

Proses Transaksi Sewa Ruangan Berbasis Virtual Office

Endang Supriyadi¹, Maya Sofiana², Novfitri Landong Namora Sihombing³, Adelia Oktaviany Putri⁴, Anisa Kemala Dewi⁵, Chintya Dewi Harum⁶

¹²Program Vokasi (D3), Institut Ilmu Sosial dan Manajemen STIAMI, Jakarta Timur

³Program Studi Manajemen, Institut Teknologi dan Bisnis Ahmad Dahlan, Jakarta Timur

⁴⁵⁶Administrasi Publik, Institut Ilmu Sosial dan Manajemen STIAMI, Jakarta Pusat

Koresponden: endangs2013@gmail.com

Citation: Supriyadi, E., Sofiana, M., Sihombing, N.L.N., Putri, A.O., Dewi, A.K., & Harum, C.D. (2022). Proses Transaksi Sewa Ruangan Berbasis Virtual Office. *JURNAL EKONOMI, MANAJEMEN, BISNIS, DAN SOSIAL (EMBISS)*, 2(3), 322–326.
<https://embiss.com/index.php/embiss/article/view/97>

Received: 9 Mei 2022

Accepted: 15 Mei 2022

Published: 28 Mei 2022

Publisher's Note: Jurnal Ekonomi, Manajemen, Bisnis, dan Sosial (EMBISS) stays neutral with regard to jurisdictional claims in published maps and institutional affiliations.



Copyright: © 2022 by the authors. Licensee Jurnal Ekonomi, Manajemen, Bisnis, dan Sosial (EMBISS), Magetan, Indonesia. This article is an open access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International License.

(<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>)

Abstract.

Virtual Office is an alternative option for business people, not only startups or small-scale businesses but also large and medium-sized companies that are already running. This is an opportunity for office rental entrepreneurs to optimize their Virtual Office business. The government has previously given more attention to the existence of Virtual Offices by making regulations that provide convenience for virtual office companies. The purpose of this study was to determine the process of office rental transactions based on virtual offices (Case Study: PT Pilar Loka Karya). Data collection techniques, data obtained from direct observations, interviews with informants, and literature. The research method used is descriptive with a case study approach. The results can be concluded that PT Pilar Loka Karya has optimally processed office rental transactions based on the virtual office.

Keywords: Transaction Process, Office Rental, Virtual Office

Abstrak.

Virtual Office merupakan opsi alternatif bagi pelaku bisnis tidak hanya pelaku bisnis pemula atau skala kecil namun juga perusahaan-perusahaan menengah besar yang sudah berjalan. Hal ini merupakan peluang bagi pengusaha sewa-menyewa kantor untuk meningkatkan usaha Virtual Office secara optimal. Pemerintah pun sebelumnya sudah memberikan perhatian lebih mengenai keberadaan Virtual Office dengan membuat peraturan yang memberikan kemudahan bagi perusahaan virtual office. Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui proses transaksi sewa kantor berbasis virtual office (Studi Kasus: PT Pilar Loka Karya). Teknik pengumpulan data, data diperoleh dari hasil pengamatan secara langsung, wawancara dengan informan, dan kepustakaan Metode penelitian yang digunakan deskriptif dengan pendekatan studi kasus Hasil Penelitian dapat disimpulkan bahwa PT Pilar Loka Karya telah melakukan proses transaksi sewa kantor berbasis virtual office dengan optimal.

Kata Kunci: Transaksi; Sewa Kantor; Virtual Office

PENDAHULUAN

Sejak merebaknya wabah Covid-19 melanda dunia akhir 2019, hingga mulai masuk ke Indonesia di awal Maret 2020, menyebabkan dampak terhadap pertumbuhan ekonomi yang menurun dengan tajam. Hal ini berdampak serius terhadap operasional perusahaan. Untuk menurunkan angka penyebaran Covid-19 pemerintah melakukan berbagai upaya dengan menggulirkan kebijakan untuk pembatasan sosial, bekerja dan menjalankan bisnis dari rumah. Perusahaan besar maupun kecil melakukan berbagai upaya untuk kelangsungan operasionalnya.

