

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS HUKUM**

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan
Tinggi

Nomor : 429/SK/BAN-PT/Akred/S/XI/2014

**Analisis Perjanjian Sewa-Menyewa Alamat *Virtual Office* Berdasarkan
Hukum Perdata Indonesia**

OLEH

**Alexander Januar Gaodilliam
NPM : 2015 200 063**

PEMBIMBING I

Prof. Dr. Johannes Gunawan, S.H., LL.M.



Penulisan Hukum

Disusun Sebagai Salah Satu Kelengkapan
Untuk Menyelesaikan Program Pendidikan Sarjana
Program Studi Ilmu Hukum

2019

**Telah disidangkan pada Ujian
Penulisan Hukum Fakultas Hukum
Universitas Katolik Parahyangan**

Pembimbing/Pembimbing I

A handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal stroke followed by a stylized, cursive flourish.

Prof. Dr. Johannes Gunawan, S.H., LL.M.

Dekan,

Dr. iur. Liona Nanang Supriatna, S.H., M.Hum.



PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK

Dalam rangka mewujudkan nilai-nilai ideal dan standar mutu akademik yang setinggi-tingginya, maka Saya, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang beranda tangan di bawah ini :

Nama : Alexander Januar Gaodilliam

NPM : 2015200063

Dengan ini menyatakan dengan penuh kejujuran dan dengan kesungguhan hati dan pikiran, bahwa karya ilmiah / karya penulisan hukum yang berjudul:

“Analisis Perjanjian Sewa-Menyewa ‘Alamat’ *Virtual Office* Berdasarkan Hukum Perdata Indonesia.”

Adalah sungguh-sungguh merupakan karya ilmiah /Karya Penulisan Hukum yang telah saya susun dan selesaikan atas dasar upaya, kemampuan dan pengetahuan akademik Saya pribadi, dan sekurang-kurangnya tidak dibuat melalui dan atau mengandung hasil dari tindakan-tindakan yang:

- a. Secara tidak jujur dan secara langsung atau tidak langsung melanggar hak-hak atas kekayaan intelektual orang lain, dan atau
- b. Dari segi akademik dapat dianggap tidak jujur dan melanggar nilai-nilai integritas akademik dan itikad baik;

Seandainya di kemudian hari ternyata bahwa Saya telah menyalahi dan atau melanggar pernyataan Saya di atas, maka Saya sanggup untuk menerima akibat-akibat dan atau sanksi-sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pernyataan ini Saya buat dengan penuh kesadaran dan kesukarelaan, tanpa paksaan dalam bentuk apapun juga.

Bandung, 13 Desember 2019

Mahasiswa penyusun Karya Ilmiah/ Karya Penulisan Hukum




Alexander Januar Gaodilliam

2015200063

ABSTRAK

Transaksi bisnis yang sering dilakukan oleh masyarakat dan kemajuan perkembangan ide dan teknologi menjadi salah satu faktor munculnya berbagai macam perjanjian yang baru. Transaksi dilakukan untuk memenuhi kebutuhan, dan dalam dunia bisnis, salah satu kebutuhan yang terutama yaitu kantor atau tempat kerja. Muncul suatu solusi atas kantor yang bernama *Virtual Office*, yang dimana *Virtual Office* menyediakan ‘alamat’ kantor untuk disewakan. Penyewa ‘alamat’ *Virtual Office* dapat mempergunakan ‘alamat’ tersebut untuk menjadi alamat bisnisnya. Melalui perjanjian sewa-menyewa ‘alamat’ *Virtual Office*, penyewa akan berjanji untuk membayarkan sejumlah uang setelah mempergunakan ‘alamat’ tersebut dalam waktu tertentu. Namun, perjanjian yang baru ini belum dapat diketahui keabsahannya. Dalam perjanjian sewa-menyewa ‘alamat’ *Virtual Office* tersebut yang merupakan objek adalah ‘alamat’. Sementara menurut hukumnya, perjanjian sewa-menyewa ini harus tunduk pada Buku Ketiga Tentang Perikatan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sehingga menimbulkan permasalahan bagaimana perjanjian sewa-menyewa ‘alamat’ *Virtual Office* dipandang dari Hukum Perdata Indonesia.

