

**“PENYEWAAN *VIRTUAL OFFICE* SEBUAH PERSEROAN TERBATAS
DARI PERSPEKTIF HUKUM PERSEROAN (STUDI KASUS *VIRTUAL
OFFICE GRHA SAVANTARA* DI YOGYAKARTA
DAN *SERVIO* DI DKI JAKARTA)”**

Blasius Priyo Anggito Cahyo¹, Dina W. Kariodimedjo²

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pengaturan penggunaan *virtual office* dalam kegiatan bisnis sebuah perseroan terbatas dari perspektif hukum perseroan dan perlindungan hukum terhadap penyewa maupun yang menyewakan. Penelitian ini didasarkan pada kurangnya pengetahuan masyarakat Indonesia akan keberadaan *virtual office* dan kegunaannya bagi perkembangan UMKM di Indonesia.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode empiris dengan pendekatan analisis kualitatif. Penelitian dilakukan dengan menggunakan data primer dari perusahaan penyedia layanan *virtual office* di Grha Savantara di Yogyakarta dan Servio di DKI Jakarta. Pengambilan data primer dilakukan dengan menggunakan metode wawancara dengan pemilik dari Grha Savantara dan Servio. Selain data primer, penulis juga mengambil data sekunder dengan melakukan penelitian kepustakaan (*library research*) terhadap bahan hukum primer, sekunder hingga tersier.

Hasil penelitian membuktikan bahwa ada beberapa ketentuan terkait dengan eksistensi *virtual office* di Indonesia yang beririsan dengan hukum perseroan seperti domisili perusahaan, kemudahan pendirian Perseroan Terbatas (PT), hingga pengesahan PT Perorangan. Selain itu terdapat berbagai perlindungan hukum untuk para pihak seperti KUHPerdara, perjanjian sewa menyewa antara para pihak, UU Perlindungan Konsumen, SE Kepala BPTSP, dan beberapa bidang usaha yang dilarang untuk menyewa *virtual office*. Berkaitan dengan perlindungan hukum para pihak, terdapat kekosongan hukum dan ketidakpastian hukum, hal tersebut dikarenakan hanya Provinsi DKI Jakarta yang mengeluarkan surat edaran khusus terkait dengan *virtual office* sedangkan pada Provinsi DI Yogyakarta belum memiliki surat edaran khusus ataupun peraturan daerah terkait dengan penggunaan *virtual office* di Provinsi DI Yogyakarta. Penulis menyarankan kepada lembaga pembentuk undang-undang untuk dapat mengesahkan undang-undang dan/atau peraturan pemerintah tentang penggunaan *virtual office*

Kata kunci: *virtual office*, perseroan, perlindungan hukum, penyewaan, Grha Savantara, Servio

¹ Mahasiswa Strata 1 (S-1) pada Departemen Hukum Bisnis di Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

² Dosen pada Departemen Hukum Bisnis di Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

“VIRTUAL OFFICE RENTAL A LIMITED COMPANY FROM THE COMPANY'S LEGAL PERSPECTIVE (CASE STUDY OF GRHA SAVANTARA VIRTUAL OFFICE IN YOGYAKARTA AND SERVIO IN DKI JAKARTA)”

Blasius Priyo Anggito Cahyo¹, Dina W. Kariodimedjo²

ABSTRACT

This research aims to determine and analyze the regulation of the use of virtual offices in the business activities of a limited liability company from the perspective of company law and legal protection for both tenants and those who rent out. This research is based on the lack of knowledge of the Indonesian people about the existence of a virtual office and its usefulness for the development of MSMEs in Indonesia.

The research method used in this study is an empirical method with a qualitative analysis approach. The study was conducted using primary data from virtual office service providers at Grha Savantara in Yogyakarta and Servio in DKI Jakarta. Primary data retrieval was carried out using interviews with the owners of Grha Savantara and Servio. In addition to primary data, the authors also take secondary data by conducting library research on primary, secondary and tertiary legal materials.

The results of the study prove that there are several provisions related to the existence of a virtual office in Indonesia that intersect with company law such as the domicile of the company, the ease of establishing a Limited Liability Company, to the ratification of an individual liability company. In addition, there are various legal protections for the parties such as the Civil Code, lease agreements between the parties, the Consumer Protection Law, the circular letter from Head of BPTSP, and several business fields that are prohibited from renting virtual offices. With regard to the legal protection of the parties, there is a legal vacuum and legal uncertainty, this is because only DKI Jakarta Province has issued special circulars related to virtual offices, while DI Yogyakarta Province does not yet have special circulars or regional regulations related to the use of virtual offices in the DI Yogyakarta Province. The author suggests to the legislature to be able to pass laws and/or government regulations regarding the use of virtual offices.

Keywords: *virtual office, company, legal protection, leasing, Grha Savantara, Servio*

¹ Undergraduate (S-1) student at the Department of Business Law at the Faculty of Law, Universitas Gadjah Mada

² Lecturer in the Department of Business Law at the Faculty of Law, Gadjah Mada University