



Penerapan *Exceptio Non Adimpleti Contractus* pada Kontrak Konstruksi

Miranti^{1*}, Muhammad Al Habsy Ahmad²

¹⁻²Universitas Tomakaka Mamuju

Email: antiranti517@gmail.com ; habsyanbu498@gmail.com

*Penulis Korespondensi: antiranti517@gmail.com

Abstract. This study examines the applicability of the *exceptio non adimpleti contractus* principle to the calling of bank guarantees in construction contracts. It employs normative legal research using statutory and conceptual approaches. The legal materials include legislation, court decisions, legal doctrines, and relevant scholarly literature. The findings demonstrate that, normatively, the calling of a bank guarantee cannot be challenged solely on the basis of *exceptio non adimpleti contractus* because a bank guarantee is independent of the underlying construction contract and is generally unconditional. Consequently, the issuing bank is obliged to honor a claim once the formal requirements stipulated in the guarantee have been fulfilled, without first examining whether a breach has occurred in the underlying contract. Nevertheless, judicial intervention may be justified when the beneficiary acts in bad faith, improperly exercises its rights, or submits a claim while the alleged breach remains legally disputed. Therefore, although the principle cannot directly prevent the calling of a bank guarantee, it remains relevant as a legal protection mechanism for parties acting in good faith and as a means of upholding reciprocity, fairness, and legal certainty in construction contracts.

Keywords: bank guarantee; breach of contract; construction contract; *exceptio non adimpleti contractus*; legal protection.

Abstrak. Penelitian ini mengkaji penerapan prinsip *exceptio non adimpleti contractus* terhadap pencairan bank garansi dalam kontrak konstruksi. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Bahan hukum yang digunakan meliputi peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, doktrin hukum, dan literatur ilmiah yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara normatif pencairan bank garansi tidak dapat disanggah hanya berdasarkan prinsip *exceptio non adimpleti contractus*. Hal ini disebabkan bank garansi bersifat independen dari kontrak konstruksi yang mendasarinya dan pada umumnya tidak bersyarat. Oleh karena itu, bank penerbit wajib memenuhi tuntutan pencairan apabila seluruh persyaratan formal dalam bank garansi telah terpenuhi tanpa terlebih dahulu menilai terjadinya wanprestasi dalam kontrak pokok. Namun, campur tangan pengadilan tetap dimungkinkan apabila penerima jaminan terbukti beritikad buruk, menyalahgunakan hak, atau mengajukan pencairan ketika wanprestasi masih menjadi sengketa hukum. Dengan demikian, meskipun tidak dapat secara langsung menghalangi pencairan bank garansi, prinsip *exceptio non adimpleti contractus* tetap relevan sebagai mekanisme perlindungan hukum bagi pihak yang beritikad baik serta sebagai sarana untuk menegakkan asas timbal balik, keadilan, dan kepastian hukum dalam kontrak konstruksi.

Kata kunci: jaminan bank; kontrak konstruksi; perlindungan hukum; wanprestasi; *exceptio non adimpleti contractus*.

1. PENDAHULUAN

Pembangunan nasional merupakan salah satu upaya pemerintah untuk mewujudkan kesejahteraan umum sebagaimana diamanatkan dalam konstitusi. Dalam menjalankan kewajiban tersebut, pemerintah perlu menyediakan berbagai sarana dan prasarana publik, baik dalam bentuk bangunan, jalan, jembatan, fasilitas pelayanan, maupun infrastruktur lainnya. Penyediaan infrastruktur pada umumnya dilaksanakan melalui kerja sama antara pemerintah sebagai pengguna jasa dan pihak swasta sebagai penyedia jasa. Kerja sama tersebut dituangkan dalam kontrak konstruksi yang mengatur hak, kewajiban, tanggung jawab, jangka waktu pelaksanaan, standar mutu pekerjaan, mekanisme pembayaran, serta penyelesaian perselisihan antara para pihak. Dengan demikian, kontrak konstruksi memiliki kedudukan penting sebagai

dasar hukum dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi sekaligus sebagai instrumen untuk menjamin tercapainya tujuan pembangunan.

Kontrak konstruksi merupakan perjanjian yang memiliki tingkat kompleksitas dan risiko relatif tinggi. Pelaksanaan pekerjaan konstruksi melibatkan nilai pembiayaan yang besar, jangka waktu tertentu, penggunaan tenaga kerja dan peralatan, serta berbagai persyaratan teknis dan administratif. Dalam pelaksanaannya, dapat terjadi berbagai keadaan yang menghambat penyelesaian pekerjaan, seperti keterlambatan penyerahan lokasi, perubahan desain, keterlambatan pembayaran, kondisi lapangan yang tidak sesuai dengan perencanaan, kenaikan harga material, ataupun kelalaian salah satu pihak dalam melaksanakan kewajibannya. Keadaan tersebut dapat menyebabkan keterlambatan pekerjaan, kegagalan konstruksi, bahkan pemutusan kontrak yang pada akhirnya menimbulkan kerugian bagi pengguna maupun penyedia jasa.

Hubungan antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam kontrak konstruksi pada dasarnya merupakan hubungan timbal balik. Penyedia jasa berkewajiban melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan spesifikasi, mutu, biaya, dan waktu yang telah disepakati. Sebaliknya, pengguna jasa berkewajiban menyediakan lokasi pekerjaan, memberikan informasi dan dokumen yang diperlukan, melakukan pembayaran, serta memenuhi kewajiban lain yang ditentukan dalam kontrak. Oleh karena itu, keberhasilan pelaksanaan kontrak tidak hanya bergantung pada pemenuhan kewajiban penyedia jasa, tetapi juga pada pelaksanaan kewajiban pengguna jasa. Ketidakpatuhan salah satu pihak dapat memengaruhi kemampuan pihak lainnya untuk memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan.

Untuk memberikan kepastian bahwa penyedia jasa akan melaksanakan kewajibannya, pengguna jasa biasanya mensyaratkan penyerahan suatu jaminan. Salah satu bentuk jaminan yang banyak digunakan dalam pekerjaan konstruksi adalah bank garansi. Bank garansi merupakan jaminan tertulis yang diterbitkan oleh bank kepada penerima jaminan untuk menjamin pelaksanaan kewajiban pihak yang dijamin. Apabila pihak yang dijamin dinyatakan melakukan wanprestasi, bank sebagai penjamin berkewajiban membayar sejumlah uang kepada penerima jaminan sesuai dengan nilai dan persyaratan yang tercantum dalam bank garansi. Dalam praktik kontrak konstruksi, bank garansi dapat berbentuk jaminan penawaran, jaminan pelaksanaan, jaminan uang muka, ataupun jaminan pemeliharaan.

Bank garansi memberikan perlindungan kepada pengguna jasa terhadap risiko kegagalan penyedia jasa dalam memenuhi kewajiban kontraktualnya. Melalui bank garansi, pengguna jasa memperoleh kepastian bahwa kerugian tertentu yang timbul akibat wanprestasi penyedia jasa dapat dipulihkan melalui pencairan jaminan. Bagi penyedia jasa, bank garansi

juga berfungsi sebagai sarana untuk membangun kepercayaan dan menunjukkan kemampuan dalam melaksanakan pekerjaan. Sementara itu, bagi bank, penerbitan bank garansi merupakan salah satu bentuk layanan perbankan yang menghasilkan pendapatan berupa provisi dan biaya administrasi. Keberadaan bank garansi dengan demikian melibatkan tiga pihak, yaitu bank sebagai penjamin, penyedia jasa sebagai pihak yang dijamin, dan pengguna jasa sebagai penerima jaminan.

Salah satu karakter utama bank garansi dalam kontrak konstruksi adalah sifatnya yang independen dan tidak bersyarat atau *unconditional*. Sifat independen menunjukkan bahwa kewajiban bank berdasarkan bank garansi terpisah dari hubungan hukum dalam kontrak pokok antara pengguna dan penyedia jasa. Bank pada prinsipnya tidak terlibat dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi dan tidak berkewajiban menilai siapa yang sebenarnya melakukan wanprestasi. Sementara itu, sifat tidak bersyarat berarti bank harus mencairkan jaminan apabila penerima jaminan mengajukan tuntutan dan memenuhi seluruh persyaratan formal yang ditentukan dalam bank garansi. Ketentuan ini dimaksudkan agar bank garansi mudah dicairkan dan memberikan perlindungan yang efektif kepada penerima jaminan.

