BAB V

PENDAPAT HUKUM DAN REKOMENDASI

A. Pendapat Hukum

1. Mengenai Pengenaan *Success Fee* Bersamaan dengan *Penalty Fee*

Pembebanan kumulatif tersebut mengandung sesat berpikir (*logical fallacy*) dan melanggar asas proporsionalitas dalam berkontrak. Apabila kewajiban membayar *success fee* bersamaan dengan *penalty fee* maka terjadi pertentangan atas alasan berakhirnya perjanjian hukum, apakah berakhir karena Laporan Polisi atau karena dicabut secara sepihak oleh Jason. Apabila BWP merasa berhak atas *success fee*, artinya BWP mengakui bahwa pekerjaan telah selesai dan PJBH telah berakhir. Jika pekerjaan dianggap telah selesai, maka secara hukum tidak pernah ada pencabutan kuasa secara sepihak sebelum waktunya. Sebaliknya, apabila diberlakukan *penalty fee* karena Jason dianggap memutus kuasa di tengah jalan, maka secara tidak langsung diakui bahwa pekerjaan tersebut memang belum selesai, sehingga *success fee* tidak memiliki dasar untuk ditagih. Oleh sebab itu, pengenaan kewajiban membayar *success fee* bersamaan dengan *penalty fee* tidak dapat dibenarkan.

Pasal 1814 KUHPerdata bersifat *aanvullend recht* yang memungkinkan disepakatinya klausul larangan pencabutan kuasa, pemberlakuan *penalty fee* dalam PJBH tersebut menjadi tidak dapat diberlakukan karena menabrak asas proporsionalitas, dimana BWP

menuntut *success fee* dan *penalty fee* atas pekerjaan yang belum tuntas diselesaikan. Terlebih lagi, pencabutan kuasa oleh Jason bukanlah bentuk kesewenang-wenangan kontraktual, melainkan tindakan beralasan sah akibat hilangnya kepercayaan terhadap sikap pasif BWP.

Berdasarkan penjelasan tersebut, Majelis Arbitrase sejatinya tidak dapat membebankan *penalty fee* dengan *success fee* secara kumulatif, melainkan hanya salah satu saja. Dalam hal ini, penjatuhan kewajiban untuk melunasi *success fee* sudah cukup dan merupakan pilihan yang lebih rasional, adil dan berdasar hukum karena mengingat fakta bahwa Jason telah membayar setengah dari total *success fee* dimana tindakan pembayaran tersebut, merupakan sebuah Pengakuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1925 KUHPerdata.

2. Mengenai Sita Eksekusi pada Objek yang Dibebani Hak Tanggungan

Pengadilan Negeri Cikarang telah melampaui batas kewenangan eksekutorialnya dengan menetapkan objek sita yang secara eksplisit telah dikecualikan dan ditolak dalam amar Putusan BANI yang menjadi dasar/alas hak eksekusi itu sendiri. Sebagaimana diuraikan M. Yahya Harahap, maka tindakan Pengadilan Negeri Cikarang yang justru menghidupkan kembali penyitaan atas objek yang sama dalam tahap eksekusi dapat dikualifikasikan sebagai eksekusi yang keliru.

Pemohon Eksekusi (*in casu* BWP) dan Pengadilan Negeri Cikarang telah melanggar prinsip utama penyitaan. Pertama, dari pengabaian tata urutan penyitaan, di mana Pemohon (*in casu* BWP) langsung memohonkan

sita eksekusi atas 2 (dua tanah) yang merupakan benda tidak bergerak tanpa terlebih dahulu membuktikan bahwa barang bergerak milik Termohon (*in casu* Jason) tidak mencukupi untuk melunasi kewajiban putusan tersebut. Kedua, melanggar larangan penyitaan terhadap objek yang memuat hak pihak ketiga, mengingat kedua bidang tanah tersebut secara faktual masih terikat Hak Tanggungan oleh pihak perbankan selaku kreditur separatis.