Wabah pandemi Covid-19 ini pun tidak tahu kapan akan berakhir, sementara perusahaan untuk kelangsungan hidupnya harus tetap mengeluarkan biaya operasional rutin seperti biaya gaji, biaya listrik, biaya telepon, termasuk sewa ruangan, oleh karena itu dengan adanya *Virtual Office* (VO) /Kantor Virtual merupakan salah satu alternatif yang dapat menjadi pilihan agar dapat menekan biaya operasional perusahaan. Konsep kantor virtual sebenarnya bukanlah hal baru di Eropa, namun di Indonesia juga telah dikenal sebelum pandemi Covid-19, terutama bagi pelaku bisnis pemula yang memiliki karyawan dalam jumlah sedikit sehingga dapat menekan biaya operasional. Namun sejak adanya pandemi Covid-19, VO merupakan opsi alternatif bagi pelaku bisnis tidak hanya pelaku bisnis pemula atau skala kecil namun juga perusahaan-perusahaan menengah besar yang sudah berjalan. Hal ini merupakan peluang bagi pengusaha sewa-menyewa kantor untuk meningkatkan usaha VO secara optimal. Pemerintah pun sebelumnya sudah memberikan perhatian lebih mengenai keberadaan VO dengan membuat peraturan yang memberikan kemudahan bagi perusahaan VO “untuk dapat menggunakan alamat virtual office untuk kepentingan pengurusan ijin usaha diantaranya surat keterangan domisili perusahaan” (Hukum et al. 2020). Peraturan ini pun telah disepakati dan akan berlangsung dengan waktu relatif lama.

Virtual Office merupakan kantor yang berada di dunia maya bukan kantor secara nyata. Hal ini sesuai dengan pendapat Laksmi, Gani dan Budiantoro dalam (Istri and Laksmi 2020) *Virtual Office* (VO) adalah sebuah ruang kerja yang berada di dunia internet, yang seseorang individu dapat menyelesaikan pekerjaan kantor yang diperlukan untuk melakukan kegiatan bisnis profesional atau personal tanpa alamat secara fisik. Sementara itu menurut Habib dan Cornford dalam (Dinar 2021) *Virtual Office* adalah tempat ruang kerja tidak nyata yang mana terpisah secara geografis dari ruang kerja utama. *Virtual Office* semula adalah sebagai salah satu otomatisasi kantor agar lebih produktif. Otomatisasi kantor/*Office Automation* (OA) menurut Saliman dalam (Zulfa and Wening 2021) meliputi: pengolahan kata (*word processing*), surat elektronik (*e-mail*), Pesan suara (*voice-mail*), konferensi audio, konferensi video, konferensi computer, fax, videotext dan image.

E-commerce membuat proses transaksi menjadi mudah. Demikian pula dalam transaksi sewa kantor secara elektronik. Transaksi sewa elektronik menurut <http://www.surabayavirtualoffice.commdimana/> dalam (Purbaya 2016) yang mana penyewa mengakses website tersebut kemudian pihak penyewa memilih paket fasilitas *virtual office* yang sesuai dengan kebutuhan dan dananya.

Virtual Office merupakan fasilitas penyewaan kantor secara virtual atau tidak nyata, yang mana penyewa hanya berhak memiliki alamat dari kantor tersebut. Dengan demikian maka penyewa dapat fokus kegiatan bisnis dari rumah dan dapat menekan biaya sewa kantor. Dengan penggunaan alamat kantor Office Virtual oleh penyewa, maka dalam hal penanganan dokumen dan akan dibantu oleh *Customer Service Virtual Office* tersebut. Keberadaan *Virtual Office* akan memberikan keuntungan penghematan dan fleksibilitas dibandingkan menyewa ruang kantor