Kata Kunci: Perjanjian, sewa-menyewa, ‘alamat’ *Virtual Office*, Hukum Perdata.

KATA PENGANTAR

Puji Syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan berkat, rahmat, dan karunia-Nya kepada penulis, sehingga dapat bisa menyelesaikan Penulisan Hukum dengan judul “**Analisis Perjanjian Sewa-Menyewa *Virtual Office* Berdasarkan Hukum Perdata Indonesia**”

Penulisan Hukum melalui banyak pembelajaran yang berarti, baik dari segi penulisan dan juga teori ilmu-ilmu baru yang didapatkan. Penulisan Hukum ini tidak mungkin selesai tanpa adanya bantuan bimbingan baik saran ataupun kritik. Serta bantuan moral maupun spiritual dari orang-orang terdekat. Untuk itu, Penulis ingin mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Keluarga, ayahanda tercinta Gabriel Mahal, Ibunda tersayang Watty Mahal dan Kakak (Leonard Julio Axel Mahal) beserta Adik (Ivana Prisca Mahal) yang selalu mendoakan dan memberikan dorongan kepada penulis untuk selalu berusaha berjuang menyelesaikan kewajiban Penulis.
2. Bapak Prof. Dr. Johannes Gunawan, S.H., LL.M. selaku dosen pembimbing Penulisan Hukum. Terima kasih yang telah mau memberikan tenaga dan waktu untuk membimbing Penulis yang masih banyak sekali kekurangan. Penulis merasa terhormat bisa menjadi salah satu mahasiswa Bapak.
3. Ibu Theodora Pritadianing Saputri, S.H., LL.M. dan Ibu Wurianalya Maria Novenanty, S.H., LL.M. selaku dosen pembimbing selama seminar. Terima kasih atas waktu, saran, dan kritik yang selalu membangun, sehingga Penulis mendapatkan ide-ide untuk Penulisan Hukum.
4. Ibu Ida Susanti S.H., LL.M., CN selaku dosen wali selama di Universitas Katolik Parahyangan. Terima kasih atas semua waktu dan kesabaran selama ini dalam menghadapi Penulis.
5. Dwiki Lingga dan Valencia Putri selaku teman terdekat yang sudah menemani selama 8 tahun terakhir. Terima kasih karena mau

menyempatkan waktu untuk bertemu disaat Penulis merasa tidak semangat dan selalu memberikan dukungan walau jauh.

6. Untuk yang senantiasa selalu mendengarkan, Delicia Giani Fakhira. Terima kasih atas perhatian dan waktu yang selalu diluangkan, terima kasih untuk selalu menemani selama proses perkuliahan, dan terima kasih sudah mau direpotkan oleh Penulis.
7. Tasia Clementia, Renatha Inna dan Sasha Alfiansyah yang merupakan teman Penulis dari awal kuliah sampai disaat akhir. Terima kasih atas gagasan, ide, dan cerita-cerita yang mengisi hari-hari Penulis disaat kuliah.
8. Kepada ketiga teman yang selalu memberikan tawa, Shinta, Bintar Siregar, dan Mulla Kamara. Terima kasih atas hiburan yang selalu berhasil membuat tertawa terutama disaat proses menyelesaikan Penulisan Hukum, sehingga Penulis jarang merasa sedih.
9. Teman yang selalu memberikan kritik. Bianca Pangau, Meisa Sianipar, Ugani Sianipar S.H. dan Monang Manurung S.H. Terima kasih atas kritikan selama Penulisan Hukum dan saran sehingga Penulis mendapatkan ide untuk memilih topik ini.
10. Ersa Mairi, Christian Ricardo, Valentino Patty, Glen Marco, Andreas Sitorus, Deo Kamshino, Daniel Wahyu, Evan Gialdes, Adam Satria, Kugiatha, Adit, dan Jordhi Kusuma selaku kawan olahraga. Terima kasih selama mengerjakan Penulisan Hukum selalu mengajak Penulis untuk berolahraga agar Penulis sehat selalu dan tidak bosan.
11. Gilang Permadi, dan Fahira selaku teman satu dosen pembimbing. Terima kasih untuk selalu mendorong Penulis untuk terus melangkah disaat Penulis ingin menyerah.
12. Louis, Alfred Siemarga, Denny Rizky, Shasa, Amel, dan Cecilia Tania selaku teman organisasi sebelum memulai Penulisan Hukum. Terima kasih banyak sudah menumbuhkan rasa kepercayaan diri untuk menghadapi dunia perkuliahan.
13. Terakhir, untuk segenap karyawan dan staf Universitas Katolik Parahyangan terutama di Fakultas Hukum. Terima kasih sebesar-besarnya

