usaha hanya demi untuk kepentingan perlindungan konsumen. Suatu hubungan antara konsumen dan produsen, terdapat kemungkinan akan terjadinya suatu permasalahan, baik yang disebabkan oleh konsumen ataupun produsen, serta permasalahan yang disengaja maupun tidak disengaja. Umumnya, permasalahan yang terjadi dalam suatu hubungan antara produsen dan konsumen adalah kerugian. Kerugian tersebut dapat terjadi kepada pihak konsumen maupun pihak produsen. Setiap konsumen memiliki hak dan kewajiban, begitu juga dengan pelaku usaha.

Dalam posisinya sebagai konsumen dan pelaku usaha, maka kegiatan sewa-menyewa *Virtual office* tunduk kepada Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Setiap penyedia jasa *Virtual office* umumnya menyediakan beberapa jenis paket sewa dengan fasilitas yang beragam juga dengan harga yang berbeda dari setiap paket yang disediakan sesuai dengan fasilitas yang disediakan. Dalam perjanjian sewa-menyewa ini, muncul hak dan kewajiban dari para pihak yang harus dipenuhi.

Transaksi yang terjadi antara konsumen dan pelaku usaha memungkinkan terjadinya suatu wanprestasi, baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja, wanprestasi tersebut dapat dilakukan oleh pelaku usaha dan juga oleh konsumen, tetapi besar kemungkinan wanprestasi dilakukan oleh pelaku usaha yang dapat merugikan konsumen, bisa dikatakan bahwa konsumen memiliki resiko kerugian yang lebih besar daripada pelaku usaha. Maka dari itu untuk melindungi hak dan kewajiban dari pelaku usaha maupun konsumen, pelaku usaha *Virtual office* memberlakukan perjanjian standar baku kepada setiap pengguna *Virtual office*. Perjanjian standar baku adalah suatu

perjanjian yang didalamnya telah terdapat syarat-syarat tertentu yang dibuat oleh pihak pelaku usaha.¹⁶ Pada hakikatnya perjanjian baku bertujuan untuk memberikan kemudahan atau kepraktisan bagi para pihak dalam melakukan transaksi. Oleh karena itu pesatnya perkembangan perjanjian baku tidak terbendung dalam era yang menuntut kepraktisan dalam melakukan transaksi. Tumbuh dan berkembangnya perjanjian baku dalam masyarakat adalah dalam rangka efisiensi, baik dari segi waktu maupun biaya, karena transaksi bisnis yang akan dibuatkan perjanjian baku itu dilakukan secara berulang-ulang dan terus menerus. Perjanjian standar tersebut memuat pasal pasal untuk melindungi hak dan kewajiban dari konsumen maupun penyedia jasa *Virtual office*, hak dan kewajibanya yaitu:

Hak-hak konsumen diatur dalam pasal 4 UUPK 8 Tahun 1999, yaitu sebagai berikut:

1. Hak atas kenyamanan dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan atau jasa.
2. Hak untuk memilih barang dan jasa serta mendapatkan barang dan atau jasa tersebut dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan.
3. Hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi jaminan barang dan atau jasa.
4. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan atau jasa yang digunakan.
5. Hak untuk mendapatkan advokasi perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.
6. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen.
7. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
8. Hak untuk mendapatkan kompensasi ganti rugi atau penggantian, apabila barang dan jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.
9. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

¹⁶Dalam Perjanjian Baku, Kertha Semaya Vol. 03, No. 05, September 2015 <http://www.ojsunud.ac.id> diakses pada tanggal 13 Desember 2019 jam 16.04.

Sedangkan Kewajiban konsumen diatur dalam Pasal 5 UUPK 8 Tahun 1999, yaitu sebagai berikut:

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 jasa.
3. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati.
4. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

Menurut Pasal 1 angka 4 dan 5 UUPK 8 Tahun 1999, Pelaku Usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.

Pelaku usaha adalah mereka yang bergerak dalam bidang usaha atau ekonomi. Maka di dalam berbagai peraturan perundang-undangan dibebankan sejumlah hak dan kewajiban serta hal-hal yang menjadi tanggung jawab pelaku usaha.

Hak pelaku usaha diatur dalam Pasal 6 UUPK 8 Tahun 1999, yaitu sebagai berikut:

1. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
2. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik.
3. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen.

Sedangkan kewajiban pelaku usaha diatur dalam Pasal 7 UUPK 8 Tahun 1999, yaitu sebagai berikut:

1. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.
2. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.

Keabsahan Perjanjian Dan Tanggung Jawab Badan Hukum Virtual Office Terhadap Konsumen Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum

3. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku.
4. Memberikan kompensasi, ganti rugi, apabila barang dan/jasa yang diterima atau dimanfaatkan konsumen tidak sesuai dengan perjanjian.