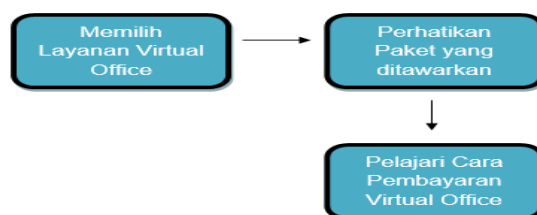
secara konvensional. Demikian pula, PT Pilar Loka merupakan salah satu penyedia *Virtual Office* yang berlokasi di wilayah pusat Jakarta. Posisinya berseberangan dengan Stasiun Pasar Senen dan Polres Jakarta Pusat, dekat dengan banyak ruang publik seperti Atrium Mall, kampus, RSPAD, KPP Jakarta Senen, Taman Ismail Marzuki, Stasiun Gambir dan perbankan. Letaknya yang strategis memberikan pula banyak keuntungan penyewa untuk mendapatkan lokasi bisnis di tempat tersebut. Demikian pula bila Office Virtual ini berjalan dengan optimal maka merupakan peluang bisnis untuk meningkatkan bisnisnya bagi pemberi sewa. Namun berdasarkan pengamatan di lapangan terkait Office Virtual masih ditemukan kekhawatiran praktik penipuan baik pihak penyewa maupun pihak pemberi sewa. Berdasarkan hal tersebut maka peneliti tertarik mengambil judul Proses Transaksi Sewa Kantor berbasis *Virtual Office* (Studi Kasus PT Pilar Loka Karya).

METODE PENELITIAN

Penelitian menggunakan metode kualitatif. Penelitian kualitatif menurut Moleong (2013) dalam (Yuliati and Krismayani 2018) adalah penelitian yang bertujuan untuk memahami suatu yang kenyataan yang dialami oleh subjek penelitian secara menyeluruh, dengan cara deskripsi dalam bentuk kata dan bahasa, serta menggunakan berbagai metode alamiah. Jadi dalam penelitian ini ingin memahami proses transaksi sewa *virtual office* dengan cara menggambarkan dalam bentuk kata dan Bahasa, serta menggunakan metode alamiah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Proses transaksi sewa kantor berbasis *Virtual Office* pada PT Pilar Loka Karya, diantaranya: memilih layanan virtual office, tentukan paket yang ditawarkan, dan pelajari cara pembayaran Virtual Office



Gambar 1. Proses Transaksi Sewa Kantor Berbasis Virtual Office
Sumber: PT Pilar Loka Karya

PACKAGE	SILVER	GOLD
Prestigious business address	✓	✓
Mail notifications & Handling	✓	✓
Local phone number set up (Additional Charge)	X	✓
Domestic letter for contract lengths of 12 months/more	✓	✓
Mixing rooms	X	6 hours / Month
Minimum term	12 months	12 months
Payment terms	Yearly in Advance	Yearly in Advance
MONTHLY PRICE (incl 10% VAT)	IDR 300.000	IDR 700.000

Address : Kramat Raya no.38, Senen, Jakarta Pusat 10450 P : +62 21 391 6338 F : +62 21 339 0557

Gambar 2. Paket Virtual Office
Sumber: PT Pilar Loka Karya

Kendala – kendala yang dihadapi oleh perusahaan dalam proses transaksi sewa kantor berbasis Virtual Office, banyak pelanggan yang khawatir jika perusahaan melakukan praktik penipuan atau memalsukan perusahaan. Perusahaan juga khawatir jika pelanggan melakukan praktik penipuan atau pemalsuan data seperti bukti transfer.

Solusi dalam menghadapi kendala yang muncul dalam proses transaksi sewa kantor berbasis *Virtual Office*, diantaranya, perusahaan memberikan invoice berupa PDF kepada customer dengan data yang valid seperti kwitansi yang ditujukan sesuai dengan nama PT perusahaan customer dan nama rekening perusahaan PT Pilar Loka Karya yang tertera di kwitansi tersebut. Jika pelanggan masih khawatir, perusahaan dapat mengirimkan data asli tersebut ke alamat customer. Perusahaan juga mengizinkan customer untuk datang mengunjungi PT Pilar Loka Karya bahwa benar ada kantor tersebut.