sudah membuat Penulis merasa aman, nyaman dan bahagia selama berkuliah di Universitas Katolik Parahyangan.

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	vii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1. Latar Belakang	1
2. Rumusan Masalah.....	7
3. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian	7
3.1 Tujuan Penelitian.....	7
3.2 Manfaat Penelitian.....	8
4. Metode Penelitian	8
4.1 Sifat Penelitian	8
4.2 Metode Pendekatan	8
4.3 Sumber Data	9
5. Sistematika Penulisan	10
BAB II TINJAUAN MENGENAI PERJANJIAN PADA UMUMNYA DAN PERJANJIAN SEWA-MENYEWAKAN DARI HUKUM PERDATA INDONESIA	13
1. Perjanjian Berdasarkan Hukum Perdata Indonesia	13
1.1 Hukum Perjanjian.....	13
1.2 Pengertian Perjanjian.....	14
1.3 Asas-Asas Perjanjian.....	16
1.4 Syarat Keabsahan Perjanjian	19
1.5 Jenis-Jenis Perjanjian	24
1.6 Berakhirnya Perjanjian	27
2. Perjanjian Sewa-Menyewa	28
2.1 Pengertian Sewa-Menyewa	28
2.2 Unsur-Unsur Perjanjian Sewa-Menyewa	29

2.3	Hak dan Kewajiban Perjanjian Sewa-Menyewa.....	31
2.4	Berakhirnya Perjanjian Sewa-Menyewa.....	32

BAB III TINJAUAN UMUM MENGENAI PERJANJIAN VIRTUAL OFFICE DAN ‘ALAMAT’ SECARA UMUM SERTA BENDA MENURUT PERDATA INDONESIA 35

1.	Pengertian <i>Virtual Office</i>	35
2.	Perkembangan <i>Virtual Office</i>	37
2.1	Perubahan Konsep <i>Virtual Office</i>	37
2.2	<i>Virtual Office</i> di Indonesia.....	39
3.	Hukum Benda dan Pengertian Benda.....	41
3.1	Hukum Benda dan Pengertian Benda.....	41
3.2	Asas-Asas Hukum Benda.....	42
4.	Pembagian Benda Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.....	45
4.1	Benda Berwujud dan Benda Tidak Berwujud.....	46
4.2	Benda Bergerak dan Benda Tidak Bergerak.....	46
5.	Pengertian Alamat Menurut Hukum Indonesia.....	48
5.1	Pengertian Alamat.....	48
5.2	Karakteristik Alamat.....	50
5.3	Jenis-Jenis Alamat.....	50

BAB IV TINJAUAN ‘ALAMAT’ SEBAGAI BENDA DALAM PERJANJIAN VIRTUAL OFFICE DAN KEABSAHAN PERJANJIAN SEWA-MENYEWAWA VIRTUAL OFFICE BERDASARKAN HUKUM PERDATA INDONESIA 53