Meskipun demikian, pencairan bank garansi dalam praktik masih menimbulkan persoalan hukum. Permasalahan muncul ketika penerima jaminan mengajukan pencairan dengan alasan penyedia jasa melakukan wanprestasi, sedangkan keterlambatan atau kegagalan pelaksanaan pekerjaan justru disebabkan oleh pengguna jasa yang terlebih dahulu tidak memenuhi kewajibannya. Pengguna jasa, misalnya, tidak menyerahkan lokasi pekerjaan dalam keadaan siap, terlambat memberikan persetujuan teknis, mengubah ruang lingkup pekerjaan, atau tidak melakukan pembayaran sesuai jadwal. Dalam keadaan tersebut, penyedia jasa dapat mengalami hambatan dalam menyelesaikan pekerjaan, tetapi tetap dinyatakan wanprestasi dan menghadapi pencairan bank garansi.

Persoalan tersebut berkaitan dengan prinsip *exceptio non adimpleti contractus*. Prinsip ini pada dasarnya memberikan hak kepada salah satu pihak dalam perjanjian timbal balik untuk menolak tuntutan pemenuhan prestasi apabila pihak yang mengajukan tuntutan belum memenuhi kewajibannya sendiri. Dengan kata lain, seseorang tidak sepatutnya menuntut pihak lain melaksanakan kewajibannya ketika dirinya sendiri berada dalam keadaan lalai. Prinsip tersebut mencerminkan asas keseimbangan, timbal balik, kepatutan, dan itikad baik dalam hubungan kontraktual. Penerapannya bertujuan untuk mencegah suatu pihak memperoleh keuntungan dari kelalaiannya sendiri serta melindungi pihak yang telah berupaya melaksanakan kontrak dengan itikad baik.

Penerapan prinsip *exceptio non adimpleti contractus* terhadap pencairan bank garansi menghadirkan pertentangan antara dua kepentingan hukum. Di satu sisi, bank garansi harus tetap bersifat independen dan mudah dicairkan agar mampu menjalankan fungsi perlindungannya. Apabila bank diwajibkan memeriksa terlebih dahulu sengketa dalam kontrak pokok, fungsi bank garansi sebagai jaminan yang cepat dan pasti akan berkurang. Di sisi lain, pencairan bank garansi secara mutlak tanpa mempertimbangkan keadaan pelaksanaan kontrak dapat merugikan penyedia jasa yang tidak melakukan wanprestasi atau yang kegagalannya disebabkan oleh kelalaian pengguna jasa. Kondisi tersebut juga berpotensi menimbulkan penyalahgunaan hak oleh penerima jaminan.

Persoalan serupa dapat dilihat dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 187/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel. Perkara tersebut melibatkan PT Meta Epsi sebagai kontraktor, PT PLN (Persero) sebagai pemilik proyek, dan PT CIMB Niaga sebagai bank penjamin. Dalam pelaksanaan proyek Pembangkit Listrik Tenaga Uap Gorontalo, kontraktor diwajibkan menyerahkan *performance bond* dan *advance payment bond*. Namun, pemilik proyek didalilkan tidak memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan lokasi pekerjaan dalam keadaan bebas dan tidak bersengketa. Kondisi tersebut menghambat pelaksanaan pekerjaan oleh kontraktor. Meskipun hambatan timbul akibat kondisi lokasi, pemilik proyek tetap mengajukan pencairan bank garansi dengan alasan kontraktor melakukan wanprestasi.

Perkara tersebut menunjukkan bahwa sengketa pencairan bank garansi tidak selalu dapat dipisahkan sepenuhnya dari pelaksanaan kontrak pokok. Secara formal, bank hanya berkewajiban memeriksa kelengkapan persyaratan pencairan. Namun, apabila tuntutan pencairan didasarkan pada pernyataan wanprestasi yang masih diperselisihkan atau diajukan oleh pihak yang terlebih dahulu tidak melaksanakan kewajibannya, pencairan tersebut dapat bertentangan dengan asas itikad baik dan keadilan kontraktual. Dalam keadaan demikian, pengadilan memiliki peran untuk menilai apakah penggunaan hak pencairan bank garansi dilakukan secara wajar atau justru merupakan bentuk penyalahgunaan hak.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi menegaskan bahwa jaminan harus dapat dicairkan tanpa syarat sebesar nilai yang dijamin dan dalam batas waktu tertentu setelah adanya pernyataan wanprestasi dari pengguna jasa terhadap penyedia jasa. Ketentuan tersebut memperkuat sifat *unconditional* bank garansi. Akan tetapi, pernyataan wanprestasi yang menjadi dasar pencairan tetap harus dilaksanakan berdasarkan itikad baik dan tidak boleh digunakan secara sewenang-wenang. Kepastian pencairan bank garansi perlu diseimbangkan dengan perlindungan terhadap penyedia jasa agar tidak dirugikan oleh tuntutan yang tidak berdasar.

Kajian mengenai bank garansi selama ini umumnya berfokus pada prosedur penerbitan, persyaratan pencairan, fungsi jaminan, dan tanggung jawab bank. Penelitian ini secara khusus menempatkan prinsip *exceptio non adimpleti contractus* sebagai dasar analisis untuk menilai hubungan antara sifat independen bank garansi dan asas timbal balik dalam kontrak konstruksi. Kajian tersebut penting karena terdapat kebutuhan untuk membedakan antara kewajiban formal bank dalam mencairkan jaminan dan kewenangan pengadilan dalam menilai itikad baik serta pelaksanaan kontrak pokok. Perbedaan tersebut menentukan apakah prinsip *exceptio non adimpleti contractus* dapat secara langsung menghalangi pencairan atau hanya digunakan sebagai dasar perlindungan hukum dalam penyelesaian sengketa.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini membahas apakah pencairan bank garansi dalam kontrak konstruksi dapat disanggah berdasarkan prinsip *exceptio non adimpleti contractus* dan bagaimana kedudukan prinsip tersebut dalam memberikan perlindungan kepada pihak yang beritikad baik. Penelitian ini bertujuan menganalisis karakter hukum bank garansi, prosedur pencairannya, serta relevansi prinsip *exceptio non adimpleti contractus* ketika pengguna jasa belum memenuhi kewajibannya sendiri. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan hukum kontrak dan hukum konstruksi serta menjadi pertimbangan bagi pengguna jasa, penyedia jasa, bank, dan aparat penegak hukum dalam menyelesaikan sengketa pencairan bank garansi secara adil dan berkepastian hukum.

2. TINJAUAN PUSTAKA

Kontrak Konstruksi sebagai Perjanjian Timbal Balik

Kontrak konstruksi merupakan perjanjian antara pengguna jasa dan penyedia jasa untuk melaksanakan suatu pekerjaan konstruksi berdasarkan persyaratan, biaya, mutu, dan jangka waktu yang telah disepakati. Kontrak tersebut menjadi dasar hukum bagi para pihak dalam melaksanakan hak dan kewajibannya. Dalam kontrak konstruksi, penyedia jasa berkewajiban menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan spesifikasi teknis, standar mutu, jadwal pelaksanaan, dan nilai kontrak. Sementara itu, pengguna jasa berkewajiban menyediakan lokasi pekerjaan, memberikan dokumen dan persetujuan yang diperlukan, melakukan pembayaran, serta mendukung kelancaran pelaksanaan pekerjaan.

Hubungan hukum dalam kontrak konstruksi bersifat timbal balik karena prestasi salah satu pihak berhubungan langsung dengan prestasi pihak lainnya. Penyedia jasa dapat melaksanakan pekerjaan secara tepat apabila pengguna jasa telah memenuhi kewajibannya, seperti menyerahkan lokasi, memberikan gambar kerja, dan melakukan pembayaran. Sebaliknya, pengguna jasa berhak memperoleh hasil pekerjaan apabila penyedia jasa

melaksanakan kewajibannya sesuai dengan kontrak. Oleh karena itu, penilaian terhadap wanprestasi dalam kontrak konstruksi tidak seharusnya hanya diarahkan kepada salah satu pihak, tetapi harus mempertimbangkan pelaksanaan kewajiban kedua belah pihak.