Inti dari perjanjian sewa menyewa *Virtual office* serta kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak penyewa dan penyedia jasa yaitu: Kewajiban penyedia jasa adalah: 1). Mengizinkan penyewa jasa untuk menggunakan alamat kantor. 2). Memberikan fasilitas-fasilitas penunjang sesuai dengan yang diperjanjikan. Sedang kewajiban bagi penyewa jasa adalah: 1). Menggunakan jasa yang disewa dan digunakan dengan tujuan sesuai dengan perjanjian sewanya. 2). Membayar harga sewa sesuai dengan yang diperjanjikan.

Jadi keabsahan *Virtual office* dari Hukum Perlindungan Konsumen dikatakan sah apabila memenuhi kewajiban dari para pihak yang harus dipenuhi, kewajiban penyedia jasa dan kewajiban penyewa jasa *Virtual office* serta hak-hak yang sudah disebutkan diatas, asal dilakukan dengan itikad yang baik dan tidak ada intensi untuk melakukan kegiatan yang buruk dikemudian hari. Melihat keabsahan dari permasalahan klausula baku yang dicantumkan oleh pihak penyedia jasa *Virtual Office*, ketika dikaji asalkan memenuhi hak dan kewajiban yang seimbang antara pelaku usaha dan konsumen, maka perjanjian tersebut sah dan prakteknya masih banyak dilakukan di Indonesia demi meminimalisir resiko serta demi efektifitas dan efesiensi waktu. Setelah diuraikan dengan hukum perjanjian dan hukum perusahaan, dalam hukum perjanjian asalkan memenuhi syarat sahnya perjanjian maka sah dimata hukum dan dalam hukum perusahaan sudah memenuhi syarat dalam membuat suatu usaha. *Virtual Office* merupakan kegiatan yang sah dimata hukum dan peraturannya mengikat kedua belah pihak.

4. Mengenai Perjanjian Baku oleh *Virtual office*

Perjanjian sewa beli (kredit) melalui pembiayaan konsumen mengakibatkan adanya hubungan hukum antara konsumen dan perusahaan pembiayaan konsumen yang diatur dalam buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Dalam perikatan dikenal suatu asas kebebasan berkontrak, para pihak dapat menentukan apa saja yang menjadi kesepakatan dalam perjanjian asal tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Perjanjian pembiayaan konsumen merupakan pengembangan dari

hukum perjanjian diluar KUH Perdata.¹⁷ Pada praktiknya, *Virtual office* menggunakan perjanjian baku dalam perjanjiannya yang sebelumnya sudah dikonsepskan sedemikian rupa sehingga sewaktu penandatanganan perjanjian para pihak hanya mengisi beberapa hal yang bersifat subjektif seperti identitas dan tanggal pembuatan perjanjian. Sedangkan ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian sudah tertulis lengkap dan tidak dapat diubah lagi. Hal ini juga digunakan karena untuk efisiensi waktu tanpa harus bernegosiasi dengan waktu yang berlarut-larut. Dalam ketentuan tersebut terkadang melindungi kepentingan penyedia jasa dari kemungkinan kerugian yang timbul. Selain itu, penyusunan perjanjian baku dengan klausula eksonerasi dilakukan karena resiko yang ditanggung penyedia jasa lebih besar daripada konsumen.

Perjanjian *Virtual office* terdapat klausula eksonerasi (pengalihan pertanggungjawaban) antara pengelola *Virtual office* dengan penyewa *Virtual office*, salah satu contoh bunyi pasal perjanjian yang terdapat dalam isi perjanjian *Virtual Office* (Menara Kuningan. 30 Floor Jl. H. Rasuna Said Kav. 5 Jakarta Selatan 12940. Indonesia) tentang pembatasan tanggung jawab ialah:

“Klien tidak diperkenankan menggunakan alamat dan fasilitas *Virtual Office* untuk pengajuan kredit dalam bentuk apapun. *Virtual Office* tidak bertanggung jawab sebagai penjamin baik secara lisan maupun tulisan terhadap klien atau pihak ketiga atas pinjaman uang/kredit yang diajukan/dimiliki oleh klien....”

Klausula eksonerasi adalah syarat yang secara khusus membebaskan pengusaha dari tanggung jawab terhadap akibat yang merugikan, yang timbul dari pelaksanaan perjanjian. Klausula eksonerasi dapat berasal dari rumusan pengusaha secara sepihak, dapat juga berasal dari rumusan pasal undang-undang. Klausula eksonerasi rumusan pengusaha membebaskan pembuktian pada konsumen, bahwa konsumen tidak bersalah dan inilah yang menyulitkan konsumen.¹⁸

Hal ini dilakukan oleh beberapa pengusaha untuk melindungi perusahaan mereka dari tindakan konsumen yang bertindak melawan hukum. Berkaca pada permasalahan yang ada di *Virtual office*, disini resiko yang ditanggung dari penyedia jasa *Virtual office* lebih besar karena kerap kali

¹⁷ Firya Oktaviarni, *Penerapan Klausula Baku dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen Menurut Undang Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen*, Jurnal Ilmu Hukum, Volume 6, Nomor 2, 2015, h. 107.