1.	Alamat Sebagai Benda Dalam Sewa-Menyewa <i>Virtual Office</i> Menurut Hukum Perdata Indonesia.....	53
2.	Dasar Perjanjian Sewa-Menyewa <i>Virtual Office</i> Menurut Hukum Perdata Indonesia.....	55
2.1	Kesepakatan Para Pihak.....	58
2.2	Kecakapan Para Pihak.....	60
2.3	Suatu Hal Tertentu.....	61

2.4	Suatu Sebab Yang Halal.....	64
3.	Resiko Perjanjian Tidak Bernama <i>Virtual Office</i>	64
BAB V PENUTUP		67
1.	Kesimpulan	67
2.	Saran	68
DAFTAR PUSTAKA		69

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Indonesia telah mengalami kemajuan yang sangat pesat dalam berbagai bidang terutama teknologi dan tentu harus diselaraskan dengan hukum yang berlaku. Segala bentuk perkembangan teknologi di Indonesia harus mempunyai dasar hukum yang pasti agar tercipta kepastian hukum. Teknologi yang berkembang berdampak juga kepada munculnya berbagai macam transaksi bisnis. Perlu adanya hukum yang mengatur hubungan antar pihak yang berbisnis sampai kepastian hukum dari lapangan perizinan tempat.

Hubungan bisnis antar para pihak dituangkan dalam bentuk perjanjian atau kontrak. Pengertian perjanjian sendiri di dalam 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ialah:

“suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”¹

Menurut Prof. Subekti, rumusan pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) kurang lengkap dan maka dari itu Prof. Subekti memberikan definisi baru yaitu perjanjian sebagai suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan hukum kekayaan.² Lain definisi dengan Abdul Kadir Muhamad, perjanjian adalah adalah suatu hubungan hukum yang terjadi antara orang yang satu dengan orang yang lain karena perbuatan peristiwa atau keadaan.³

¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), Ps. 1313

² Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. XVI, Intermasa, Jakarta; 1996, hlm.1.

³ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung; 2004, hlm. 6.

Kemajuan teknologi yang berkembang pesat mempengaruhi perkembangan perjanjian, yang dimana perjanjian tersebut dapat dibentuk melalui internet atau secara *online*. Menghemat waktu dan tidak perlu adanya tatap muka, sehingga berbagai jenis usaha, salah satunya merupakan sewa-menyewa *Virtual Office*. Dalam hal sewa-menyewa tersebut, bersangkutan dengan perizinan tempat dan ketersediaan alamat kantor untuk seseorang menjalankan usaha.

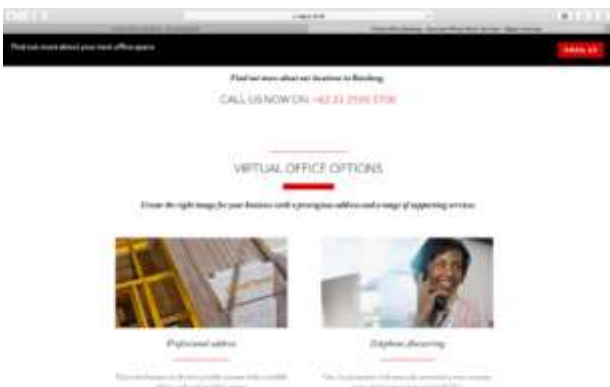
Virtual Office atau kantor maya adalah sebuah alamat lokasi usaha yang menyediakan sebuah alamat kantor untuk disewakan yang memungkinkan untuk penyewa menggunakan alamat *Virtual Office* tersebut sebagai alamat bisnis sehingga memiliki alamat bisnis⁴. *Virtual Office* yang sudah diterapkan di Indonesia, menyediakan sewa-menyewa alamat sebuah kantor dalam waktu tertentu dan tidak memerlukan pengeluaran lebih dari pada menyewakan sebuah bangunan. Dikutip dari hasil wawancara sebuah media CNN Indonesia terhadap Ketua Umum *Virtual Office and Co Working Space Association Indonesia* (VOACI), Anggawira, menjelaskan bahwa julukan *Virtual Office* lebih tepat dikatakan sebagai kantor bersama. Dalam prakteknya, sebagai penyedia *Virtual Office* akan menawarkan sebuah ‘alamat’ yang bisa dijadikan sebagai penunjuk dari domisili bagi mereka yang ingin melakukan kegiatan usaha, sehingga mempermudah bagi pelaku usaha untuk memenuhi pencacatan domisili atas kegiatan usahanya.