Kontrak konstruksi di Indonesia berpedoman pada ketentuan hukum perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, serta peraturan mengenai pengadaan barang dan jasa pemerintah. Berdasarkan ketentuan hukum perjanjian, kontrak yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Setiap pihak wajib melaksanakan kontrak dengan itikad baik, kepatutan, dan kehati-hatian. Asas itikad baik mengharuskan para pihak tidak hanya memenuhi ketentuan tertulis dalam kontrak, tetapi juga menghindari tindakan yang dapat merugikan pihak lain secara tidak wajar.

Wanprestasi terjadi ketika salah satu pihak tidak memenuhi prestasi, terlambat memenuhi prestasi, melaksanakan prestasi tetapi tidak sesuai dengan perjanjian, atau melakukan sesuatu yang dilarang dalam kontrak. Dalam pekerjaan konstruksi, wanprestasi dapat dilakukan oleh penyedia maupun pengguna jasa. Penyedia jasa dapat dianggap wanprestasi apabila tidak menyelesaikan pekerjaan sesuai jadwal atau spesifikasi. Namun, pengguna jasa juga dapat dinyatakan wanprestasi apabila tidak menyerahkan lokasi pekerjaan, terlambat memberikan persetujuan, tidak melakukan pembayaran, atau menghambat pelaksanaan pekerjaan. Hubungan timbal balik tersebut menjadi dasar penting dalam penerapan prinsip *exceptio non adimpleti contractus*.

Konsep dan Kedudukan Bank Garansi

Bank garansi merupakan jaminan tertulis yang diterbitkan oleh bank untuk menjamin pelaksanaan kewajiban nasabah kepada pihak penerima jaminan. Bank menyatakan kesediaannya membayar sejumlah uang kepada penerima jaminan apabila pihak yang dijamin tidak memenuhi kewajiban sebagaimana ditentukan dalam perjanjian. Bank garansi melibatkan tiga pihak, yaitu bank sebagai penjamin, nasabah atau penyedia jasa sebagai pihak yang dijamin, serta pengguna jasa sebagai penerima jaminan.

Dalam kegiatan konstruksi, bank garansi digunakan sebagai instrumen mitigasi risiko. Pengguna jasa memerlukan jaminan untuk mengurangi kemungkinan kerugian akibat kegagalan penyedia jasa dalam melaksanakan pekerjaan. Bank garansi juga memberikan kepastian bahwa tersedia dana yang dapat dicairkan apabila terjadi wanprestasi. Bagi penyedia jasa, bank garansi menjadi bukti kemampuan dan kesungguhan dalam mengikuti tender serta melaksanakan proyek. Sementara bagi bank, penerbitan bank garansi merupakan layanan perbankan yang memberikan pendapatan berupa provisi dan biaya administrasi.

Bank garansi dalam kontrak konstruksi terdiri atas beberapa jenis. Jaminan penawaran digunakan untuk menjamin bahwa peserta tender tidak menarik penawarannya dan bersedia menandatangani kontrak apabila ditetapkan sebagai pemenang. Jaminan pelaksanaan menjamin bahwa penyedia jasa akan menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan ketentuan kontrak. Jaminan uang muka digunakan untuk menjamin pengembalian uang muka yang telah diterima penyedia jasa. Adapun jaminan pemeliharaan digunakan untuk menjamin pelaksanaan kewajiban penyedia jasa selama masa pemeliharaan setelah pekerjaan diserahkan.

Penerbitan bank garansi pada umumnya mensyaratkan adanya permohonan tertulis, kontrak atau dokumen yang mendasari penerbitan jaminan, informasi mengenai penerima jaminan, nilai jaminan, jangka waktu, serta jaminan lawan atau *counter guarantee*. Jaminan lawan diberikan oleh nasabah kepada bank untuk mengantisipasi risiko apabila bank harus mencairkan bank garansi. Bentuk jaminan lawan dapat berupa uang tunai, simpanan yang dibekukan, deposito, surat berharga, ataupun aset lain yang dapat diterima oleh bank. Dengan adanya jaminan lawan, bank memiliki sumber pembayaran kembali setelah memenuhi klaim penerima jaminan.

Karakter Independen dan Tidak Bersyarat

Karakter penting bank garansi adalah sifatnya yang independen dari perjanjian pokok. Hubungan hukum antara bank dan penerima jaminan berdasarkan bank garansi merupakan hubungan yang berbeda dari kontrak konstruksi antara pengguna dan penyedia jasa. Bank bukan pihak yang melaksanakan pekerjaan konstruksi dan tidak memiliki kewenangan untuk menilai aspek teknis pelaksanaan proyek. Kewajiban bank ditentukan oleh ketentuan yang tercantum dalam dokumen bank garansi.

Sifat independen tersebut bertujuan memberikan kepastian kepada penerima jaminan. Ketika persyaratan pencairan telah dipenuhi, bank wajib membayar sesuai nilai yang dijamin tanpa menunggu penyelesaian sengketa dalam kontrak pokok. Bank hanya melakukan pemeriksaan terhadap kesesuaian dokumen dan persyaratan formal. Apabila bank harus menilai terlebih dahulu siapa yang melakukan wanprestasi, proses pencairan akan menjadi lambat dan fungsi bank garansi sebagai jaminan yang efektif menjadi berkurang.

Bank garansi juga dapat bersifat tidak bersyarat atau *unconditional*. Dalam jaminan tidak bersyarat, bank harus memenuhi tuntutan pembayaran ketika penerima jaminan menyampaikan klaim dan dokumen yang dipersyaratkan selama masa berlaku jaminan. Penerima jaminan tidak dibebani kewajiban untuk membuktikan wanprestasi melalui putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Sifat tersebut sejalan dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi yang mengatur bahwa jaminan harus

dapat dicairkan tanpa syarat sebesar nilai yang dijamin dan dalam batas waktu tertentu setelah adanya pernyataan wanprestasi.

Meskipun bank garansi bersifat independen dan tidak bersyarat, pelaksanaan hak pencairannya tetap tunduk pada prinsip itikad baik. Independensi bank garansi tidak dapat ditafsirkan sebagai kebebasan mutlak bagi penerima jaminan untuk mengajukan pencairan secara sewenang-wenang. Apabila pencairan diajukan berdasarkan keterangan yang tidak benar, penyalahgunaan hak, atau itikad buruk, pihak yang dirugikan tetap dapat mengajukan perlindungan hukum melalui pengadilan.

Prinsip *Exceptio Non Adimpleti Contractus*

Exceptio non adimpleti contractus merupakan prinsip hukum dalam perjanjian timbal balik yang memberikan hak kepada suatu pihak untuk menolak tuntutan pemenuhan prestasi apabila pihak yang menuntut belum memenuhi kewajibannya sendiri. Prinsip ini didasarkan pada pemikiran bahwa seseorang tidak patut menuntut pelaksanaan kewajiban pihak lain ketika dirinya masih berada dalam keadaan lalai. Penerapannya mencerminkan asas keseimbangan, keadilan, kepatutan, dan itikad baik dalam hubungan kontraktual.

Prinsip tersebut dapat diterapkan apabila terdapat perjanjian timbal balik, kewajiban para pihak saling berhubungan, pihak yang menuntut belum melaksanakan kewajibannya, dan pihak lainnya menunda prestasi sebagai akibat dari kelalaian tersebut. Dalam kontrak konstruksi, penyedia jasa dapat menggunakan prinsip ini ketika pengguna jasa menuntut penyelesaian pekerjaan, padahal pengguna jasa belum menyerahkan lokasi, belum memberikan persetujuan teknis, atau belum melaksanakan pembayaran. Penundaan pekerjaan dalam keadaan demikian tidak dapat serta-merta dipandang sebagai wanprestasi penyedia jasa.

Persoalan muncul ketika prinsip tersebut digunakan untuk menyanggah pencairan bank garansi. Pada satu sisi, penyedia jasa memiliki alasan untuk menolak tuduhan wanprestasi karena pengguna jasa terlebih dahulu tidak memenuhi kewajibannya. Pada sisi lain, bank garansi bersifat independen sehingga bank tidak berkewajiban memeriksa sengketa yang terjadi dalam kontrak pokok. Dengan demikian, *exceptio non adimpleti contractus* pada dasarnya lebih tepat digunakan dalam hubungan hukum antara pengguna dan penyedia jasa daripada dalam hubungan antara bank dan penerima jaminan.