¹⁸ M. Syamsudin & Fera Aditias Ramadani, *Perlindungan Hukum Konsumen Atas Penerapan Klausula Baku*, Jurnal Yudisial Vol. 11 No. 1 April 2018: 91 – 112, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta h. 6

Keabsahan Perjanjian Dan Tanggung Jawab Badan Hukum Virtual Office Terhadap Konsumen Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum

konsumen yang melakukan perbuatan melawan hukum terhadap pihak ketiga sehingga merugikan pihak penyedia *Virtual office* karena telah menyalahgunakan fungsi perjanjian yang pada awalnya hanya sekedar menyewakan alamat kantor, malah digunakan untuk pinjaman kredit ataupun memanfaatkan untuk tujuan lain. Argumentasi inilah yang melatarbelakangi pihak penyedia jasa untuk melakukan pembatasan atau penghapusan tanggung jawab sebagai syarat baku secara sepihak. Syarat eksonerasi memang khusus dibuat untuk membebaskan kreditur dari tanggung jawab terhadap akibat kerugian yang timbul dari pelaksanaan perjanjian. Klausula ini dapat berasal dari rumusan yang disusun oleh pengusaha dan dapat pula berasal dari undang-undang.

Hukum perjanjian para pihak dapat mencapai kehendaknya, akan tetapi dibatasi oleh kehendak dan kepentingan pihak lainnya, namun juga dipengaruhi oleh nilai etika dan moral. Herlien Budiono di dalam bukunya mengatakan bahwa asas keseimbangan adalah asas yang dimaksudkan untuk menyelesaikan pranata-pranata hukum dan asas-asas pokok hukum perjanjian yang dikenal dalam KUH Perdata yang berdasarakan pemikiran dan latar belakang individualism pada satu pihak sehingga hukum kontrak tersebut dapat diterima sebagai bagian dari hukum Indonesia.¹⁹ Sutan Remy Sjahdeini memahami bahwa asas keseimbangan adalah keseimbangan para pihak yang berkontrak dari posisi atau kedudukan para pihak yang (seharusnya) sama.²⁰

Peneliti sependapat dengan teori yang dikemukakan oleh Sutan Remy Sjahdeini, bahwa kesepakatan fundamental yang dicapai adalah harus seimbang. Keseimbangan adalah nilai yang abstrak tentang berapa besar hak yang harus diterima seseorang berdasarkan prestasi atau keadilan yang harus diterima oleh seseorang sebanding dengan kewajiban yang telah diberikannya. Dalam perjanjian ini, pihak *Virtual office* menggunakan klausula eksonerasi agar mencapai keadilan. Bukan unsur subjektif yang menentukan, tetapi faktor penentu keadilan pada sebuah perjanjian adalah kesetaraan para pihak. Mengenai perjanjian baku yang mengandung klausula eksonerasi merupakan salah satu bentuk klausula yang dilarang dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Meskipun telah disepakati oleh kedua belah pihak, tidak dapat dianggap sah apabila

¹⁹ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian di Indonesia*, (Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2006), h.510

²⁰ Sutan Remy Sjahdeini, *Keabsahan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, (Jakarta, Pustaka Utama Grafiti, 2009), h. 7

mengandung klausula eksonerasi. Klausula baku menjadi tidak patut ketika kedudukan para pihak tidak seimbang/setara dan tidak mencapai keseimbangan. Namun dalam perjanjian *Virtual office* ini pihak penyedia jasa memberlakukan klausula eksonerasi agar mencapai keseimbangan tetapi tidak lepas dari tanggung jawabnya sebagai penyedia jasa. Peneliti akan menjelaskan lebih lanjut jenis pertanggungjawaban penyedia jasa *Virtual office* terhadap pihak ketiga di pembahasan berikutnya.

5. Tanggung Jawab Pelaku Usaha *Virtual office* Kepada Pihak Ketiga

Hukum mengakui hak-hak tertentu, baik mengenai hak-hak pribadi maupun mengenai hak-hak kebendaan dan hukum akan melindungi dengan sanksi tegas baik bagi pihak yang melanggar hak tersebut, yaitu dengan tanggung jawab membayar ganti rugi kepada pihak yang dilanggar haknya. Dengan demikian setiap perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain menimbulkan pertanggungjawaban. Selain itu orang yang melakukan perbuatan melawan hukum harus dapat dipertanggungjawabkan atas perbuatannya, karena orang yang tidak tahu apa yang ia lakukan tidak wajib membayar ganti rugi. Sehubungan dengan kesalahan ini terdapat dua kemungkinan:

- 1) Orang yang dirugikan juga mempunyai kesalahan terhadap timbulnya kerugian. Dalam pengertian bahwa jika orang yang dirugikan juga bersalah atas timbulnya kerugian, maka sebagian dari kerugian tersebut dibebankan kepadanya kecuali jika perbuatan melawan hukum itu dilakukan dengan sengaja.
- 2) Kerugian ditimbulkan oleh beberapa pembuat. Jika kerugian itu ditimbulkan karena perbuatan beberapa orang maka terhadap masing-masing orang yang bertanggung jawab atas terjadinya perbuatan tersebut dapat dituntut untuk keseluruhannya.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata membagi masalah pertanggungjawaban terhadap perbuatan melawan hukum menjadi 2 golongan, yaitu:

- 1) Tanggung jawab langsung

Hal ini diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Dengan adanya interpretasi yang luas sejak tahun 1919 (*Arest Lindenbaun vs Cohen*) dari Pasal 1365 KUH Perdata ini, maka banyak hal-hal yang dulunya tidak dapat dituntut

atau dikenakan sanksi atau hukuman, kini terhadap pelaku dapat dimintakan pertanggung jawaban untuk membayar ganti rugi.

2) Tanggung jawab tidak langsung

Menurut Pasal 1367 KUH Perdata, seorang subjek hukum tidak hanya bertanggung jawab atas perbuatan melawan hukum yang dilakukannya saja, tetapi juga untuk perbuatan yang dilakukan oleh orang lain yang menjadi tanggungan dan barang-barang yang berada di bawah pengawasannya.

Akibat perbuatan melawan hukum diatur pada Pasal 1365 KUH Perdata sampai dengan 1367 KUH Perdata sebagai berikut:

1) Menurut Pasal 1365 KUH Perdata dikutip bunyinya:

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian”.

2) Pasal 1366 KUH Perdata, menyebutkan:

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

3) Pasal 1367 KUH Perdata, menyebutkan:

“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 orang-orang yang berada di bawah pengawasannya ...”.

Berdasarkan kutipan pasal tersebut di atas, secara umum memberikan gambaran mengenai batasan ruang lingkup akibat dari suatu perbuatan melawan hukum. Akibat perbuatan melawan hukum secara yuridis mempunyai konsekuensi terhadap pelaku maupun orang-orang yang mempunyai hubungan hukum dalam bentuk pekerjaan yang menyebabkan timbulnya perbuatan melawan hukum. Jadi, akibat yang timbul dari suatu perbuatan melawan hukum akan diwujudkan dalam bentuk ganti kerugian terhadap korban. Penggantian kerugian sebagai akibat dari adanya perbuatan melawan hukum, dapat berupa penggantian kerugian materiil dan immateriil. Dan tidak lepas tanggung jawab selama masih dalam pengawasannya. Lazimnya, dalam praktik penggantian kerugian dihitung dengan uang, atau disetarakan dengan uang disamping adanya tuntutan penggantian benda atau barang-barang yang dianggap telah mengalami kerusakan/perampasan sebagai

akibat adanya perbuatan melawan hukum pelaku. Namun, dengan informasi yang mumpuni dan memadai mengenai badan atau orang yang berada dalam pengawasannya, dapat dikatakan sebagai bentuk pertanggungjawaban.

Secara teoritis penggantian kerugian sebagai akibat dari suatu perbuatan melawan hukum diklasifikasikan ke dalam dua bagian, yaitu: kerugian yang bersifat aktual (*actual loss*) dan kerugian yang akan datang. Dikatakan kerugian yang bersifat actual adalah kerugian yang mudah dilihat secara nyata atau fisik, baik yang bersifat materiil dan immateriil. Kerugian ini didasarkan pada hal-hal kongkret yang timbul sebagai akibat adanya perbuatan melawan hukum dari pelaku. Sedangkan kerugian yang bersifat dimasa mendatang adalah kerugian-kerugian yang dapat diperkirakan akan timbul dimasa mendatang akibat adanya perbuatan melawan hukum dari pihak pelaku. Kerugian ini seperti pengajuan tuntutan pemulihan nama baik melalui pengumuman di media cetak dan atau elektronik terhadap pelaku. Ganti kerugian di masa mendatang ini haruslah didasarkan pula pada kerugian yang sejatinya dapat dibayangkan dimasa mendatang dan akan terjadi secara nyata.²¹

6. Prinsip Tanggung Jawab *Virtual office* dalam Perlindungan Konsumen

Undang-Undang Perlindungan Konsumen mendefinisikan hukum perlindungan konsumen sebagai keseluruhan asas dan kaidah hukum yang mengatur dan melindungi konsumen dalam hubungan dan berbagai masalahnya dengan para penyedia barang dan/atau jasa konsumen. Hubungan hukum yang terjadi antara pihak penyedia jasa barang dan/atau jasa dengan pihak konsumen pada akhirnya melahirkan suatu hak dan kewajiban yang mendasari terciptanya suatu tanggung jawab. Suatu tanggung jawab pada prinsipnya sama, yaitu merupakan bagian dari konsep kewajiban hukum. Pada prinsipnya, pelaku usaha dapat dimintai tanggung jawab apabila timbul kerugian konsumen akibat tidak terlaksananya kewajiban hukum pada jenis transaksi dengan berbagai medium. Menurut Pasal 19 Undang-Undang Perlindungan Konsumen pelaku usaha mempunyai tanggung jawab. Tanggung jawab pelaku usaha adalah:

- 1) Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat

²¹ Lukman Santoso Az, *Hukum Perikatan (Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak, Kerja Sama, dan Bisnis)*, (Malang: Setara Press, 2016), h. 81

**Keabsahan Perjanjian Dan Tanggung Jawab Badan Hukum Virtual Office
Terhadap Konsumen Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum**

mengonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.