Sebagai penyewa yang membutuhkan suatu tempat kerja atau kantor, maka dapat mengakses internet dan mencari segala bentuk penawaran dari berbagai penyedia *Virtual Office*. Dengan menelusuri jaringan internet, penyewa dapat memilih alamat yang menurutnya sesuai untuk ditunjuk menjadi alamat tempat usahanya. Penyewa dapat menelusuri terlebih dahulu mengenai alamat

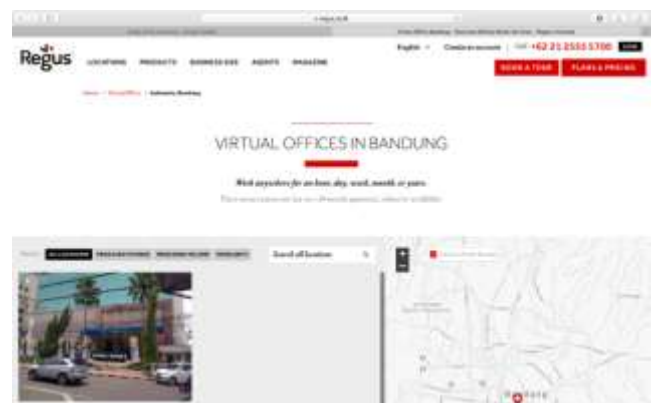
⁴ Virtual Office Definition | Investopedia, <http://www.investopedia.com/terms/v/virtual-office.asp>. diakses pada pukul 15:20 tanggal 30 Maret 2019

kantor serta keadaan dari alamat itu sendiri seperti letak kenyataan dari gedung yang alamatnya akan digunakan. Penyewa dapat membuat janji dengan penyedia untuk bertemu secara langsung, kemudian melakukan negosiasi. Negosiasi juga dapat dilakukan melalui telepon selama kedua pihak sepakat. Penyewa mempunyai prestasi yang berupa wajib membayar sejumlah uang dengan harga yang telah ditetapkan oleh penyedia dan setelah itu dapat menikmati alamat gedung. Penyewa akan diberikan waktu tertentu untuk menikmati alamat yang disewakan dan kemudian dapat memilih apakah akan memperpanjang sewa-menyewa atau tidak.

Berikut merupakan salah satu penyedia *Virtual Office* yang diambil dari situs www.regus.co.id/virtual-offices/bandung⁵



Halaman awal pada www.regus.co.id

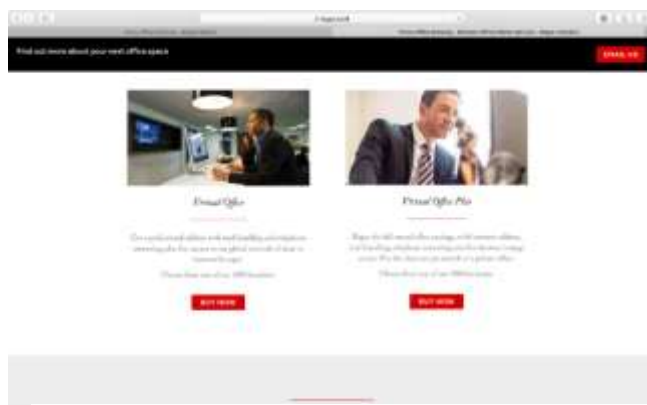


Alamat kantor yang disediakan

⁵ www.regus.co.id/virtual-offices/bandung diakses pukul 20:02 pada 7 Maret 2019



Pendaftaran untuk Penyewa



Fasilitas yang Disediakan Penyedia *Virtual Office*

Indonesia sendiri secara garis besar belum memiliki hukum positif yang sah tentang keabsahan perjanjian sewa-menyewa ‘alamat’ *Virtual Office* tersebut. Namun perjanjian sewa-menyewa *Virtual Office* yang sah sendiri harus didasari oleh Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tentang keabsahan suatu perjanjian yang berbunyi:

- “Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;
1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
 3. suatu pokok persoalan tertentu;
 4. suatu sebab yang tidak terlarang.”⁶

Sementara sewa-menyewa secara khusus diatur dalam Pasal 1548 KUH Perdata berbunyi:

“Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan pelbagai jenis barang baik yang tetap maupun yang bergerak”⁷

Pada pasal 1548 KUH Perdata, hanya benda berwujud dan transaksi pada saat KUH Perdata diberlakukan pada awalnya belum ada transaksi yang berbasis *online*. Menimbulkan pertanyaan apakah sewa-menyewa alamat *Virtual*

⁶ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), Ps. 1320

⁷ *Ibid.*, Ps. 1548.

Office merupakan suatu benda atau barang yang dapat dijadikan objek atau suatu hal yang dapat disewakan.

Melihat dari sisi hukum positif Indonesia, telah diatur tentang definisi dan jenis dari barang itu sendiri yang telah diatur oleh KUH Perdata, pada Pasal 499 KUH Perdata:

“Menurut Undang-undang, barang adalah tiap benda dan tiap hak yang dapat menjadi objek dari hak milik”⁸

Macam-macam benda diatur juga dalam beberapa pasal, sebagai berikut:

Pasal 503 KUH Perdata

“ada barang yang bertubuh, dan ada barang yang tak bertubuh.”⁹

Pasal 504 KUH Perdata

“ada barang yang bergerak dan ada barnag yang tak bergerak menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam kedua bagian berikut ini.”¹⁰

Pasal 505 KUH Perdata

“ada barang bergerak yang dapat dihabiskan, dan ada yang tidak dapat dihabiskan; yang dapat dihabiskan adalah barang-barang yang habis karena dipakai”¹¹

Barang yang diatur dalam KUH Perdata, akan mempermudah seseorang dalam menentukan apakah suatu hal tertentu dapat dikatakan sebagai barang atau tidak. Unsur dalam perjanjian sewa-menyewa salah satunya unsur esensialia, yaitu unsur perjanjian yang selalu ada didalam suatu perjanjian, unsur mutlak dimana tanpa adanya unsur tersebut, perjanjian tidak mungkin ada.¹² Apabila menganalisis unsur-unsur perjanjian sewa-menyewa itu yaitu, adanya sepakat dari kedua belah pihak serta barang yang untuk dinikmati

⁸ Ibid., Ps. 499.

⁹ Ibid., Ps. 503.

¹⁰ Ibid., Ps. 504.

¹¹ Ibid., Ps. 505.

¹² J. Satrio, Hukum Perjanjian, cet.1, PT Citra Aditya Bakti, Bandung; 1992, hlm. 56.

dengan sifat konkrit dan berwujud.¹³ Dalam perjanjian sewa-menyewa alamat *Virtual Office*, dalam prakteknya, yang menjadi suatu objek sewa-menyewa dari hal tersebut adalah alamat dengan jangka waktu tertentu. Alamat *Virtual Office* harus dikaji untuk menemukan apakah dapat dikategorikan sebagai barang yang secara hukum positif Indonesia dapat digunakan dalam perjanjian sewa-menyewa.

Satu sisi lain untuk memberikan izin yang sah, Badan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang dimana sebuah badan yang dibentuk dengan dasar peraturan daerah ini, memiliki tujuan agar dapat memberikan petunjuk yang jelas dalam lapangan perizinan usaha maupun non perizinan. Badan ini telah mengeluarkan Surat Edaran Nomor 06/SE/2016 yang mengatur tentang keterangan domisili dan izin bagi pengguna *Virtual Office* pada 29 Januari 2016. Surat Edaran tersebut berisi pelaku usaha apa saja yang dapat menggunakan *Virtual Office*, syarat-syarat dalam sewa-menyewa, serta waktu penyewaannya yaitu minimal 1 tahun dan dapat diperpanjang.