Namun, prinsip tersebut tetap relevan dalam pemeriksaan sengketa oleh pengadilan. Pengadilan dapat menilai apakah pernyataan wanprestasi dan permintaan pencairan bank garansi diajukan dengan itikad baik. Apabila pengguna jasa belum memenuhi kewajibannya sendiri, tetapi tetap menuntut pencairan jaminan dengan alasan penyedia jasa wanprestasi, tindakan tersebut dapat dinilai bertentangan dengan asas keseimbangan dan kepatutan. Dalam

konteks ini, *exceptio non adimpleti contractus* tidak secara langsung menghapus kewajiban bank, tetapi menjadi dasar untuk menguji keabsahan tindakan penerima jaminan.

Kerangka Pemikiran

Hubungan antara kontrak konstruksi, bank garansi, dan prinsip *exceptio non adimpleti contractus* memperlihatkan adanya dua kepentingan yang harus diseimbangkan. Kepentingan pertama adalah kepastian dan efektivitas bank garansi sebagai jaminan yang independen serta mudah dicairkan. Kepentingan kedua adalah perlindungan terhadap penyedia jasa agar tidak dirugikan oleh pencairan yang didasarkan pada pernyataan wanprestasi yang tidak benar atau diajukan dengan itikad buruk.

Berdasarkan kerangka tersebut, kewajiban formal bank perlu dibedakan dari pertanggungjawaban pengguna jasa dalam kontrak pokok. Bank tetap berkewajiban memproses pencairan apabila persyaratan formal dipenuhi. Namun, pengguna jasa dapat dimintai pertanggungjawaban apabila pencairan dilakukan secara tidak patut. Pengadilan berperan menilai pelaksanaan kontrak, itikad baik para pihak, dan ada atau tidaknya penyalahgunaan hak. Oleh karena itu, prinsip *exceptio non adimpleti contractus* tetap memiliki kedudukan penting sebagai mekanisme korektif untuk mewujudkan keadilan dan keseimbangan dalam penyelesaian sengketa kontrak konstruksi.

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif atau penelitian yuridis normatif. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang menempatkan hukum sebagai norma, kaidah, asas, prinsip, dan sistem yang mengatur hubungan hukum dalam masyarakat. Pemilihan jenis penelitian ini didasarkan pada tujuan penelitian, yaitu menganalisis penerapan prinsip *exceptio non adimpleti contractus* terhadap pencairan bank garansi dalam kontrak konstruksi. Analisis diarahkan pada hubungan antara sifat bank garansi yang independen dan tidak bersyarat dengan asas timbal balik, itikad baik, keseimbangan, serta perlindungan hukum terhadap para pihak dalam kontrak konstruksi.

Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah ketentuan hukum yang mengatur perjanjian, jasa konstruksi, pengadaan barang dan jasa pemerintah, perbankan, serta penerbitan dan pencairan bank garansi. Pendekatan ini digunakan untuk mengetahui dasar hukum, persyaratan, karakter, serta akibat hukum pencairan bank garansi. Peraturan yang dianalisis antara lain Kitab Undang-Undang Hukum

Perdata, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, ketentuan mengenai pengadaan barang dan jasa pemerintah, serta peraturan dan kebijakan perbankan yang berkaitan dengan pemberian jaminan oleh bank.

Pendekatan konseptual digunakan untuk mengkaji konsep-konsep hukum yang relevan dengan permasalahan penelitian. Konsep tersebut meliputi kontrak konstruksi, perjanjian timbal balik, wanprestasi, bank garansi, jaminan pelaksanaan, independensi jaminan, sifat tidak bersyarat, itikad baik, penyalahgunaan hak, dan prinsip *exceptio non adimpleti contractus*. Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah pandangan para ahli, doktrin hukum, serta perkembangan pemikiran hukum kontrak. Melalui pendekatan konseptual, penelitian ini berusaha membangun argumentasi mengenai batas penerapan prinsip *exceptio non adimpleti contractus* dalam hubungan antara pengguna jasa, penyedia jasa, dan bank penerbit jaminan.

Pendekatan kasus digunakan untuk menelaah penerapan norma dan prinsip hukum dalam perkara pencairan bank garansi. Kasus utama yang dikaji adalah Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 187/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel. Perkara tersebut melibatkan kontraktor sebagai penyedia jasa, pemilik proyek sebagai pengguna jasa, dan bank sebagai penerbit jaminan. Pendekatan kasus tidak hanya diarahkan pada hasil akhir putusan, tetapi juga pada pertimbangan hukum hakim, hubungan antara kontrak pokok dan bank garansi, keadaan wanprestasi para pihak, serta penerapan asas itikad baik. Analisis terhadap putusan digunakan untuk mengetahui bagaimana prinsip *exceptio non adimpleti contractus* dipertimbangkan ketika pengguna jasa mengajukan pencairan bank garansi, sedangkan pemenuhan kewajibannya sendiri masih diperselisihkan.

Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan ketentuan resmi yang berkaitan dengan kontrak konstruksi dan bank garansi. Bahan hukum primer menjadi dasar untuk mengidentifikasi norma yang mengatur hak dan kewajiban para pihak serta prosedur pencairan jaminan. Bahan hukum sekunder meliputi buku hukum, artikel jurnal, tesis, hasil penelitian, dan pendapat para ahli yang membahas hukum perjanjian, hukum konstruksi, perbankan, bank garansi, dan prinsip *exceptio non adimpleti contractus*. Adapun bahan hukum tersier meliputi kamus hukum, ensiklopedia, serta sumber penunjang lainnya yang digunakan untuk menjelaskan istilah dan konsep dalam penelitian.

Selain bahan hukum tersebut, penelitian ini menggunakan informasi lapangan secara

terbatas sebagai data pendukung untuk memperjelas praktik penerbitan dan pencairan bank garansi. Informasi pendukung diperoleh dari pihak yang memahami pengadaan pekerjaan konstruksi dan mekanisme bank garansi, termasuk pejabat yang berkaitan dengan pengadaan pekerjaan umum serta pegawai bank yang menangani bank garansi. Informasi tersebut tidak ditempatkan sebagai dasar utama untuk menentukan norma hukum, tetapi digunakan untuk membandingkan ketentuan normatif dengan praktik yang terjadi. Dengan demikian, karakter penelitian tetap bersifat hukum normatif, sedangkan informasi lapangan berfungsi memperkuat konteks penerapan aturan.

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan dan studi dokumen. Studi kepustakaan dilaksanakan dengan menelusuri, menginventarisasi, membaca, dan mengkaji literatur yang relevan dengan objek penelitian. Studi dokumen dilakukan terhadap peraturan perundang-undangan, dokumen bank garansi, ketentuan kontrak konstruksi, serta putusan pengadilan. Setiap bahan hukum diklasifikasikan berdasarkan keterkaitannya dengan tiga pokok pembahasan, yaitu karakter hukum bank garansi, prosedur pencairan bank garansi, dan penerapan prinsip *exceptio non adimpleti contractus*. Pengelompokan tersebut bertujuan memudahkan peneliti dalam menemukan hubungan antara norma, konsep, dan praktik hukum.

Bahan hukum yang telah dikumpulkan kemudian dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan teknik deskriptif, interpretatif, sistematis, dan argumentatif. Analisis deskriptif digunakan untuk memaparkan ketentuan hukum mengenai kontrak konstruksi dan bank garansi. Analisis interpretatif digunakan untuk menafsirkan makna ketentuan yang mengatur pencairan jaminan tanpa syarat, pernyataan wanprestasi, serta kewajiban para pihak dalam perjanjian timbal balik. Analisis sistematis dilakukan dengan menghubungkan ketentuan hukum perjanjian, hukum jasa konstruksi, dan hukum perbankan agar diperoleh pemahaman yang utuh. Selanjutnya, analisis argumentatif digunakan untuk menilai apakah prinsip *exceptio non adimpleti contractus* dapat dijadikan dasar untuk menyanggah pencairan bank garansi.

Penarikan kesimpulan dilakukan dengan menggunakan metode deduktif, yaitu berangkat dari ketentuan dan prinsip hukum yang bersifat umum menuju analisis terhadap persoalan hukum yang bersifat khusus. Ketentuan umum mengenai kekuatan mengikat perjanjian, itikad baik, wanprestasi, perjanjian timbal balik, serta sifat independen bank garansi digunakan untuk menganalisis pencairan jaminan dalam kontrak konstruksi. Kesimpulan kemudian dirumuskan berdasarkan kesesuaian antara norma hukum, doktrin, dan pertimbangan dalam putusan pengadilan.