- 2) Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 3) Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi.
- 4) Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan.
- 5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen. Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Memperhatikan substansi Pasal 19 ayat (1) dapat diketahui bahwa tanggung jawab pelaku usaha, meliputi: a). Tanggung jawab ganti kerugian atas kerusakan; b). Tanggung jawab kerugian atas pencemaran; c). Tanggung jawab kerugian atas kerugian konsumen.

Hal ini berarti bahwa tanggung jawab pelaku usaha meliputi segala kerugian yang dialami konsumen ataupun yang dilakukan konsumen. Prinsip tanggung jawab pelaku usaha didasarkan pada *product liability* yang merupakan pertanggungjawaban secara langsung, terdapat dalam pertanggungjawaban *product liability*, yaitu tanggung jawab yang didasarkan pada perbuatan- perbuatan melawan hukum (*tortious liability*). Unsur-unsur pertanggungjawaban produk adalah: a). Unsur perbuatan melawan hukum; b). Unsur kesalahan; c). Unsur kerugian; dan d). Unsur hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang timbul.

Pembuktian unsur kesalahan atau perbuatan melawan hukum, bukan merupakan beban konsumen lagi, tetapi justru merupakan beban yang harus

ditanggung oleh pihak pelaku usaha untuk membuktikan ia tidak bersalah. Hal ini diatur dalam Pasal 28 Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang menyatakan pembuktian terhadap ada atau tidaknya unsur kesalahan dalam gugatan ganti rugi. Dalam pasal 19 Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang berupa kerusakan, pencemaran dan/atau kerugian konsumen merupakan tanggung jawab konsumen.

Dengan demikian, di dalam *contractual liability* ini terdapat suatu perjanjian atau kontrak antara pelaku usaha dengan konsumen. Dewasa ini, perjanjian atau kontrak antara pelaku usaha dengan konsumen nyaris selalu menggunakan perjanjian atau kontrak yang berbentuk standar atau baku. Berhubung isi perjanjian baku telah ditetapkan secara sepihak oleh pelaku usaha, maka pada umumnya, isi kontrak baku tersebut akan lebih banyak memuat hak-hak pelaku usaha dan kewajiban-kewajiban konsumen ketimbang hak-hak konsumen dan kewajiban-kewajiban pelaku usaha. Bahkan tidak jarang terjadi pelaku usaha mengalihkan kewajiban-kewajiban (klausula eksonerasi) kepada konsumen. Akibat penyalahgunaan asas kebebasan berkontrak yang dilakukan oleh pelaku usaha untuk menjamin hak-haknya terhadap konsumen sekaligus mengecualikan kewajiban-kewajibannya terhadap konsumen dengan mempraktekkan klausula-klausula baku dan klausula pengecualian. Namun, ada juga pelaku usaha yang menggunakan standar baku ini demi melindungi hak hukumnya, karena tak jarang konsumen yang berbuat melawan hukum atau wanprestasi terhadap perjanjian. Dalam pengertian professional seller yang dikenai *strict liability* ini termasuk di dalamnya semua anggota dari mata rantai distribusi produk yang bersangkutan, mulai produsen, importir, agen, distributor, grossir dan pengecer. Erat dengan sistem tanggung jawab mutlak adalah soal beban pembuktian terbalik. Ini berarti bahwa produsen/pelaku usahalah yang harus membuktikan ketidaksalahannya, dan bukan korban yang harus membuktikan adanya kesalahan para produsen.

7. Pertanggungjawaban *Virtual office* Terhadap Konsumen yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum

Virtual office kasus *Officeplus* penyewa jasa *Virtual office* hanya menyediakan alamat untuk mendaftarkan pembuatan badan usaha sebagai syarat zonasi agar memudahkan pengusaha seperti start up, namun dalam perkembangannya, banyak dari badan usaha tersebut yang menyalahgunakan fungsi dari perjanjian untuk kepentingan pribadi, seperti memanfaatkan alamat virtual sebagai lokasi usaha untuk mendapatkan pinjaman kredit dari bank,

Keabsahan Perjanjian Dan Tanggung Jawab Badan Hukum Virtual Office Terhadap Konsumen Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum

sebagai badan usaha untuk memenangkan tender atau sebagai pesaing tender abal-abal, bahkan sampai menipu pihak ketiga agar mendapat investasi. Perbuatan melawan hukum sampai sekarang susah dihindari dan kejahatan pasti akan terjadi.