Penetapan Sita Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Cikarang terhadap 2 (dua) aset tanah yang ditolak sita oleh BANI serta telah dibebani Hak Tanggungan, meskipun tidak melanggar hukum secara formil, tetapi secara materil, apabila eksekusi tersebut dipaksakan maka tidak akan memberikan kepastian hukum terhadap tujuan utama dari hukum jaminan kebendaan itu sendiri, dan akan menimbulkan persoalan baru berupa perlawanan dari pihak ketika (*in casu* Bank) karena Bank berkedudukan sebagai kreditur separatis, sedangkan kedudukan BWP adalah kreditur konkuren sehingga pelaksanaannya akan bertentangan dari tujuan hukum jaminan itu sendiri.

B. Rekomendasi

Meskipun upaya untuk membatalkan Putusan BANI dalam perkara *a quo* telah daluwarsa, sebagaimana diatur pada Pasal 71 UU Arbitrase bahwa permohonan pembatalan putusan arbitrase diajukan paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak putusan didaftarkan ke Pengadilan Negeri. Melalui *Legal Memorandum* ini diberikan rekomendasi sebagai catatan bagi Arbiter terhadap kasus yang serupa untuk kedepannya, yaitu Arbiter diharapkan dapat lebih cermat dan tepat dalam menerapkan asas-asas hukum perikatan, khususnya

dalam memutus sengketa honorarium advokat. Majelis Arbiter seyogianya tidak lagi mengabulkan tuntutan kumulatif yang bersifat kontradiktif seperti pengenaan *success fee* bersamaan dengan *penalty fee*. Putusan arbitrase harus tetap menghormati asas-asas dan ketentuan undang-undang, seperti asas proporsionalitas dan penafsiran perjanjian dalam Pasal 1343 KUHPerdata, sebab Majelis Arbitrase memiliki wewenang untuk mengurangi atau menolak tuntutan kumulatif agar putusan yang dihasilkan mencerminkan keadilan bagi kedua belah pihak.

Sementara terhadap penetapan eksekusi yang keliru tersebut, mengingat Putusan BANI diterbitkan pada tanggal 1 November 2025 dan waktu 45 (empat puluh lima) hari untuk pelaksanaan putusan secara sukarela telah terlampaui, maka guna mencegah hilangnya aset akibat pelelangan, langkah yang harus segera diambil adalah:

a. Mengajukan Perlawanan Eksekusi

   Sebagai Termohon Eksekusi (*in casu* Jason), direkomendasikan untuk mengajukan Perlawanan ke Pengadilan Negeri Cikarang, guna menunda pelaksanaan lelang eksekusi. Hak perlawanan ini diarur dalam Pasal 207 ayat (1) HIR, yang memberikan hak untuk melawan pelaksanaan eksekusi. Dalil perlawanan difokuskan pada cacatnya objek sita dan asas *Droit de Preference* yang menempatkan BWP hanya sebagai kreditur konkuren sehingga ia tidak memiliki dasar untuk mengeksekusi objek Hak tanggungan secara serta-merta.

b. Mendorong Intervensi Perbankan melalui *Derden Verzet*

Untuk melindungi 2 (dua) aset tanah, Termohon Eksekusi (*in casu* Jason) direkomendasikan segera mengirimkan surat pemberitahuan resmi kepada pihak Bank selaku Pemegang Hak Tanggungan bahwa 2 (dua) tanah yang menjadi objek jaminan sat ini telah diletakkan sita eksekusi oleh Pengadilan Negeri Cikarang atas permohonan BWP. Langkah ini bertujuan agar pihak Bank menggunakan hak untuk mengajukan Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*) yang mana merupakan instrumen paling efektif untuk menunda bahkan dapat mengangkat sita eksekusi tersebut.[45]

Langkah berikutnya adalah Termohon Eksekusi (*in casu* Jason) dapat melaporkan BWP ke Dewan Kehormatan Organisasi Advokat tempat seperti PERADI (Perhimpunan Advokat Indonesia), KAI (Kongres Advokat Indonesia) atas penelantaran klien yang telah dilakukan BWP terhadap Jason seperti bersikap pasif dan gagal memberikan pendampingan maksimal, dan sebagainya. Jason juga dapat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas Malapraktik Profesi yang menyebabkan kerugian materiil dan immateriil akibat kelalaian profesional (*professional negligence*) BWP selama pendampingan.