Untuk menjaga ketepatan analisis, dilakukan pemeriksaan silang terhadap sumber

hukum yang digunakan. Ketentuan peraturan perundang-undangan dibandingkan dengan doktrin para ahli dan pertimbangan hukum dalam putusan pengadilan. Informasi pendukung dari praktik juga dibandingkan dengan ketentuan normatif mengenai penerbitan dan pencairan bank garansi. Pemeriksaan tersebut bertujuan menghindari kesimpulan yang hanya bertumpu pada satu sumber sekaligus memastikan bahwa argumentasi yang dibangun memiliki dasar hukum yang memadai. Melalui metode ini, penelitian diharapkan menghasilkan analisis yang sistematis mengenai kedudukan prinsip *exceptio non adimpleti contractus* serta memberikan kepastian mengenai batas penggunaannya dalam sengketa pencairan bank garansi pada kontrak konstruksi.

4. HASIL PENELITIAN

Hasil penelitian menunjukkan bahwa bank garansi memiliki kedudukan penting dalam pelaksanaan kontrak konstruksi. Bank garansi digunakan untuk memberikan kepastian kepada pengguna jasa bahwa penyedia jasa akan memenuhi kewajibannya sesuai dengan kontrak. Apabila penyedia jasa dinyatakan melakukan wanprestasi, pengguna jasa dapat mengajukan pencairan jaminan kepada bank penerbit. Dalam hubungan tersebut terdapat tiga pihak, yaitu penyedia jasa sebagai pihak yang dijamin, pengguna jasa sebagai penerima jaminan, dan bank sebagai pihak penjamin. Hubungan antara ketiga pihak tersebut melahirkan dua perikatan yang berbeda, yaitu kontrak konstruksi sebagai perikatan pokok serta bank garansi sebagai perikatan jaminan.

Penerbitan bank garansi diawali dengan permohonan tertulis dari penyedia jasa kepada bank. Pemohon harus menjadi nasabah bank atau memenuhi persyaratan pembukaan rekening yang ditentukan. Permohonan tersebut dilengkapi dokumen yang menunjukkan adanya transaksi pokok, seperti undangan pelelangan, surat penunjukan penyedia, surat perintah kerja, atau kontrak konstruksi. Dokumen yang dilampirkan bergantung pada jenis bank garansi yang dimohonkan. Jaminan penawaran memerlukan dokumen pelelangan, jaminan pelaksanaan memerlukan kontrak atau surat penunjukan, jaminan uang muka memerlukan ketentuan pemberian uang muka, sedangkan jaminan pemeliharaan memerlukan dokumen penyerahan pekerjaan.

Bank kemudian melakukan pemeriksaan terhadap identitas, kemampuan keuangan, kredibilitas, dan riwayat pelaksanaan pekerjaan pemohon. Pemeriksaan juga dilakukan terhadap nilai transaksi, jenis pekerjaan, jangka waktu kontrak, nilai jaminan, serta risiko yang dapat timbul apabila bank harus memenuhi klaim. Analisis tersebut pada dasarnya menyerupai analisis pemberian fasilitas kredit karena pencairan bank garansi dapat menimbulkan

kewajiban pembayaran bagi bank. Perbedaanannya, penerbitan bank garansi tidak langsung menimbulkan pengeluaran dana. Pengeluaran baru terjadi apabila penerima jaminan mengajukan klaim yang memenuhi persyaratan.

Pemohon juga diwajibkan menyerahkan jaminan lawan atau *counter guarantee* kepada bank. Jaminan lawan dapat berupa uang tunai, dana giro yang dibekukan, deposito, surat berharga, barang bergerak, barang tidak bergerak, atau kekayaan lain yang dapat diterima oleh bank. Nilai jaminan lawan ditentukan berdasarkan nilai bank garansi dan tingkat risiko pemohon. Apabila bank melakukan pembayaran kepada penerima jaminan, dana yang dibayarkan tersebut menjadi kewajiban pemohon kepada bank. Bank dapat menggunakan jaminan lawan untuk menyelesaikan kewajiban tersebut sesuai dengan perjanjian penerbitan bank garansi.

Setelah permohonan disetujui, bank dan pemohon menandatangani perjanjian penerbitan bank garansi. Dokumen bank garansi sekurang-kurangnya memuat nama dan alamat bank, identitas pihak yang dijamin, identitas penerima jaminan, transaksi yang dijamin, nilai jaminan, tanggal penerbitan, masa berlaku, batas waktu pengajuan klaim, serta persyaratan pencairan. Dokumen juga mencantumkan apakah bank menggunakan ketentuan Pasal 1831 atau melepaskan hak istimewa berdasarkan Pasal 1832 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Setelah diterbitkan, bank garansi diserahkan oleh penyedia jasa kepada pengguna jasa sebagai bukti pemenuhan persyaratan kontrak.

Besarnya jaminan dalam kontrak konstruksi bergantung pada jenis dan nilai pekerjaan. Berdasarkan informasi pendukung yang diperoleh dari pihak yang menangani pengadaan pekerjaan konstruksi, jaminan penawaran umumnya ditentukan dalam persentase tertentu dari nilai penawaran. Jaminan pelaksanaan pada proyek tertentu ditetapkan sekitar lima persen dari nilai kontrak atau harga perkiraan sendiri. Jaminan uang muka disesuaikan dengan jumlah uang muka yang diberikan, sedangkan jaminan pemeliharaan digunakan untuk menjamin kewajiban penyedia selama masa pemeliharaan. Besaran tersebut tetap harus merujuk pada ketentuan pengadaan dan isi kontrak yang berlaku.

Hasil penelitian juga menunjukkan bahwa bank garansi dalam kontrak konstruksi pada umumnya bersifat independen dan tidak bersyarat. Sifat independen berarti kewajiban bank berdasarkan dokumen jaminan terpisah dari kontrak konstruksi. Bank tidak terlibat dalam penentuan spesifikasi teknis, pelaksanaan pekerjaan, ataupun penilaian mengenai pihak yang menyebabkan keterlambatan. Bank hanya berkewajiban memeriksa apakah tuntutan pencairan diajukan oleh pihak yang berhak, masih berada dalam masa klaim, tidak melebihi nilai jaminan, dan disertai dokumen yang dipersyaratkan.

Sifat tidak bersyarat berarti penerima jaminan tidak harus memperoleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap sebelum mengajukan pencairan. Dalam praktik, pencairan dapat dilakukan berdasarkan pernyataan tertulis dari penerima jaminan bahwa penyedia jasa telah melakukan wanprestasi. Penerima jaminan harus menyerahkan dokumen asli bank garansi dan dokumen pendukung lainnya dalam batas waktu pengajuan klaim. Apabila persyaratan tersebut terpenuhi, bank berkewajiban memproses pembayaran sesuai dengan nilai yang dijamin. Bank tidak berkewajiban melakukan pemeriksaan mendalam terhadap kebenaran materiil pernyataan wanprestasi.

Keterangan pihak perbankan yang menangani bank garansi memperlihatkan bahwa bank memusatkan pemeriksaannya pada persyaratan formal. Bank tidak memiliki kapasitas untuk menentukan apakah keterlambatan pekerjaan disebabkan oleh penyedia atau pengguna jasa. Apabila bank menolak pencairan yang secara formal telah memenuhi ketentuan, bank berpotensi dianggap tidak melaksanakan kewajibannya kepada penerima jaminan. Oleh karena itu, dari sudut pandang perbankan, perselisihan tentang pelaksanaan kontrak pokok seharusnya diselesaikan secara terpisah oleh pengguna dan penyedia jasa.

Namun, hasil penelitian menemukan bahwa mekanisme tersebut dapat menimbulkan persoalan ketika pernyataan wanprestasi tidak sesuai dengan keadaan pelaksanaan kontrak. Pengguna jasa dapat menyatakan penyedia jasa wanprestasi meskipun keterlambatan pekerjaan dipengaruhi oleh kegagalan pengguna jasa dalam memenuhi kewajibannya. Permasalahan dapat terjadi apabila lokasi pekerjaan belum diserahkan, lahan masih bersengketa, persetujuan teknis terlambat diberikan, atau pembayaran tidak dilakukan sesuai jadwal. Dalam kondisi demikian, penyedia jasa menghadapi risiko pencairan bank garansi meskipun tidak sepenuhnya bertanggung jawab atas kegagalan pekerjaan.