Pelanggan yang memberikan bukti transfer, customer service akan menelusurinya melalui tim keuangan. Jika tim keuangan telah mengecek, tim keuangan akan memberikan bukti penerimaan dan diteruskan kepada tim legal untuk membuat dokumen *Virtual Office* seperti *Form Virtual Office* dan Surat Pernyataan *Virtual Office*.

SIMPULAN DAN SARAN

PT Pilar Loka Karya telah menyediakan layanan *virtual office* lengkap dengan fasilitas alamat kantor yang jelas, jasa resepsionis untuk menerima surat dan telepon dan ruangan khusus untuk meeting dan pilihan lokasi yang strategis. Segala kebutuhan pelanggan akan dibantu oleh customer service seperti persyaratan yang dibutuhkan baik terhadap pelanggan ataupun perusahaan dan proses transaksi dapat dilakukan secara online dilayani oleh customer service.

Kendala yang ditemukan dalam proses Transaksi Sewa Kantor Berbasis *Virtual Office* masih banyak pelanggan yang khawatir jika perusahaan menipu atau memalsukan data seperti lokasi kantor. Begitu pula bagi perusahaan, perusahaan masih ada rasa khawatir jika pelanggan menipu atau memalsukan data seperti bukti transfer. Solusi yang dilakukan untuk menghadapi kendala tersebut adalah perusahaan harus memberikan persyaratan untuk melihat dan menjamin bahwa pelanggan tersebut benar adanya menyewa *Virtual Office* seperti legalitas perusahaan pelanggan dan bukti pembayaran sewa *Virtual Office*. Kemudian jika pelanggan sudah melakukan pembayaran, perusahaan akan meneruskan ke tim keuangan agar diperiksa terlebih dahulu. Setelah itu, pelanggan akan menerima dokumen *Virtual Office* yang berisikan *Form Virtual Office*, Surat Pernyataan *Virtual Office* dan Kwitansi Pembayaran *Virtual Office*.

DAFTAR PUSTAKA

- Dinar, Muhammad Pranasa Aranta Syaiful. (2021). "Analisis Aspek Perpajakan Atas Jasa Sewa Kantor Virtual." *Scientax* 3(1): 88–104.
- Hukum, Implikasi et al. (2020). "Implikasi Hukum Perbandingan Konsep." 25: 35–43.
- Istri, Cokorde, & Dian Laksmi. (2020). "PENENTUAN TEMPAT KEDUDUKAN PADA BISNIS START-UP YANG MENGGUNAKAN VIRTUAL OFFICE Pendahuluan Peningkatan Jiwa Wirausaha Di Kalangan Generasi Muda Turut Meningkatkan Jumlah Perusahaan Startup Di Indonesia . Startup Merupakan Suatu Organisasi Yang Dirancang ." 13(4): 185–95.
- Purbaya, F G. (2016). "Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa-Menyewa Virtual Office." *Novum: Jurnal Hukum*: 1–9. <https://ejournal.unesa.ac.id/index.php/novum/article/view/17203/15643>.
- Yuliati, Riska, & Ika Krismayani. (2018). "ANALISIS PROSES PENERIMAAN APLIKASI SiMARDi-Offline DALAM PENGELOLAAN ARSIP DINAMIS DI DINAS PERPUSTAKAAN DAN KEARSIPAN KABUPATEN BATANG." *Jurnal Ilmu Perpustakaan* 7(3): 291–300.

<https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/jip/article/view/22942>.

Zulfa, A, and N Wening. (2021). "Evaluasi Blue Ocean Strategy Dalam Penerapan Virtual Office Working Pada Industri Konsultan Arsitektur." (*JMK) Jurnal Manajemen dan ...* 6(1): 26–41.
<https://ejournal.uniska-kediri.ac.id/index.php/ManajemenKewirausahaan/article/view/1161>.