Pada praktiknya, *Virtual office* sebagai penyedia jasa melindungi diri dari kejahatan yang dilakukan konsumennya, karena tidak hanya produsen/pelaku usaha saja yang dapat melakukan kejahatan namun sebaliknya, konsumen juga dapat melakukan kejahatan. Maka dari itu, dalam perjanjian standar selalu disebutkan tentang pembatasan tanggung jawab karena hal ini disahkan oleh Undang-Undang Perlindungan Konsumen Pasal 19 ayat (5) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang berbunyi: “(5) *Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.*”

Perjanjian awal dalam perjanjian baku tersebut selalu disebutkan jika penggunaan alamat tersebut digunakan untuk perbuatan melawan hukum tidak sesuai dengan fungsi awal perjanjian, maka pihak penyedia jasa *Virtual office* melindungi diri mereka terseret dari tindakan penyewa yang nakal dengan cara mencantumkan klausula eksonerasi (pengalihan tanggung jawab) karena memang sebagai pengelola dan penyedia jasa, hal ini merupakan hal diluar tanggungan dari pihak penyedia *Virtual office*. Pihak *Virtual office* tidak bertanggung jawab sebagai penjamin baik secara lisan maupun tulisan terhadap klien atau pihak ketiga atas pinjaman uang/kredit yang diajukan/dimiliki oleh klien. Namun bukan berarti pihak penyedia jasa *Virtual office* terlepas dari segala tanggung jawab dari perkara ini.

Seperti yang peneliti sudah jelaskan sebelumnya, demi mencapai sebuah keseimbangan, maka penyedia *Virtual office* harus membuat perjanjian yang setara dan tidak timpang sebelah. Pasal 1365 KUH Perdata tidaklah memberikan perumusan daripada perbuatan melawan hukum, melainkan hanya mengatur seseorang yang apabila mengalami kerugian karena perbuatan melanggar hukum, yang dilakukan oleh orang lain terhadap dirinya, akan mengajukan tuntutan ganti kerugian pada Pengadilan Negeri. Selain itu penyewa *Virtual office* telah melanggar perjanjian mereka yang telah dibuat dengan persetujuan bersama pihak penyedia *Virtual office*. Pasal 1367 KUH Perdata juga menyebutkan bahwa pelaku usaha tidak hanya bertanggungjawab atas perbuatan yang dilakukannya, tetapi juga orang yang berada dalam pengawasannya asal dapat membuktikan bahwa kesalahan tidak terdapat pada

piihak pelaku usaha sesuai dengan Pasal 19 ayat (5) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

8. Mekanisme Pertanggungjawaban *Virtual office* terhadap Pihak Konsumen yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum

Jika pihak ketiga yang datang meminta pertanggungjawaban dari penyedia jasa *Virtual office* atas kegiatan yang dilakukan oleh pihak penyewa jasa *Virtual office*, maka mekanisme pertanggungjawaban *Virtual office* sebagai penyedia jasa adalah sebagai berikut:²²

- a. Pihak penyedia jasa membuat pembatasan tanggung jawab dari unsur-unsur perbuatan melawan hukum.
- b. Mengumpulkan data selengkap-lengkapnyanya mengenai penyewa jasa *Virtual office* sesuai dengan petunjuk dari SE PTSP DKI Jakarta Nomor 6/2016.
- c. Memberikan syarat penjamin (*borgtocht*) untuk mendaftarkan usaha jika ingin menyewa *Virtual office* dan memberikan data tersebut pada pihak berwajib/korban.
- d. Pihak *Virtual office* kolaboratif saat diminta informasi dan data-data lengkap dari penyewa *Virtual office*.
- e. Turut serta menjadi saksi jika diminta oleh pihak berwajib.
- f. Membuka data yang dimiliki agar dapat menjejar alamat sesungguhnya dari penyewa sesuai dengan administratif pihak penyedia jasa *Virtual office* (alamat asli, KTP, Akta dari Notaris).
- g. Putus kontrak sepihak perjanjian sewa menyewa jika terbukti pihak penyewa *Virtual office* melakukan tindakan melawan hukum dan merugikan orang lain.

Seperti contoh yang ada dalam putusan pengadilan No.30/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel. Dalam perkara ini, penggugat menemukan bahwa Tergugat hanya menyewa alamat kantor (*Virtual Office*). Tergugat merupakan perusahaan head hunter, yaitu perusahaan yang membantu orang untuk mencari pekerjaan dan melakukan pelatihan/*training* dan di kasus ini posisi Penggugat sebagai Investor. Kesaksian dari Saksi 1 yaitu BAGUS BAWANA PUTRA (teman Penggugat yang diminta melakukan pengecekan

²² hasil wawancara dengan *Officeplus* dan Penyewa *Virtual Office*


Keabsahan Perjanjian Dan Tanggung Jawab Badan Hukum Virtual Office Terhadap Konsumen Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum

alamat dan kegiatan *training* yang diadakan oleh Tergugat) di bawah sumpah menerangkan pada pokoknya mengatakan:

“Saya mengecek alamat Tergugat I pada akhir tahun 2010 dan ternyata Tergugat I hanya menyewa alamat kantor saja (*virtual office*) pada dasarnya tidak pernah melakukan kegiatannya di situ seperti pelatihan/*training* sumber daya manusia.”