[45] H. Minanoer Rachman, Yohanes Sogar Simamora, *Op. Cit.*, hlm. 117.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Agus Yudha Hernoko, 2014, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Cetakan Keempat, Kencana, Jakarta.

Arba, Diman Ade Maulana, 2020, *Hukum Hak Tanggungan*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta.

H. Minanoer Rachman, Yohanes Sogar Simamora, 2023, *Eksekusi Putusan Perkara Perdata: Konsep, Prinsip, dan Pengaturan dalam Peraturan Perundang-undangan*, Cetakan Pertama, Setara Press, Malang.

I Made Sari, 2025, *Eksekusi Riil Pengadilan Negeri Dalam Praktik Hukum Bank Perekonomian Rakyat*, Deepublish Digital, Yogyakarta.

M. Yahya Harahap, 2006, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Cetakan Kedua, Sinar Grafika, Jakarta.

M. Yahya Harahap, 2019, *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Edisi Kedua, Sinar Grafika, Jakarta.

Mieke Yustia Ayu Ratna Sari, dkk., 2021, *Metodologi Penelitian Hukum*, Cetakan Agustus 2021, Nuta Media, Yogyakarta.

Rachmadi Usman, 2025, *Hukum Jaminan*, Cetakan Juli 2025, Nuta Media, Yogyakarta.

Ramlan, dkk., 2023, *Metode Penelitian Hukum Dalam Pembuatan Karya Ilmiah*, Cetakan Pertama, UMSU PRESS, Medan.

Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan: Asas-asas Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni UI, Bandung.

Jurnal

Agus Yudha Hernoko, 2016, "Asas Proporsionalitas Sebagai Landasan Pertukaran Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Kontrak Komersial", *Jurnal Hukum dan Peradilan*, Vol. 5, No. 3, November 2016, Puslitbang Hukum dan Peradilan Mahkamah Agung RI.

Azizul Hakiki, 2022, "Surat Perintah Penghentian Penyidikan (SP3) yang Diterbitkan Berdasarkan Perdamaian Antara Tersangka dan Pelapor dalam Delik Biasa", *Jurnal Riset Rumpun Ilmu Sosial,* Politik dan Humaniora (JURRISH), Vol. 1, No. 2, Juli 2022, Perkumpulan Riset dan Inovasi Nasional (PRIN).

Bambang Sutiyoso, 2013, "Penafsiran Kontrak Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Maknanya Bagi Para Pihak yang Bersangkutan", *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, Vol. 20, No. 2, April 2013, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Cika Alfiah Putri Abu Bakar, dkk., 2023, "Pencabutan Kuasa oleh Klien yang Mengakibatkan Kerugian Bagi Advokat Berdasarkan KUHPerdata dan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat", *Jurnal Penelitian dan Pengabdian Masyarakat*, Vol. 3, No. 3 Juli 2023, COMSERVA.

Dalen Darbec Anew, dkk., 2025, "Perlindungan Hukum dalam Sengketa Perdata: Studi Terhadap Kegagalan Penetapan Sita Jaminan dan Putusan Serta-Merta dalam Putusan No. 776/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel.", *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Gunung Rinjani*, Vol. 7, No. 1 November 2025, JURIDICIA.

M. Yahya Harahap, 2006 dalam Sujayadi, Yuniarti, 2010, "Pelaksanaan Sita Jaminan dalam Hukum Acara Arbitrase", *Jurnal Unair*, Vol. 25, No. 3, 26 September 2010, Yuridika.

Muhammad Bayu Hermawan, 2025, "Pengaturan Hukum terhadap Hak Kreditur Konkuren yang Dirugikan dalam Rangka Penegakan Hukum yang Transparan dan Berkeadilan", *IBLAM LAW REVIEW*, IBLAM School of Law, Vol. 5, No. 3 September 2025.

Risdalina, 2019, "Hubungan Antara Advokat Dengan Klien Dalam Penegakan Hukum Perdata", *Jurnal Ilmiah Advokasi*, Vol. 07, No. 01, Maret 2019, Fakultas Hukum Universitas Labuhanbatu.

