

# Perhitungan Kompensasi untuk Tanah yang Didirikan Tiang Listrik

## Perbedaan Ganti Rugi dan Kompensasi atas Tanah untuk Pendirian Tiang Listrik

Penyediaan tenaga listrik pada dasarnya dikuasai oleh negara, yang penyelenggaraannya dilakukan oleh pemerintah pusat dan pemerintah daerah berlandaskan prinsip otonomi daerah sesuai dengan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh pemerintah pusat. [1]

Adapun, pelaksanaan usaha penyediaan tenaga listrik oleh pemerintah pusat dan pemerintah daerah tersebut dilakukan oleh badan usaha milik negara dan badan usaha milik daerah. [2]

Lebih lanjut, usaha penyediaan tenaga listrik untuk kepentingan umum dilaksanakan oleh badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, badan usaha swasta, koperasi, dan swadaya masyarakat yang berusaha di bidang penyediaan tenaga listrik. Akan tetapi, badan usaha milik negaralah yang diberi prioritas pertama melakukan usaha penyediaan tenaga listrik untuk kepentingan umum. [3]

Lebih lanjut, usaha penyediaan tenaga listrik dan usaha penunjangnya harus dilaksanakan setelah mendapatkan perizinan berusaha. [4] Salah satu hak pemegang perizinan berusaha penyediaan tenaga listrik adalah masuk ke tempat umum atau perorangan dan menggunakannya untuk sementara waktu dan menggunakan tanah dan melintas diatas atau di bawah tanah. Hal tersebut diatur dalam Pasal 42 angka 18 Perppu Cipta Kerja yang mengubah Pasal 27 ayat (1) huruf d dan e UU Ketenagalistrikan.

Dalam hal ini, PLN atau PT Perusahaan Listrik Negara (Persero) merupakan badan usaha milik negara, yang didirikan dengan maksud dan tujuan antara lain untuk menyediakan tenaga listrik bagi kepentingan umum. [5] Sehingga, PLN termasuk ke dalam badan usaha milik negara yang melaksanakan usaha penyediaan tenaga listrik untuk kepentingan umum, sekaligus sebagai pemegang perizinan berusaha penyediaan tenaga listrik.

Penggunaan tanah oleh pemegang perizinan berusaha untuk kegiatan usaha penyediaan tenaga listrik untuk melaksanakan haknya tersebut wajib memberikan ganti rugi hak atas tanah atau kompensasi kepada pemegang hak atas tanah, bangunan, dan tanaman yang ada di sekitar usaha tersebut. Hal ini diatur di dalam Pasal 42 angka 21 Perppu Cipta Kerja yang mengubah Pasal 30 ayat (1) UU Ketenagalistrikan yang berbunyi:

*Penggunaan tanah oleh pemegang Perizinan Berusaha untuk kegiatan Penyediaan Tenaga Listrik untuk melaksanakan haknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dilakukan dengan memberikan Ganti Rugi Hak atas Tanah atau Kompensasi kepada pemegang hak atas tanah, bangunan, dan tanaman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.*

Ganti rugi hak atas tanah tersebut diberikan untuk tanah yang dipergunakan secara langsung oleh pemegang perizinan berusaha untuk kegiatan usaha penyediaan tenaga listrik dan bangunan serta tanaman di atas tanah.[6]

Ganti rugi hak atas tanah tersebut termasuk untuk sisa tanah yang tidak dapat digunakan oleh pemegang hak sebagai akibat dari penggunaan sebagian tanahnya oleh pemegang izin usaha penyediaan tenaga listrik. Adapun, yang dimaksud dengan “secara langsung” adalah penggunaan tanah untuk pembangunan instalasi tenaga listrik, antara lain pembangkitan, gardu induk, dan tapak menara transisi.[7]

Sementara itu, kompensasi diberikan untuk penggunaan tanah secara tidak langsung oleh pemegang perizinan berusaha untuk kegiatan usaha penyediaan tenaga listrik yang mengakibatkan berkurangnya nilai ekonomis atas tanah, bangunan, dan tanaman yang dilintasi transmisi tenaga listrik. Yang dimaksud dengan “secara tidak langsung” di sini adalah antara lain penggunaan tanah untuk lintasan jalur transmisi. [8]

Dengan demikian, ganti rugi hak atas tanah ditujukan untuk tanah yang dipergunakan secara langsung oleh PLN dan bangunan serta tanaman di atas tanah. Adapun, kompensasi diberikan untuk penggunaan tanah secara tidak langsung oleh PLN yang mengakibatkan berkurangnya nilai ekonomis atas tanah, bangunan, dan tanaman yang dilintasi transmisi tenaga listrik.

## **Perhitungan Kompensasi atas Tanah untuk Mendirikan Tiang Listrik**

Berdasarkan Pasal 5 ayat (1) Permen ESDM 13/2021 Pemegang Izin Usaha Penyediaan Tenaga Listrik Untuk Kepentingan Umum (IUPTLU) berkewajiban untuk memberikan kompensasi kepada pemegang hak atas tanah, bangunan, dan/atau tanaman yang berada di bawah ruang bebas dan berkurang nilai ekonomisnya akibat dilintasi jaringan transmisi tenaga listrik.