“Saya mendatangi kantor Tergugat I pada akhir tahun 2010 sebanyak 3 kali dan tidak pernah bertemu atau memang tidak berkantor di situ hanya numpang alamat saja.”

Kemudian Penggugat membawa bukti bahwa Tergugat hanya meminjam alamat *Virtual Office* untuk selama ini melakukan kegiatan usahanya. Benar adanya pada praktiknya *Virtual Office* digunakan untuk perbuatan melawan hukum. Bukti yang dilampirkan oleh penggugat yaitu:

- 1) Foto copy Surat CEO Suite Jakaarta One Pasific tanggal 5 April 2010.
- 2) Foto copy Surat CEO Suiter Jakarta One Pasific Place tanggal 29 September 2010 17 : 45 : 10 + 0700.
- 3) Foto copy surat CEO Suite Jakarta One Pasific Place tanggal 29 September 2010 15:52 + 0700 

D. KESIMPULAN

Dapat dilihat bahwa disini memang pihak *Virtual Office* beratnggungjawab atas konsumennya yang melakukan perbuatan melawan hukum dan membantu Penggugat untuk memberikan bukti kepada pihak berwajib mengenai kejelasan dan informasi dari konsumennya. Pihak *Virtual Office* tidak melepas tanggung jawabnya sebagai penyedia jasa jika ditemukan hal-hal seperti ini walaupun terdapat kalusula baku bahwa jika terjadi perbuatan melawan hukum pihak *Virtual office* tidak bertanggung jawab atas perbuatan yang dilakukan oleh kliennya. Maksud dari kalusul ini adalah pembuktian dan perlindungan hukum bagi *Virtual office* agar tidak terseret kedalam perbuatan yang mereka tidak lakukan dan tidak bertanggung jawab sebagai penjamin baik secara lisan maupun tulisan terhadap klien atau pihak ketiga atas pinjaman uang/kredit yang diajukan/dimiliki oleh klien, melainkan konsumennya yang melakukan perbuatan melawan hukum tersebut untuk memenuhi pembuktian. Perjanjian yang mengandung klausul baku yang melanggar ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor

Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen berlaku sah karena telah menyampai asas keseimbangan. Pihak *Virtual Office* memberikan tanggung jawab yaitu, memberikan copy surat perjanjian sewa menyewa *Virtual office* kepada pihak Penggugat serta kesaksian pada pihak Penggugat. Hal ini terbukti sama dari hasil penelitian yang peneliti lakukan dengan wawancara dari pihak penyedia *Virtual Office* yaitu *Officeplus* yang juga pernah mengalami hal-hal seperti ini. Pertanggungjawaban yang dilakukan oleh pihak penyedia jasa *Virtual Office* yaitu seperti yang peneliti telah paparkan diatas. Demikian pertanggungjawaban yang dilakukan oleh *Virtual Office* jika terbukti penyewa jasa tersebut terbukti melawan hukum dan merugikan pihak lain atau tidak.

REFERENSI

Buku dan Jurnal:

- Aji, A.M.; Yunus, N.R. *Basic Theory of Law and Justice*, Jakarta: Jurisprudence Institute, 2018.
- Budiono, Herlien. 2008, *Kumpulan Tulisan Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Darmodihardjo, dkk. 2008, *Pokok-pokok Filsafat Hukum, Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama
- Dhianta, I Made. 2017, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Kencana
- Diponegoro Law Journal Volume 6, Nomor 2, Tahun 2017
- Hadisoepipto, Harto Nomor 1984, *Pokok- Pokok Hukum Perikatan Dan Hukum Jaminan*, Yogyakarta, Liberty
- Hadjon, Philipus M. 1987, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Surabaya: Bina Ilmu
- Harahap, Yahya. 2010, *Hukum Perseroan Terbatas*, Jakarta: Sinar Grafika
- HS, Salim dan Erlis Sepriana Nurbani. 2015, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Depok: PT. Raja Grafindo
- Ibrahim, Jhonny. 2005, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Surabaya: Bayumedia Publishing

**Keabsahan Perjanjian Dan Tanggung Jawab Badan Hukum Virtual Office
Terhadap Konsumen Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum**