Sujayadi, Yuniarti, 2010, "Pelaksanaan Sita Jaminan dalam Hukum Acara Arbitrase", *Jurnal Unair*, Vol. 25, No. 3, 26 September 2010, Yuridika.

Thesis/Skripsi

Nugroho, Juni Prasetyo, 2015, Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan dalam Lelang Eksekusi terhadap Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet), *S2 thesis*, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Internet

Parlindungan, Surat Kuasa dapat Dicabut Pemberi Kuasa, https://youtu.be/Eid2FtZk0EI?si=8k4rTIQhjqH-3PDO, diakses 25 Maret 2026.

Mys, Jangan Gadaikan Reputasi Advokat dengan Membohongi Klien, https://www.hukumonline.com/berita/a/ari-yusuf-amir-jangan-gadaikan-reputasi-advokat-dengan-membohongi-klien-hol19761/, diakses 19 Maret 2026.

Tim Publikasi Hukum Online, 2023, Pahami Aspek-Aspek Perlawanan Sita Eksekusi oleh Pihak Berperkara, https://www.hukumonline.com/berita/a/pahami-aspek-aspek-perlawanan-sita-eksekusi-oleh-pihak-berperkara-lt6459bc334eb1c/?page=all, diakses 25 Maret 2026.

Dokumen Lain

Perjanjian Jasa Bantuan Hukum antara Jason dengan Basa Wahesa Law Firm tertanggal 1 Maret 2025.

Lampiran: Perjanjian Jasa Bantuan Hukum antara Jason dan Basa Wahesa Law Firm

PERJANJIAN JASA BANTUAN HUKUM
antara
JASON
dengan
BASA WAHESA AND PARTNERS LAW FIRM

Pada hari Sabtu, tanggal satu bulan Maret tahun dua ribu dua puluh lima (01-03-2025) di Jakarta, kami yang bertanda tangan di bawah ini:

I. Nama : **Jason**
NIK : **3200112323421**
Tempat Tanggal Lahir : Cikarang, 01-08-1998
Jenis Kelamin : Laki-laki
Alamat : Jl. Tekno Raya No. 404, Kawasan Industri Jababeka V, Desa Pasirgombong, Cikarang Utara, Bekasi
Selanjutnya disebut sebagai "**PIHAK PERTAMA**".

II. **BASA WAHESA LAW FIRM**, beralamat kantor di Cyber Oasis Building, Lantai G, Jl. TB Simatupang Kav. 45, Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta Selatan 12530.
Selanjutnya disebut sebagai "**PIHAK KEDUA**".

Secara bersama-sama keduanya disebut sebagai "**PARA PIHAK**".

Dengan ini PARA PIHAK bersama-sama secara mufakat mengadakan Perjanjian Jasa Bantuan Hukum dalam Pendampingan/Pengurusan/Pembelaan atas adanya Laporan Polisi Nomor: LP/B/1234/III/2025/SPKT/BARESKRIM POLRI ketentuan sebagai berikut:

PASAL 1

PIHAK PERTAMA dengan ini menunjuk dan memberikan kuasa kepada PIHAK KEDUA sebagaimana PIHAK KEDUA telah menerima penunjukan dan pemberian kuasa tertanggal 1 Maret 2025 untuk penyelesaian permasalahan Laporan Polisi Nomor: LP/B/1234/III/2025/SPKT/BARESKRIM POLRI tanggal 28 Februari 2025, baik melalui litigasi (pengadilan) maupun non-litigasi (di luar pengadilan/negosiasi, mediasi, dan lain-lain).

PASAL 2

(1) PIHAK PERTAMA memberikan keterangan yang jelas, tegas, dan sejujurnya kepada PIHAK KEDUA, serta memberikan informasi, data, serta dokumen-

dokumen (baik dalam bentuk asli, salinan, dan/atau hasil cetak) yang diperlukan sehubungan dengan upaya penyelesaian yang akan ditangani PIHAK KEDUA.

(2) PIHAK KEDUA akan mengurus, menangani, dan menyelesaikan permasalahan PIHAK KEDUA sesuai dengan peraturan perundang-undangan maupun Kode Etik Profesi Advokat yang berlaku.