Kami mengasumsikan bahwa tiang listrik yang Anda sebutkan tergolong sebagai jaringan transmisi tenaga listrik sebagaimana dimaksud dalam Permen ESDM 13/2021 yaitu saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat telanjang (konduktor) di udara bertegangan minimal di atas 35 kilovolt sesuai dengan standar di bidang ketenagalistrikan.[9]

Adapun yang dimaksud dengan kompensasi merupakan pemberian sejumlah uang kepada pemegang hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan/atau benda lain yang terdapat di atas tanah tersebut karena tanah tersebut digunakan secara tidak langsung untuk pembangunan ketenagalistrikan tanpa dilakukan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. [10]

Adapun perhitungan kompensasi yang akan diberikan kepada pemilik hak atas tanah yang digunakan dalam pembangunan tiang listrik tersebut menurut Lampiran VI Permen ESDM 13/2021 (hal. 67) adalah sebagai berikut:

- a. Formula Perhitungan Kompensasi untuk Tanah

$$\text{Kompensasi} = 15\% \times \text{Lt} \times \text{NP}$$

Keterangan :

Lt : Luas tanah di bawah Ruang bebas dalam meter persegi (M2)

NP : Nilai Pasar Tanah per meter persegi (M2) dari Lembaga Penilai.

b. Formula Perhitungan Kompensasi untuk Bangunan

Kompensasi = 15% x Lb x NPb

Keterangan:

Lb : Luas bangunan di bawah Ruang bebas dalam meter persegi (M2)

NPb : Nilai Pasar bangunan per meter persegi (M2) dari Lembaga Penilai

c. Formula Perhitungan Kompensasi untuk Tanaman

Kompensasi = NPt (Nilai pasar tanaman dari Lembaga Penilai)

### **Sanksi Jika PLN Tidak Memberikan Kompensasi**

Apabila pemegang PLN tidak memberikan kompensasi kepada pemegang hak atas tanah yang digunakan untuk mendirikan tiang listrik, maka PLN dapat dikenakan sanksi administratif. Hal ini sesuai dengan dengan Pasal 42 angka 30 Perppu Cipta Kerja yang mengubah Pasal 48 ayat (1) UU Ketenagalistrikan, yaitu sanksi administratif berupa :

- a. teguran tertulis;
- b. pembekuan kegiatan sementara;
- c. denda; dan/atau
- d. pencabutan perizinan berusaha.

### **Langkah Hukum yang Dapat Ditempuh**

Adapun tindakan atau langkah hukum yang dapat dilakukan antara lain:

1. Mengajukan surat keberatan disertai permohonan pemberian kompensasi kepada PLN selaku pelaksana penyediaan tenaga listrik untuk kepentingan umum.
2. Mengajukan surat keberatan disertai permohonan pencabutan izin usaha kepada menteri, gubernur, atau bupati/wali kota selaku pemberi izin usaha bagi penyedia tenaga listrik sesuai dengan kewenangannya.
3. Mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum (PMH) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 [KUH Perdata](#) kepada PLN selaku pemegang perizinan berusaha penyedia tenaga listrik ke Pengadilan Negeri setempat.

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. [Kitab Undang-Undang Hukum Perdata](#);
2. [Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan](#);
3. [Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja](#) yang telah ditetapkan menjadi undang-undang dengan [Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023](#);
4. [Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 1994 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum \(PERUM\) Listrik Negara Menjadi Perusahaan Perseroan \(Persero\)](#);
5. [Peraturan Menteri Energi dan Sumber Daya Nomor 13 Tahun 2021 tentang Ruang Bebas dan Jarak Bebas Minimum Jaringan Transmisi Tenaga Listrik dan Kompensasi atas Tanah, Bangunan, dan/atau Tanaman yang Berada di Bawah Ruang Bebas Jaringan Transmisi Tenaga Listrik](#).

---

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

[2] Pasal 43 angka 3 Perppu Cipta Kerja yang mengubah Pasal 4 ayat (1) UU Ketenagalistrikan

[3] Pasal 43 angka 7 Perppu Cipta Kerja yang mengubah Pasal 11 ayat (1) dan (2) UU Ketenagalistrikan

[4] Pasal 18 angka 10 Perppu Cipta Kerja yang mengubah Pasal 18 UU Ketenagalistrikan

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

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

[7] Penjelasan Pasal 42 angka 21 Perppu Cipta Kerja yang mengubah Penjelasan Pasal 30 ayat (2) UU Ketenagalistrikan

[8] Pasal 42 angka 21 Perppu Cipta Kerja yang mengubah Pasal 30 ayat (3) UU Ketenagalistrikan dan penjelasannya

[9] Pasal 1 angka 3 [Peraturan Menteri Energi dan Sumber Daya Nomor 13 Tahun 2021 tentang Ruang Bebas dan Jarak Bebas Minimum Jaringan Transmisi Tenaga Listrik dan Kompensasi atas](#)

Tanah, Bangunan, dan/atau Tanaman yang Berada di Bawah Ruang Bebas Jaringan Transmisi Tenaga Listrik (“Permen ESDM 13/2021”)

[10] Pasal 1 angka 13 Permen ESDM 13/2021