

KEMENTERIAN ENERGI DAN SUMBER DAYA MINERAL DIREKTORAT JENDERAL KETENAGALISTRIKAN

Pengaturan Penyediaan Tenaga Listrik Untuk Bangunan Dalam Kawasan Terbatas



Coffee Morning Direktorat Jenderal Ketenagalistrikan

Jakarta, 13 November 2015

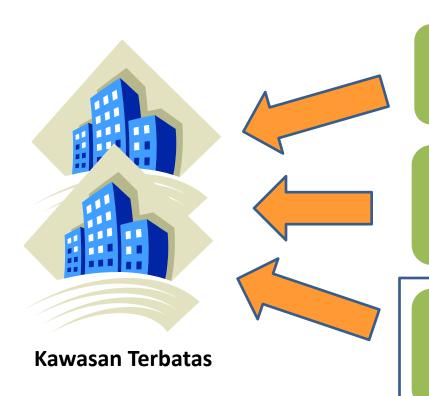
DASAR HUKUM PENYEDIAAN TENAGA LISTRIK UNTUK BANGUNAN DALAM KAWASAN TERBATAS

- 1. Undang-undang No. 30 Tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan.
- 2. PP No. 14 Tahun 2012 jo. PP No. 23 Tahun 2014 tentang Kegiatan Usaha Penyediaan Tenaga Listrik.
- 3. Permen ESDM No. 28 Tahun 2012 tentang Tata Cara Permohonan Wilayah Usaha Penyediaan Tenaga Listrik Untuk Kepentingan Umum.
- 4. Permen ESDM No. 31 Tahun 2014 tentang Tarif Tenaga Listrik yang disediakan oleh Perusahaan Perseroan Perusahaan Listrik Negara.
- 5. Permen ESDM No. 35 Tahun 2014 tentang Pendelegasian Wewenang Pemberian Izin Usaha Ketenagalistrikan Kepada BKPM.
- 6. Permen ESDM No. 31 Tahun 2015 tentang Penyediaan Tenaga Listrik Untuk Bangunan Dalam Kawasan Terbatas.
- 7. Peraturan Daerah terkait Perizinan Usaha Ketenagalistrikan.



SKEMA PENYEDIAAN LISTRIK UNTUK KAWASAN TERBATAS

Bangunan Dalam Kawasan Terbatas: rumah susun, apartemen, kondominium, pasar, pusat perbelanjaan, perkantoran, pergudangan, atau bangunan dengan kepemilikan individual dan bersama (strata title) untuk kegiatan lainnya.



SKEMA

Sambungan Langsung dari PIN

Sambungan melalui Pengelola sebagai Usaha Penjualan (PIUPTL)

Kerja Sama Pengelola dengan PLN (Permen ESDM 31/2015 **TARIF**

Sesuai Permen ESDM No.31 Tahun 2014

Sesuai Peraturan Gubernur

Sesuai Permen FSDM No. 31 Tahun 2014

KRITERIA KERJASAMA (TIDAK MENJUAL) DAN MENJUAL TL

- 1) Dalam hal pengelola meneruskan seluruh biaya terkait dengan penyaluran listrik kepada tenant termasuk listrik untuk fasilitas umum dan fasilitas sosial yang digunakan bersama tanpa diperoleh margin keuntungan, maka pengelola <u>dikategorikan tidak menjual listrik</u>.
- 2) Dalam hal pengelola meneruskan seluruh biaya terkait dengan penyaluran listrik kepada tenant termasuk listrik untuk fasilitas umum dan fasilitas sosial yang digunakan bersama dengan tambahan margin keuntungan tertentu, maka pengelola dikategorikan menjual listrik, dan karenanya harus memiliki penetapan wilayah usaha (dari BKPM) dan memperoleh izin usaha penyediaan tenaga listrik (dari Gubernur), dan tarifnya ditetapkan oleh Gubernur setelah mendapatkan persetujuan DPRD.

KONSEP KERJA SAMA DENGAN PIUPTL/PLN

PENGELOLA Biaya beli dari PLN - Biaya Pemakaian - PPJ - dll TENANT Tidak menjual listrik



PENJELASAN TENTANG PERMEN ESDM NO. 31/2015

Penyediaan Tenaga Listrik untuk Bangunan dalam Kawasan Terbatas

PERTIMBANGAN:

Dalam rangka meningkatkan pelayanan penyediaan TL kepada masyarakat dan percepatan penyediaan TL untuk kepentingan umum dalam kawasan terbatas.

Defenisi:

- Bangunan Dalam Kawasan Terbatas: rusun, apartemen, kondominium, pasar, pusat perbelanjaan, perkantoran, pergudangan, atau bangunan dengan kepemilikan individual dan bersama (strata title) untuk kegiatan lainnya.
- Izin Usaha Penyediaan Tenaga Listrik (IUPTL): adalah izin untuk melakukan usaha penyediaan TL untuk kepentingan umum.
- Perhimpunan Pemilik dan Penghuni dalam kawasan terbatas: badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni Bangunan Dalam Kawasan Terbatas.