Permasalahan tersebut terlihat dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 187/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel. Perkara ini melibatkan PT Meta Epsi sebagai kontraktor, PT PLN (Persero) sebagai pemilik proyek, dan PT CIMB Niaga sebagai bank penjamin. Dalam pelaksanaan proyek PLTU Gorontalo, kontraktor menyerahkan *performance bond* dan *advance payment bond*. Akan tetapi, lokasi pekerjaan yang menjadi kewajiban pemilik proyek didalilkan belum tersedia dalam kondisi bebas dan tidak bersengketa. Keadaan tersebut menghambat pekerjaan kontraktor. Meskipun demikian, pemilik proyek mengajukan pencairan bank garansi dengan alasan kontraktor tidak memenuhi kewajibannya.

Dalam perkara tersebut terdapat perbedaan antara persyaratan formal pencairan bank garansi dan keadaan materiil dalam kontrak pokok. Secara formal, bank garansi dapat dicairkan ketika pemegang jaminan menyampaikan pernyataan wanprestasi dan dokumen pencairan.

Secara materiil, penyedia jasa menyangkal wanprestasi dengan alasan bahwa pengguna jasa terlebih dahulu tidak memenuhi kewajibannya. Sanggahan tersebut berkaitan dengan prinsip *exceptio non adimpleti contractus*, yaitu pihak dalam perjanjian timbal balik tidak dapat menuntut pemenuhan prestasi apabila dirinya sendiri belum melaksanakan kewajibannya.

Hasil penelitian memperlihatkan bahwa prinsip *exceptio non adimpleti contractus* tidak dapat langsung digunakan untuk memerintahkan bank agar menolak pencairan. Bank garansi tetap merupakan perikatan yang independen dan bank hanya menilai persyaratan yang tercantum dalam dokumen jaminan. Bank tidak dapat menunda pembayaran semata-mata karena penyedia jasa membantah tuduhan wanprestasi. Apabila setiap sanggahan dalam kontrak pokok menghentikan pencairan, sifat tidak bersyarat dan fungsi bank garansi sebagai jaminan yang cepat akan kehilangan maknanya.

Meskipun demikian, prinsip tersebut tetap memiliki relevansi dalam penyelesaian sengketa antara pengguna dan penyedia jasa. Penyedia jasa dapat mengajukan keberatan melalui mekanisme penyelesaian sengketa yang ditentukan dalam kontrak atau melalui pengadilan. Pengadilan dapat menilai pelaksanaan kewajiban masing-masing pihak, kebenaran pernyataan wanprestasi, serta ada atau tidaknya itikad buruk dalam pengajuan pencairan. Apabila pengguna jasa terbukti terlebih dahulu tidak memenuhi kewajibannya, pengadilan dapat memberikan perlindungan kepada penyedia jasa dan menentukan akibat hukum dari pencairan yang tidak patut.

Dengan demikian, hasil penelitian menunjukkan adanya pemisahan antara kewajiban formal bank dan tanggung jawab materiil para pihak dalam kontrak pokok. Bank tetap melaksanakan pembayaran apabila persyaratan bank garansi terpenuhi. Sementara itu, pengguna jasa tetap dapat dimintai pertanggungjawaban apabila pencairan dilakukan tanpa dasar yang benar atau bertentangan dengan itikad baik. Prinsip *exceptio non adimpleti contractus* tidak menghapus independensi bank garansi, tetapi berfungsi sebagai dasar untuk menilai keadilan pelaksanaan kontrak konstruksi dan memberikan perlindungan kepada pihak yang telah bertindak dengan itikad baik.

PEMBAHASAN

Hasil penelitian memperlihatkan bahwa persoalan utama dalam penerapan prinsip *exceptio non adimpleti contractus* terhadap pencairan bank garansi terletak pada perbedaan karakter hubungan hukumnya. Prinsip *exceptio non adimpleti contractus* bekerja dalam perjanjian timbal balik, sedangkan bank garansi melahirkan kewajiban yang terpisah dari kontrak pokok. Kontrak konstruksi mempertemukan pengguna dan penyedia jasa dalam hubungan pertukaran prestasi. Bank garansi, sebaliknya, menempatkan bank sebagai pihak

yang menjanjikan pembayaran kepada penerima jaminan apabila syarat pencairan dipenuhi. Perbedaan tersebut menyebabkan prinsip yang berlaku dalam kontrak konstruksi tidak dapat secara otomatis diterapkan terhadap kewajiban bank.

Dalam kontrak konstruksi, hak dan kewajiban para pihak saling berkaitan. Kewajiban penyedia jasa untuk menyelesaikan pekerjaan bergantung pada pemenuhan kewajiban pengguna jasa dalam menyediakan lokasi, dokumen teknis, persetujuan, dan pembayaran. Apabila pengguna jasa tidak melaksanakan kewajibannya, kemampuan penyedia jasa untuk menyelesaikan pekerjaan dapat terganggu. Dalam keadaan demikian, pengguna jasa tidak patut secara langsung menyatakan penyedia jasa wanprestasi tanpa menilai sebab keterlambatan atau kegagalan pekerjaan. Prinsip *exceptio non adimpleti contractus* memberikan perlindungan agar pihak yang terlebih dahulu lalai tidak memperoleh keuntungan dari kelalaiannya sendiri.

Penerapan prinsip tersebut sejalan dengan asas itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian. Itikad baik mengharuskan setiap pihak bertindak jujur, wajar, dan tidak menyalahgunakan hak yang diberikan oleh kontrak. Hak untuk mencairkan bank garansi tidak boleh digunakan semata-mata sebagai sarana menekan penyedia jasa atau memperoleh pembayaran ketika pengguna jasa mengetahui bahwa dirinya turut menyebabkan kegagalan pekerjaan. Walaupun kontrak memberikan kewenangan untuk menyatakan wanprestasi, kewenangan tersebut harus dilaksanakan berdasarkan keadaan yang sebenarnya serta melalui prosedur yang telah disepakati.

Namun, perlindungan terhadap penyedia jasa tidak dapat dilakukan dengan mengabaikan karakter independen bank garansi. Independensi bank garansi dibutuhkan untuk menciptakan kepastian dalam transaksi konstruksi. Pengguna jasa menerima bank garansi karena memerlukan instrumen yang dapat dicairkan secara cepat ketika penyedia jasa tidak memenuhi kewajibannya. Apabila pencairan harus menunggu penyelesaian sengketa dalam kontrak pokok, pengguna jasa kehilangan perlindungan yang menjadi tujuan utama jaminan tersebut. Proses pembuktian wanprestasi dapat berlangsung lama, sedangkan kerugian dan kebutuhan untuk melanjutkan pekerjaan dapat terjadi segera.

Karena itu, bank seharusnya tidak dibebani kewajiban untuk menilai substansi kontrak konstruksi. Bank tidak memiliki pengetahuan teknis untuk menentukan penyebab keterlambatan, mutu pekerjaan, kesesuaian desain, ataupun tanggung jawab para pihak. Pemeriksaan bank perlu dibatasi pada dokumen jaminan dan persyaratan pencairannya. Selama klaim diajukan oleh pihak yang berhak, berada dalam masa berlaku, tidak melebihi nilai jaminan, dan disertai dokumen yang ditentukan, bank memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran. Pembatasan ini menjaga kepastian dan kredibilitas bank garansi dalam kegiatan

konstruksi.

Sifat tidak bersyarat juga harus dipahami secara tepat. Tidak bersyarat bukan berarti pencairan dapat dilakukan tanpa memenuhi ketentuan apa pun. Penerima jaminan tetap harus mengikuti persyaratan formal yang tercantum dalam bank garansi. Klaim harus diajukan secara tertulis, dilengkapi dokumen asli jaminan, disampaikan dalam periode klaim, serta tidak melebihi nilai yang dijamin. Pernyataan wanprestasi yang dipersyaratkan juga harus disampaikan sesuai dengan bentuk yang ditentukan. Oleh sebab itu, bank tetap dapat menolak klaim apabila terdapat kekurangan formal, masa berlaku telah berakhir, atau pihak yang mengajukan tidak memiliki hak.