Tujuan diterbitkan Surat Edaran Nomor 06/SE/2016 tersebut adalah agar menciptakan tata ruang kerja yang baik dan efisien untuk para pengusaha yang membutuhkan alamat tempat kerja, baik berupa tempat tinggal rumah ataupun kantor yang menjadi domisili dari pengusaha. Dengan adanya pengaturan *Virtual Office* di Jakarta maka bagi para pengusaha yang belum memiliki modal untuk menyewa gedung atau membeli lapangan kerja, dapat menyewa *Virtual Office* sehingga Surat Izin Usaha Perdagangan dapat diterbitkan oleh pemerintah. Kenyataannya pelaksanaan sewa-menyewa ini namun tidak hanya terjadi di Jakarta, tetapi juga terjadi di wilayah lain terutama di pulau Jawa. Faktor pendorong dari hal tersebut tidak lain adalah kemajuan teknologi, dan tentunya dibutuhkan dasar hukum yang mengikuti

¹³ Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan*, Jilid I, Ind – Hill- Co, Jakarta; 2002, hlm.19.

perkembangan teknologi tersebut agar dikatakan legal atau sah. Sementara sampai pada saat ini di Indonesia, hanya DKI Jakarta lah yang mengatur pengaturan *Virtual Office* melalui Surat Edaran yang diterbitkan oleh Badan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta.

Dengan belum adanya kepastian hukum tersebut, penulis merasa perlu adanya melakukan kajian lebih tentang perjanjian sewa-menyewa alamat *Virtual Office* melalui penulisan Analisis Perjanjian Sewa-Menyewa Alamat *Virtual Office* Berdasarkan Hukum Perdata Indonesia.

2. Rumusan Masalah

Dengan latar belakang yang dijabarkan di atas, maka rumusan masalah dari Penulisan berupa berikut:

1. Apakah ‘alamat’ dalam sewa-menyewa *Virtual Office* dapat dijadikan objek dalam perjanjian sewa-menyewa menurut hukum perdata Indonesia?
2. Bagaimana keabsahan perjanjian sewa-menyewa alamat dari *Virtual Office* ditinjau berdasarkan hukum perdata Indonesia?

3. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian

3.1 Tujuan Penelitian

Dengan membahas rumusan masalah pada Bab II, maka tujuan dari penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk menentukan apakah sebuah alamat *Virtual Office* dapat dijadikan sebuah objek dalam perjanjian sewa-menyewa alamat *Virtual Office*.

2. Untuk mengetahui apakah perjanjian alamat *Virtual Office* merupakan perjanjian sewa-menyewa yang sah ditinjau dari Hukum Perdata Indonesia.

3.2 Manfaat Penelitian

1. Secara Akademis, penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi ilmiah mengenai keabsahan perjanjian alamat sewa-menyewa *Virtual Office* di mata hukum perdata Indonesia dan menjadi referensi untuk melakukan sewa-menyewa alamat *Virtual Office*.
2. Secara praktis, penelitian ini dapat menjadi suatu analisis bagaimana seharusnya sewa-menyewa alamat *Virtual Office* dilaksanakan untuk pendaftaran kepastian domisili dari badan usaha sehingga berguna untuk dibaca oleh para calon pengusaha.

4. Metode Penelitian

4.1 Sifat Penelitian

Penelitian ini akan bersifat deskriptif-analitis, yang pada penelitian ini akan menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori hukum dan bagaimana hukum tersebut dilaksanakan sebagai hukum positif yang menyangkut permasalahan.¹⁴ Deskriptif-analitis karena akan menganalisis ‘alamat’ sebagai benda atau objek dari perjanjian sewa-menyewa *Virtual Office* dan keabsahan perjanjian sewa-menyewa ‘alamat’ *Virtual Office* itu sendiri menurut Hukum Perdata Indonesia.