(3) PIHAK KEDUA menjaga dengan baik segala dokumen asli yang telah diserahkan oleh PIHAK PERTAMA serta terhadap dokumen yang asli tersebut akan diserahkan kembali nantinya pada PIHAK PERTAMA apabila tidak lagi diperlukan/dibutuhkan atau penanganan permasalahan dianggap telah selesai.

PASAL 3

(1) Pihak Pertama wajib membayar atas segala biaya-biaya yang sudah tertulis di dalam Perjanjian ini guna kepentingan penanganan permasalahan Pihak Pertama. PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat menentukan biaya jasa hukum sebagai berikut:

1. BIAYA OPERASIONAL bersifat penggantian biaya (*reimbursement*). PIHAK KEDUA akan mengajukan tagihan (*invoice*) kepada PIHAK PERTAMA atas biaya operasional yang telah dikeluarkan untuk kepentingan penanganan perkara.
2. BIAYA KEBERHASILAN (*Success Fee*) sebesar 20% (dua puluh persen) dari total nilai yang klaim yaitu Rp2.000.000.000 (dua miliar rupiah);
   PIHAK PERTAMA wajib membayar BIAYA KEBERHASILAN (*Success Fee*) kepada PIHAK KEDUA sesuai ketentuan seketika setelah PIHAK KEDUA berhasil dalam menyelesaikan permasalahan.
3. LAWYER FEE sebesar Rp1.000.000.000 (satu miliar rupiah) yang wajib dibayarkan oleh PIHAK PERTAMA pada saat penandatanganan Perjanjian Jasa Bantuan Hukum ini.

Pembayaran dilakukan melalui transfer bank dengan rincian sebagai berikut:

- Nama Bank: Bank BCA
- Nomor Rekening: 99887766
- Nama Pemilik Rekening: Basa Wahesa Law Firm

(2) Semua *fee* yang sudah dibayarkan oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA adalah BERSIFAT FINAL.

PASAL 4

Sejak ditandatanganinya Perjanjian ini, PIHAK PERTAMA wajib menyerahkan seluruh pengurusan perkara kepada PIHAK KEDUA. Oleh karenanya, PIHAK PERTAMA dilarang menjalin hubungan hukum, menandatangani perjanjian, atau menunjuk pihak ketiga lainnya untuk menangani permasalahan yang sama.

PASAL 5

Segala sengketa yang muncul dalam pelaksanaan Perjanjian ini wajib diupayakan penyelesaiannya secara kekeluargaan. Dalam hal musyawarah tersebut tidak menghasilkan kesepakatan, maka PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat memilih untuk menyelesaikannya di Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI).

PASAL 6

Perjanjian Jasa Bantuan Hukum dan Surat Kuasa ini bersifat tetap dan tidak dapat ditarik kembali atau dicabut secara sepihak oleh PIHAK PERTAMA. Dalam hal terjadi pembatalan atau pencabutan sepihak, PIHAK PERTAMA berkewajiban membayar denda pembatalan (*Penalty Fee*) yang besarnya setara dengan nilai *Success Fee* sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (1) angka 3 Perjanjian ini.

PASAL 7

Perjanjian ini dianggap selesai jika permasalahan hukum yang ditangani telah mencapai penyelesaian sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian ini.

PASAL 8

Terhadap hal-hal yang belum diatur dalam Perjanjian Jasa Bantuan Hukum ini, PARA PIHAK akan membicarakannya secara musyawarah untuk mufakat dan akan dituangkan dalam adendum yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian Jasa Bantuan Hukum ini.

Demikian Perjanjian Jasa Bantuan Hukum ini dibuat dalam keadaan sadar dan tanpa tekanan dari pihak manapun serta dibuat dalam rangkap 2 (dua), bermaterai cukup, masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama dan mulai berlaku sejak ditandatangani oleh kedua belah pihak.

PIHAK PERTAMA	**PIHAK KEDUA**
Materai 10.000	Basa Wahesa and Partners Law Firm
Jason	**Dr. Basa Wahesa, S.H., LL.M.,**
Client	*Founder & Managing Partners*
	Zar Malin, S.H., M.H.
	Lawyer