Defenisi (Lanjutan)

- Pengelola: suatu badan hukum yang bertugas untuk mengelola Bangunan Dalam Kawasan Terbatas.
- Satuan Bangunan: satuan rumah susun, satuan apartemen, satuan kondominium, kios pasar, toko, ruang kantor, gudang, atau satuan bangunan dengan kepemilikan individual dan bersama (strata title) lainnya yang dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum.
- Bagian Bersama: bagian Bangunan Dalam Kawasan Terbatas yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakain bersama dalam kesatuan fungsi dengan Satuan Bangunan.
- Benda Bersama: benda yang bukan merupakan bagian Bangunan Dalam Kawasan Terbatas melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.



- Pemegang IUPTL yang memiliki wilayah usaha wajib menyediakan Tenaga Listrik di dalam wilayah usahanya.
- Dalam rangka memenuhi kewajiban penyediaan TL Pemegang IUPTL dapat bekerja sama dengan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni atau dengan Pengelola yang ditunjuk oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni untuk menyediakan TL pada Bangunan dalam Kawasan Terbatas.
- Dalam hal Perhimpunan Pemilik dan Penghuni belum terbentuk, Pengelola dapat dibentuk oleh pelaku pembangunan.
- Dalam melakukan kerja sama, Pemegang IUPTL melakukan Penyambungan TL kepada Perhimpunan Pemilik dan Penghuni atau Pengelola untuk disalurkan kepada Satuan Bangunan dan untuk pemakaian TL pada Bagian Bersama dan Benda Bersama.



5. KETENTUAN PENYAMBUNGAN DAN TARIF:

- a. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni atau Pengelola tidak mendapatkan keuntungan atas Penyaluran TL pada Satuan Bangunan, Bagian Bersama, dan Benda Bersama dengan ketentuan biaya pemanfaatan TL yang dibayar tidak lebih dari biaya pemanfaatan TL yang dibayar oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni atau Pengelola kepada Pemegang IUPTL/PLN.
- b. Satuan Bangunan dilengkapi dengan alat pengukur dan pembatas (APP) sesuai dengan ketentuan yang berlaku di bidang metrologi legal;
- c. TTL pada Satuan Bangunan mengacu pada TTL yang berlaku pada pemegang IUPTL/PLN sesuai peruntukannya. (Permen 31 Tahun 2014)
- d. Pemegang IUPTL/PLN melakukan supervisi terhadap Penyaluran TL pada Bangunan Dalam Kawasan Terbatas, Satuan Bangunan, Bagian Bersama, dan Benda Bersama.



6. BIAYA PEMANFAATAN TL

- a. Biaya beban dan biaya pemakaian Tenaga Listrik untuk Satuan Bangunan; dan
- **b. Biaya tambahan**, yaitu :
 - Biaya pemakaian daya reaktif (Rp/kVArh);
 - Biaya Beban dan Biaya pemakaian TL Bagian Bersama dan Benda Bersama;
 - 3. Selisih perhitungan biaya atas pemakaian TL, karena penetapan tarif ganda pada alat pengukur dan pembatas (APP) Perhimpunan Pemilik dan Penghuni atau Pengelola dan penerapan tarif tunggal pada Satuan Bangunan;
 - 4. Selisih perhitungan biaya atas pemakaian TL, karena perbedaan hasil pengukuran alat pengukur dan pembatas (APP) Perhimpunan Pemilik dan Penghuni atau Pengelola dengan hasil pengukuran dengan Satuan Bangunan yang disebabkan oleh susut teknis;
 - 5. Pajak penerangan jalan (PPJ).

7. KETENTUAN TAMBAHAN BIAYA PEMANFAATAN

- Biaya tambahan menjadi tanggung jawab bersama pemilik atau penghuni Satuan Bangunan sesuai dengan kesepakatan.
- Dalam tagihan biaya pemanfaatan TL, rincian biaya beban dan biaya pemakaian TL untuk Satuan Bangunan harus dipisahkan dengan rincian biaya tambahan.

8. INFORMASI TAGIHAN

- 1) Pemilik atau penghuni Satuan Bangunan berhak mendapatkan informasi atas:
 - Biaya pemanfaatan TL yang dibayar kepada Pemegang IUPTL/PLN;
 - b. Data total pemakaian TL Bangunan Dalam Kawasan Terbatas dan pemakaian TL pada Benda Bersama dan Bagian Bersama.
- Perhimpunan Pemilik dan Penghuni atau Pengelola wajib 2) menyampaikan informasi kepada pemilik atau penghuni Satuan Bangunan setiap bulan sesuai permintaan.



Teríma kasíh

TELAH DITERBITKAN:



MENTERI ENERGI DAN SUMBER DAYA MINERAL REPUBLIK INDONESIA

PERATURAN MENTERI ENERGI DAN SUMBER DAYA MINERAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR: 31 TAHUN 2015

TENTANG

PENYEDIAAN TENAGA LISTRIK UNTUK BANGUNAN DALAM KAWASAN TERBATAS

LAMPIRAN DAPAT DIUNDUH DI WEBSITE www.esdm.go.id

Ditetapkan di Jakarta pada tanggal 29 September 2015 MENTERI ENERGI DAN SUMBER DAYA MINERAL REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

SUDIRMAN SAID

Diundangkan di Jakarta pada tanggal 29 September 2015

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

YASONNA H. LAOLY BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2015 NOMOR 1442

Salinan sesuai dengan aslinya KEMENTERIAN ENERGI DAN SUMBER DAYA MINERAL

Kepala Biro Hukum,

Hufron Asrofi