- Ibrahim, Johannes dan Lindawaty Sewu. 2004, *Hukum Bisnis dalam Persepsi Manusia Modern*, Bandung: PT Refika Aditama
- Jurnal P-Issn 2302-528x (Udayana Master Law Journal) • Mei 2017 Legalitas Penggunaan *Virtual Office* Sebagai Kantor Advokat Oleh: Ni Kadek Ratna Jayanti1. Vol. 6, Nomor 1 : 67 – 77
- Jurnal P-Issn 2302-528x (Udayana Master Law Journal) • Mei 2017 Legalitas Penggunaan *Virtual Office* Sebagai Kantor Advokat Oleh: Ni Kadek Ratna Jayanti1. Vol. 6, Nomor 1 : 67 – 77
- Laksmi, Fuad Gani. 2015, *Manajemen Perkantoran Modern*. Jakarta: PT Raja Grafindo
- Maggalatung, A.S.; Aji, A.M.; Yunus, N.R. *How The Law Works*, Jakarta: Jurisprudence Institute, 2014.
- Magister Hukum Udayana • Me 2017 Vol. 6, Nomor 1 : 67 - 77 (Udayana Master Law Journal) Legalitas Penggunaan *Virtual office* Sebagai Kantor Advokat.
- Makarim, Edmon. 2003, *Kompilasi Hukum Telematika*, 2003, Jakarta: PT PT Raja Grafindo
- Mas, Nyoman., 2016, *Perlindungan Hukum Terhadap Pengguna Jasa Pengiriman Barang*, Bali: Jurnal Udayana.
- Maulana Fachriko, Siti Mahmudah, Sartika Nanda Lestari “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Penyediaan Jasa *Virtual office*”. (Semarang: UNDIP) Volume 6, Nomor 2, Tahun 2017
- MC. Maryati. 2008, *Manajemen Perkantoran Efektif*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN
- Mertokusumo, Sudik Nomor 2009, *Penemuan Hukum*, Bandung: Citra Aditya.
- Miru, Ahmadi dan Sakka Pati. 2011, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*, Jakarta: Rajagrafindo Persada
- Miru, Ahmadi dan Sutarman Yodo. 2010, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Rajawali
- Nasution, Az. 2007, *Hukum Perlindungan Konsumen “Suatu Pengantar”*, Jakarta: Diadit Media
- Nasution, Az. 2014, *Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Sinar Grafika
- Notohamidjojo, O. 1971, *Masalah Keadilan*, Semarang: Tirta Amerta

- Panggabean, Henry P. 1999, *Penyalahgunaan Keadaan, (Misbruik van Omstandigheden) sebagai Alasan (Baru) untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda)*, Yogyakarta: Liberty
- Raharjo, Satjipto. 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT.Citra Aditya
- Raharjuo, Handri. 2009, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka Yustitia
- Ramli, Ahmad M. 2004, *Cyber Law dan HAKI dalam Sistem Hukum Indonesia*, Jakarta: Refika Aditama
- Rasjidi, Rasjidi dan I. B. Wyasa Putra. 2003, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Bandung: Remaja Rosdakarya
- Ridwan Khairandy, Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2004, H 27
- Samsul, Inosentius. 2004, *Perlindungan Konsumen, Kemungkinan Penerapan Tanggung Jawab Mutlak*, Jakarta: Universitas Indonesia
- Santoso Az, Lukman. 2016, *Hukum Perikatan (Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak, Kerja Sama, dan Bisnis)*, Malang: Setara Press
- Shidarta. 2004, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia Edisi Revisi*, Jakarta: Grasindo
- Siahaan, N.H.T. 2005, *Hukum Konsumen "Perlindungan Konsumen dan Tanggung Jawab Produk"*, Jakarta: Panta Rei
- Sjahdeini, Sutan Remy. 2009, *Keabsahan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Jakarta: Pustaka Utama Grafiti
- Subekti. 2003, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa
- Subekti. 2008, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: intermasa
- Tanggung Jawab Produk Dalam Hukum Perlindungan Konsumen Tami Rusli Fakultas Hukum Universitas Bandar Lampung, 82 Pranata Hukom Volume 7 Nomor 1 Januari 2012.
- Yunus, N.R.; Anggraeni, RR Dewi.; Rezki, Annissa. "The Application of Legal Policy Theory and its relationship with Rechtsidee Theory to realize Welfare State," 'Adalah, Volume 3, No. 1 (2019)

**Keabsahan Perjanjian Dan Tanggung Jawab Badan Hukum Virtual Office
Terhadap Konsumen Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum**

Yusuf, Sofie. 2003, *Pelaku Usaha, Konsumen dan Tindak Pidana Korporasi*, Jakarta:
Ghalia Indonesia

Link:

<https://infiniti.id/dasar-hukum-virtual-office>

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/legalitas-usaha-penyewaan-ivirtual-office>

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/hukum-penggunaan-virtual-office/>

<https://VOoffice.co.id/jakarta-virtual-office-penggunaan-virtual-office-di-indonesia/>

<https://legalo.id/2017/09/06/memulai-bisnis-legal-dengan-virtual-office/>

<https://izin.co.id/virtual-office-jakarta.php>

<https://legalo.id/2018/10/15/ini-sejarah-virtual-office/>

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/legalitas-usaha-penyewaan-ivirtual-office>

<https://infiniti.id/dasar-hukum-virtual-office>

dari portal berita <https://intisari.grid.id/read/0350513/benarkah-virtual-office-rawan-penipuan>

Arsyilla Destriana, M. Ali Hanafiah Selian