Persoalan yang lebih kompleks muncul apabila seluruh persyaratan formal telah terpenuhi, tetapi pernyataan wanprestasi diduga tidak benar. Dalam keadaan tersebut, bank berada pada posisi yang terbatas. Bank tidak dapat menilai sengketa materiil, sedangkan penyedia jasa memerlukan perlindungan agar tidak menanggung kerugian akibat pencairan yang tidak patut. Penyelesaian yang lebih proporsional adalah memisahkan kewajiban bank dari pertanggungjawaban penerima jaminan. Bank tetap membayar berdasarkan jaminan, tetapi pengguna jasa dapat dimintai pertanggungjawaban apabila kemudian terbukti bahwa pencairan dilakukan secara melawan hukum, dengan itikad buruk, atau melalui penyalahgunaan hak.

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 187/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel. memberikan gambaran mengenai pentingnya pemeriksaan terhadap kontrak pokok. Dalam perkara tersebut, keterlambatan pelaksanaan pekerjaan tidak dapat hanya dinilai dari ketidakmampuan kontraktor menyelesaikan proyek sesuai jadwal. Pengadilan juga perlu mempertimbangkan kewajiban pemilik proyek untuk menyediakan lokasi dalam keadaan siap dan tidak bersengketa. Apabila kewajiban tersebut tidak dipenuhi, keterlambatan kontraktor memiliki hubungan sebab akibat dengan kelalaian pemilik proyek. Pernyataan wanprestasi terhadap kontraktor dengan demikian tidak dapat dinilai secara terpisah dari pelaksanaan kewajiban pemilik proyek.

Pada tahap inilah prinsip *exceptio non adimpleti contractus* memperoleh relevansinya. Prinsip tersebut tidak digunakan untuk meniadakan dokumen bank garansi, tetapi untuk menilai dasar tindakan pengguna jasa dalam kontrak pokok. Pengguna jasa yang belum memenuhi kewajibannya tidak patut menuntut penyedia jasa memenuhi prestasi secara sempurna. Jika pengguna jasa tetap mengajukan pencairan, pengadilan dapat menilai apakah tindakan tersebut sesuai dengan itikad baik. Penilaian tersebut merupakan mekanisme korektif terhadap kemungkinan penyalahgunaan sifat tidak bersyarat bank garansi.

Penerapan prinsip ini juga berkaitan dengan asas keseimbangan. Kontrak konstruksi

seharusnya tidak hanya melindungi kepentingan pengguna jasa, tetapi juga memberikan kepastian kepada penyedia jasa. Kewajiban menyerahkan bank garansi menempatkan penyedia jasa pada risiko finansial karena bank akan meminta penggantian setelah melakukan pembayaran kepada penerima jaminan. Pencairan dapat mengurangi modal kerja, mengganggu arus kas, menurunkan kepercayaan bank, dan memengaruhi kemampuan penyedia mengikuti proyek lainnya. Oleh karena itu, pencairan yang dilakukan tanpa dasar yang benar dapat menimbulkan akibat yang jauh lebih luas daripada nilai jaminan itu sendiri.

Di sisi lain, prinsip *exceptio non adimpleti contractus* juga tidak boleh digunakan secara berlebihan oleh penyedia jasa. Setiap penyedia jasa yang menghadapi pencairan tidak dapat sekadar menyatakan bahwa pengguna jasa telah lalai, kemudian meminta bank menolak pembayaran. Sanggahan harus didukung bukti mengenai kewajiban pengguna jasa yang belum dipenuhi dan hubungan antara kelalaian tersebut dengan kegagalan penyedia jasa. Tanpa pembatasan ini, prinsip *exceptio non adimpleti contractus* dapat disalahgunakan untuk menghindari tanggung jawab dan menghambat fungsi bank garansi.

Perlindungan yang seimbang dapat diwujudkan melalui pengaturan kontrak yang lebih jelas. Kontrak konstruksi perlu menguraikan keadaan yang dapat dikategorikan sebagai wanprestasi, tahapan pemberian teguran, kesempatan melakukan perbaikan, prosedur penghentian pekerjaan, serta mekanisme pernyataan wanprestasi. Kontrak juga perlu menentukan hubungan antara pernyataan wanprestasi dan pencairan jaminan. Dengan prosedur yang jelas, pengguna jasa tidak dapat mengajukan pencairan secara sepihak tanpa mengikuti tahapan kontraktual, sedangkan penyedia jasa memperoleh kesempatan memperbaiki pelanggaran yang masih dapat diselesaikan.

Penerapan prinsip kehati-hatian juga diperlukan sebelum pencairan diajukan. Pengguna jasa sebaiknya mendokumentasikan pelanggaran penyedia, memberikan teguran tertulis, menetapkan batas waktu perbaikan, dan mencatat respons penyedia. Penyedia jasa juga harus mendokumentasikan hambatan yang disebabkan oleh pengguna jasa, seperti keterlambatan penyerahan lokasi atau persetujuan pekerjaan. Dokumentasi tersebut penting untuk membuktikan pihak yang sebenarnya menyebabkan kegagalan pelaksanaan kontrak. Dalam proses persidangan, bukti tertulis akan membantu pengadilan menilai itikad baik dan hubungan sebab akibat antara kelalaian dengan keterlambatan pekerjaan.

Bagi bank, penerapan prinsip kehati-hatian dapat dilakukan tanpa memasuki substansi sengketa. Bank dapat memastikan identitas pemegang jaminan, keaslian dokumen, kesesuaian pernyataan klaim, masa berlaku, dan nilai pencairan. Bank juga dapat memberitahukan adanya klaim kepada nasabah agar nasabah memperoleh kesempatan mengambil langkah hukum.

Namun, pemberitahuan tersebut tidak berarti bank harus menunda pembayaran apabila dokumen jaminan tidak memberikan kewenangan untuk melakukannya. Kewajiban bank tetap ditentukan oleh isi bank garansi dan peraturan yang berlaku.

Berdasarkan analisis tersebut, prinsip *exceptio non adimpleti contractus* tidak dapat dijadikan dasar langsung untuk membatalkan kewajiban bank atas jaminan yang bersifat independen dan tidak bersyarat. Akan tetapi, prinsip ini dapat digunakan untuk menguji tindakan pengguna jasa dalam menyatakan wanprestasi dan mengajukan pencairan. Apabila pengguna jasa terbukti lebih dahulu tidak melaksanakan kewajibannya, penyedia jasa dapat memperoleh perlindungan melalui putusan pengadilan, tuntutan pengembalian pembayaran, atau ganti kerugian sesuai dengan keadaan perkara.

Dengan demikian, keseimbangan hukum tidak dicapai dengan menghilangkan sifat independen bank garansi, tetapi dengan menempatkan tanggung jawab pada pihak yang tepat. Bank bertanggung jawab memenuhi jaminan berdasarkan persyaratan formal. Penyedia jasa bertanggung jawab melaksanakan pekerjaan sesuai kontrak. Pengguna jasa bertanggung jawab memenuhi kewajibannya dan menggunakan hak pencairan dengan itikad baik. Pengadilan berperan sebagai lembaga yang menilai sengketa materiil dan memberikan koreksi apabila terjadi penyalahgunaan hak. Pembagian tanggung jawab tersebut memungkinkan bank garansi tetap berfungsi secara efektif sekaligus menjamin perlindungan hukum, keadilan, dan kepastian bagi seluruh pihak dalam kontrak konstruksi.

5. KESIMPULAN

Bank garansi memiliki kedudukan penting sebagai instrumen jaminan dalam kontrak konstruksi karena memberikan kepastian kepada pengguna jasa terhadap pelaksanaan kewajiban penyedia jasa. Secara hukum, bank garansi merupakan perikatan yang bersifat independen dari kontrak konstruksi sebagai perjanjian pokok dan pada umumnya bersifat tidak bersyarat (*unconditional*). Oleh karena itu, bank wajib memenuhi tuntutan pencairan apabila persyaratan formal dalam dokumen jaminan telah dipenuhi tanpa harus terlebih dahulu memeriksa kebenaran materiil mengenai wanprestasi dalam kontrak konstruksi.