4.2 Metode Pendekatan

¹⁴ Ronny Hanitjo Soemitro, *Metode Penulisan Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta; 1988, hlm. 35.

Pada penelitian ini, metode pendekatan yang akan digunakan oleh peneliti adalah metode Yuridis Normatif. Penelitian ini akan dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan mengadakan penelusuran terhadap peraturan dan literatur yang berkaitan dengan permasalahan.¹⁵

Dengan inventarisasi hukum yang menurut Soetandyo Wignjosoebroto adalah pengumpulan norma-norma hukum positif yang setelahnya akan dikelompokkan menjadi suatu sistem hukum positif.¹⁶ Maka penelitian ini akan menganalisis norma-norma hukum positif tentang perjanjian secara umum dan kemudian secara rinci menganalisis norma-norma perjanjian sewa-menyewa dengan melibatkan 'alamat' yang disewakan.

4.3 Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sumber data primer, sekunder, dan tersier berupa berikut:

1. Bahan hukum primer antara lain Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terutama Buku Kedua tentang Kebendaan dan Buku Ketiga tentang Perikatan, Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas, dan wawancara yang akan dilakukan dengan para ahli, penyedia dan atau pengguna dari *Virtual Office*.
2. Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberi penjelasan mengenai bahan hukum primer antara lain: buku, jurnal, karya tulis ilmiah, dan doktrin yang dapat memberikan penjelasan mengenai topik dalam penelitian ini.
3. Bahan hukum tersier berupa: kamus Besar Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum, serta bahan lainnya yang dapat memberikan penjelasan mengenai topik dalam penelitian ini.

¹⁵ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif, Rajawali Pers, Jakarta; 2001, hlm. 13.

¹⁶ Soetandyo Wignjosoebroto, Penelitian Hukum, Sebuah Tipologi, Majalah Masyarakat Indonesia, Tahun ke-1, No. 2, 1974.

5. Sistematika Penulisan

BAB I: PENDAHULUAN

Pada bab ini, akan membahas mengenai latar belakang penelitian, rumusan masalah penelitian, manfaat dan tujuan masalah.

BAB II: TINJAUAN MENGENAI PERJANJIAN PADA UMUMNYA DAN PERJANJIAN SEWA-MENYEWA DARI HUKUM PERDATA INDONESIA

Pada bab ini akan membahas tentang perjanjian secara umum dan perjanjian sewa-menyewa dengan melihat asas-asas perjanjian dengan dasar hukum perjanjian itu sendiri di Indonesia secara umum.

BAB III: TINJAUAN UMUM MENGENAI PERJANJIAN *VIRTUAL OFFICE* DAN ‘ALAMAT’ SECARA UMUM SERTA BENDA MENURUT PERDATA INDONESIA

Pada bab ini, akan membahas mengenai *Virtual Office* di Indonesia secara umum dan membahas mengenai benda atau barang secara umum yang diatur hukum Indonesia dengan pembagian menurut para ahli juga. Kemudian akan menganalisis mengenai ‘alamat’ yang merupakan sebagai objek atau benda dari perjanjian sewa-menyewa *Virtual Office*.

BAB IV: TINJAUAN KEABSAHAN PERJANJIAN SEWA-MENYEWA *VIRTUAL OFFICE* BERDASARKAN HUKUM PERDATA INDONESIA

Pada bab ini akan membahas secara rinci mengenai perjanjian sewa-menyewa ‘alamat’ *Virtual Office* untuk menemukan jawaban atas sah atau tidaknya praktek perjanjian sewa-menyewa ‘alamat’ *Virtual Office* di Indonesia.

BAB V: PENUTUP KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini penulis akan memberikan saran bagaimana seharusnya hukum positif Indonesia mengatur praktek sewa-menyewa *Virtual Office*.

