

Jika Pembangunan Tiang Listrik Merusak Properti Orang Lain

Karisna Mega Pasha, S.H.Si Pokrol

08 Mei 2026



Perlu diketahui bahwa Persero PT Perusahaan Listrik Negara (“PLN”) merupakan badan usaha milik negara (“BUMN”) sebagai perusahaan yang menyediakan tenaga listrik untuk kepentingan umum dan sekaligus memupuk keuntungan.^[1]

Hal ini merupakan manifestasi dari ketentuan undang-undang bahwa pelaksanaan usaha penyediaan tenaga listrik oleh pemerintah baik pusat maupun daerah dilakukan oleh BUMN dan badan usaha milik daerah (BUMD).^[2]

Salah satu bentuk kegiatan untuk menunjang penyediaan tenaga listrik adalah pembangunan menara/tiang listrik. Lantas, adakah ketentuan mengenai ganti

rugi atau kompensasi atas pembangunan tiang listrik yang merusak properti orang lain?

Pemberian Kompensasi atas Pembangunan Tiang Listrik

PLN yang menggunakan tanah untuk kegiatan usaha penyediaan tenaga listrik harus memberikan **ganti rugi hak atas tanah** atau **kompensasi** kepada masyarakat **pemilik tanah, bangunan, dan tanaman** yang terkena dampak dari kegiatan penyediaan tenaga listrik.^[3]

Ganti rugi hak atas tanah diberikan untuk tanah **yang digunakan secara langsung** untuk kegiatan usaha penyediaan tenaga listrik, yaitu penggunaan tanah untuk pembangunan instalasi tenaga listrik seperti pembangkitan, gardu induk, dan tapak menara transmisi.^[4]

Sedangkan, **kompensasi** diberikan untuk penggunaan tanah yang **secara tidak langsung** terkena dampak dengan berkurangnya nilai ekonomis karena kegiatan usaha penyediaan tenaga listrik atau dilintasi transmisi tenaga listrik, seperti penggunaan tanah untuk lintasan jalur transmisi.^[5]

Lebih lanjut, dalam [Permen ESDM 13/2025](#) diatur secara lebih teknis mengenai kompensasi ini.

Kompensasi diartikan sebagai pemberian sejumlah uang kepada pemegang hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan/atau benda lain yang ada di atas tanah tersebut karena digunakan secara tidak langsung untuk pembangunan ketenagalistrikan tanpa dilakukan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.^[6]

Kompensasi ini berlaku untuk kegiatan dengan kriteria berikut:^[7]

1. Pembangunan dan pemasangan jaringan transmisi baru; atau
2. Pemeliharaan jaringan transmisi yang meliputi penggantian konduktor dan/atau **penggantian menara/tiang jaringan transmisi** yang telah ada dengan kondisi menambah jarak bebas minimum horizontal dari sumbu vertikal menara/tiang dan/atau pemindahan sebagian jaringan transmisi.

Dengan demikian, kompensasi atas pemasangan tiang listrik wajib diberikan oleh PLN selaku pemilik jaringan kepada pihak yang berhak atas tanah, bangunan, dan/atau tanaman.^[8] Dalam kasus Anda, PLN pada dasarnya harus memberikan kompensasi kepada Anda sebagai pemilik tanah berikut pagar yang berdiri di atasnya akibat pemasangan tiang listrik.

Formula Perhitungan Kompensasi

Adapun **formula perhitungan kompensasi atas bangunan** adalah **15% x Lb** (luas bangunan dalam m²) **x NPb** (nilai pasar bangunan atau nilai pembangunan kembali per m²).[\[9\]](#)

Jika tiang listrik juga didirikan di atas tanah Anda, maka Anda juga berhak untuk mendapatkan **kompensasi atas tanah** sebesar **15% x Lt** (luas tanah dalam m²) **x NP** (nilai pasar tanah per m²).[\[10\]](#)

Apabila PLN tidak memberikan kompensasi atas kasus ini, berdasarkan **Pasal 42 angka 30 Perppu Cipta Kerja** yang mengubah **Pasal 48 ayat (1) UU Ketenagalistrikan**, PLN akan dijatuhkan sanksi administratif berupa:

1. teguran tertulis;
2. pembekuan kegiatan sementara;
3. denda; dan/atau
4. pencabutan perizinan berusaha.

Dalam kondisi ini, Anda dapat mengajukan keberatan atas tindakan yang dilakukan PLN juga dapat mengajukan permohonan kompensasi kepada PLN selaku pihak yang mendirikan tiang listrik tersebut.

Perkaya riset hukum Anda dengan analisis hukum terbaru dwibahasa, serta koleksi terjemahan peraturan yang terintegrasi dalam Hukumonline Pro, pelajari lebih lanjut [di sini](#).

Demikian jawaban dari kami, semoga bermanfaat!

Dasar Hukum :

1. [Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan](#);
2. [Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja](#);
3. [Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang](#);
4. [Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 1994 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum \(PERUM\) Listrik Negara Menjadi Perusahaan Persero \(Persero\)](#);

5. Peraturan Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral Nomor 13 Tahun 2025 tentang Ruang Bebas Jaringan Transmisi Tenaga Listrik dan Kompensasi Atas Tanah, Bangunan, dan/atau Tanaman yang Berada di Bawah Ruang Bebas Jaringan Transmisi Tenaga Listrik.

[1] Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 1994 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum (PERUM) Listrik Negara Menjadi Perusahaan Persero (Persero)

[2] Pasal 42 angka 3 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja (“Perppu Cipta Kerja”) yang mengubah Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan (“UU Ketenagalistrikan”)

[3] Pasal 42 angka 21 Perppu 2/2022 yang mengubah Pasal 30 ayat (1) UU Ketenagalistrikan

[4] Pasal 42 angka 21 Perppu Cipta Kerja yang mengubah Pasal 30 ayat (2) UU Ketenagalistrikan dan penjelasannya

[5] Pasal 42 angka 21 Perppu 2/2022 yang mengubah Pasal 30 ayat (3) UU Ketenagalistrikan

[6] Pasal 1 angka 7 Peraturan Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral Nomor 13 Tahun 2025 tentang Ruang Bebas Jaringan Transmisi Tenaga Listrik dan Kompensasi Atas Tanah, Bangunan, dan/atau Tanaman yang Berada di Bawah Ruang Bebas Jaringan Transmisi Tenaga Listrik (“Permen ESDM 13/2025”)

[7] Pasal 10 ayat (1) Permen ESDM 13/2025

[8] Pasal 5 ayat 91) Permen ESDM 13/2025

[9] Huruf a butir 2) Lampiran XVI jo. Pasal 5 ayat (3) Permen ESDM 13/2025

[10] Huruf a butir 1) Lampiran XVI jo. Pasal 5 ayat (3) Permen ESDM 13/2025