Prinsip *exceptio non adimpleti contractus* tidak dapat secara langsung dijadikan dasar untuk membatalkan atau menunda pencairan bank garansi yang telah memenuhi persyaratan formal. Namun, prinsip tersebut tetap relevan untuk menilai hubungan hukum antara pengguna dan penyedia jasa dalam kontrak pokok. Apabila pengguna jasa belum memenuhi kewajibannya sendiri, tetapi menyatakan penyedia jasa wanprestasi dan mengajukan pencairan bank garansi, tindakan tersebut dapat dinilai bertentangan dengan asas itikad baik,

keseimbangan, kepatutan, dan larangan penyalahgunaan hak. Dalam keadaan demikian, penyedia jasa dapat memperoleh perlindungan melalui mekanisme penyelesaian sengketa atau pemeriksaan di pengadilan.

Perlindungan hukum yang adil harus diwujudkan dengan membedakan kewajiban formal bank dari pertanggungjawaban materiil para pihak dalam kontrak konstruksi. Bank tetap bertanggung jawab mencairkan jaminan sesuai dengan ketentuannya, sedangkan pengguna jasa dapat dimintai pertanggungjawaban apabila pencairan dilakukan tanpa dasar yang benar atau dengan itikad buruk. Oleh karena itu, kontrak konstruksi perlu mengatur secara jelas kriteria wanprestasi, tahapan pemberian teguran, kesempatan melakukan perbaikan, serta prosedur pencairan jaminan agar fungsi bank garansi tetap efektif tanpa mengabaikan keadilan dan kepastian hukum bagi penyedia jasa.

DAFTAR PUSTAKA

- Alshammari, S., Al-Gahtani, K., Alhammad, I., & Braimah, N. (2017). A systematic method to analyze force majeure in construction claims. *Buildings*, 7(4), 115. <https://doi.org/10.3390/buildings7040115>
- Anysz, H., Apollo, M., & Grzyl, B. (2021). Quantitative risk assessment in construction disputes based on machine learning tools. *Symmetry*, 13(5), 744. <https://doi.org/10.3390/sym13050744>
- Bey, E. F. (2013). Jaminan gadai deposito dalam perjanjian bank garansi di PT Bank Victoria Syariah Jakarta. *Notarius*, 4(1). <https://doi.org/10.14710/nts.v4i1.5890>
- Brilianto, H. F., & Marpaung, D. S. H. (2022). *Exceptio non adimpleti contractus* pada kasus wanprestasi dalam perjanjian jual beli. *Widya Yuridika: Jurnal Hukum*, 5(2), 253–264. <https://doi.org/10.31328/wy.v5i2.3476>
- Cakmak, E., & Cakmak, P. I. (2014). An analysis of causes of disputes in the construction industry using analytical network process. *Procedia–Social and Behavioral Sciences*, 109, 183–187. <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2013.12.441>
- Chaphalkar, N. B., Iyer, K. C., & Patil, S. K. (2015). Prediction of outcome of construction dispute claims using multilayer perceptron neural network model. *International Journal of Project Management*, 33(8), 1827–1835. <https://doi.org/10.1016/j.ijproman.2015.09.002>
- Fanani, M., Nugraha, S. N., & Muaziz, M. H. (2025). Penerapan prinsip *exceptio non adimpleti contractus* dalam perkara wanprestasi pada perjanjian lisan. *Jurnal Pendidikan Indonesia*, 6(2), 933–943. <https://doi.org/10.59141/japendi.v6i2.7389>
- Grzyl, B., Apollo, M., & Kristowski, A. (2019). Application of game theory to conflict management in a construction contract. *Sustainability*, 11(7), 1983. <https://doi.org/10.3390/su11071983>
- Gurgun, A. P., & Koc, K. (2023). The role of contract incompleteness factors in project disputes: A hybrid fuzzy multi-criteria decision approach. *Engineering, Construction and Architectural Management*, 30(9), 3895–3926. <https://doi.org/10.1108/ECAM-11-2021-1020>

- Harmon, K. M. J. (2003). Resolution of construction disputes: A review of current methodologies. *Leadership and Management in Engineering*, 3(4), 187–201. [https://doi.org/10.1061/\(ASCE\)1532-6748\(2003\)3:4\(187\)](https://doi.org/10.1061/(ASCE)1532-6748(2003)3:4(187))
- Hassan, A. A., & Adnan, H. (2018). The problems and abuse of performance bond in the construction industry. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 117, 012044. <https://doi.org/10.1088/1755-1315/117/1/012044>
- Ilma, D. A. U., Fitriyanti, F., & Ma'arif, F. (2020). State of the art perselisihan kontrak konstruksi di Indonesia. *INERSIA: Informasi dan Ekspose Hasil Riset Teknik Sipil dan Arsitektur*, 16(2), 158–170. <https://doi.org/10.21831/inersia.v16i2.36901>
- Lee, J., Ham, Y., & Yi, J.-S. (2021). Construction disputes and associated contractual knowledge discovery using unstructured text-heavy data: Legal cases in the United Kingdom. *Sustainability*, 13(16), 9403. <https://doi.org/10.3390/su13169403>
- Mitkus, S., & Mitkus, T. (2014). Causes of conflicts in a construction industry: A communicational approach. *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, 110, 777–786. <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2013.12.922>
- Ndekugri, I. (1999). Performance bonds and guarantees: Construction owners and professionals beware. *Journal of Construction Engineering and Management*, 125(6), 428–436. [https://doi.org/10.1061/\(ASCE\)0733-9364\(1999\)125:6\(428\)](https://doi.org/10.1061/(ASCE)0733-9364(1999)125:6(428))
- Nevianti, N. D., Marniati, F. S., & Ismail, I. (2024). Kepastian hukum kontrak kerja konstruksi terkait wanprestasi penyedia jasa dalam menyerahkan bangunan tidak tepat waktu kepada pengguna jasa. *Cendekia: Jurnal Penelitian dan Pengkajian Ilmiah*, 1(9), 609–625. <https://doi.org/10.62335/e4vfzj85>
- Oke, A. E., & Ogunsemi, D. R. (2016). Structural equation modelling of construction bond administration. *Journal of Financial Management of Property and Construction*, 21(3), 192–211. <https://doi.org/10.1108/JFMPC-02-2016-0008>
- Pratama, R. A., Kasahdi, & Badriyah, S. M. (2016). Tinjauan yuridis garansi pelaksanaan tidak bersyarat (*unconditional performance bond*) sebagai bentuk jaminan dalam kontrak konstruksi. *Diponegoro Law Journal*, 5(3), 1–19. <https://doi.org/10.14710/dlj.2016.12071>
- Saputra, C. D., & Surahmia, M. (2022). Tanggung jawab para pihak dalam kontrak kerja konstruksi menurut Undang-Undang tentang Jasa Konstruksi. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 11(2), 186–195. <https://doi.org/10.28946/rpt.v11i2.2470>
- Senaratne, S., & Farhan, S. (2023). Role of standard contracts in mitigating disputes in construction. *Journal of Legal Affairs and Dispute Resolution in Engineering and Construction*, 15(1), 04522045. [https://doi.org/10.1061/\(ASCE\)LA.1943-4170.0000593](https://doi.org/10.1061/(ASCE)LA.1943-4170.0000593)
- Suardika, I. K., Budiarta, I. N. P., & Ujianti, N. M. P. (2021). Tanggung jawab perdata pemborong akibat kegagalan bangunan dalam perspektif hukum positif Indonesia. *Jurnal Konstruksi Hukum*, 2(3), 456–462. <https://doi.org/10.22225/jkh.2.3.3649.456-462>
- Supardi, A., Adnan, H., & Yaakob, J. (2009). Legal analysis on Malaysian construction contract: Conditional versus unconditional performance bond. *Journal of Politics and Law*, 2(3), 25–39. <https://doi.org/10.5539/jpl.v2n3p25>
- Triastiti, I. G. Y. (2022). Implementasi bank garansi dalam kontrak konstruksi antara pemerintah dan kontraktor di Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Bengkulu. *Justisia: Jurnal Ilmu Hukum, Perundang-undangan dan Pranata Sosial*, 7(1). <https://doi.org/10.22373/justisia.v7i1.12486>

- Xiouri, M. (2019). The *exceptio non adimpleti contractus* in public international law. *International Community Law Review*, 21(1), 56–92. <https://doi.org/10.1163/18719732-12341390>
- Zelenovskaya, T., Matorina, V., & Fomenko, A. (2023). *Non adimpleti contractus* and a problem of overinclusiveness in international law. *HSE University Journal of International Law*, 1(1), 26–38. <https://doi.org/10.17323/jil.2023.17443>