



KEMENTERIAN ENERGI DAN SUMBER DAYA MINERAL

POKOK-POKOK
PERATURAN MENTERI ESDM No. 38 TAHUN 2013
TENTANG
KOMPENSASI ATAS TANAH, BANGUNAN DAN TANAMAN YANG BERADA
DI BAWAH RUANG BEBAS SUTT DAN SUTET

DIREKTORAT JENDERAL KETENAGALISTRIKAN
Jakarta, Januari 2014

I. DASAR HUKUM

- ❑ UU No. 30 Tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan
 - Pasal 27, 30, 31, 32, dan 33
 - Kewenangan Pemegang Izin menggunakan/melintasi tanah, bangunan dan tanaman
 - Ganti Rugi dan Kompensasi tanah, bangunan dan tanaman
 - Tatacara Pemberian Ganti rugi dan Kompensasi sesuai peraturan yang berlaku
- ❑ PP No. 14 Tahun 2012 tentang Usaha Penyediaan Tenaga Listrik
 - Pasal 33, 35, 36 dan 37
 - Kompensasi diberikan untuk penggunaan tanah secara tidak langsung
 - Obyek Kompensasi adalah tanah, bangunan dan tanaman di bawah ruang bebas SUTT/SUTET
 - Besaran kompensasi ditetapkan oleh Lembaga Penilai Independen
- ❑ Permenkeu No. 125/PMK 01 Tahun 2008 tentang Jasa Penilai Publik
 - Pasal 2, 3 dan 7
 - Penilaian properti (tanah, bangunan dan tanaman) dilakukan oleh Penilai Publik yang profesional dan independen
 - Penilai Publik harus tergabung dalam suatu badan usaha yaitu Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP)
 - Penilai Publik dan KJPP harus mendapat izin dari Menteri Keuangan

II. SUBJEK (PEMBERI KOMPENSASI)

Pemegang Izin Usaha Penyediaan Tenaga Listrik dan Pemegang Izin Operasi wajib memberikan Kompensasi atas tanah, bangunan dan tanaman yang berada di bawah ruang bebas SUTT atau SUTET sebelum melaksanakan penarikan jaringan SUTT atau SUTET



III. OBJEK (PENERIMA KOMPENSASI)

❑ PP No. 14 Tahun 2012 tentang Usaha Penyediaan Tenaga Listrik



Kompensasi sebagaimana diberikan untuk penggunaan tanah secara tidak langsung oleh pemegang izin usaha penyediaan tenaga listrik yang mengakibatkan berkurangnya nilai ekonomis atas tanah, bangunan dan tanaman yang dilintasi jaringan transmisi tenaga listrik untuk SUTT dan SUTET



ROW (Right of Way) atau Ruang Bebas SUTET dan SUTT



Kompensasi kepada pemegang hak atas tanah, bangunan dan tanaman diberikan untuk:

- Tanah dibawah ruang bebas jaringan transmisi tenaga listrik untuk SUTT atau SUTET
- Bangunan dan tanaman dibawah ruang bebas jaringan transmisi tenaga listrik untuk SUTT atau SUTET



masih memakai PERMENTAMBEN 01.P/47/MPE/1992

IV. LEMBAGA PENILAI INDEPENDEN

☐ Usulan Lembaga Penilai Independen

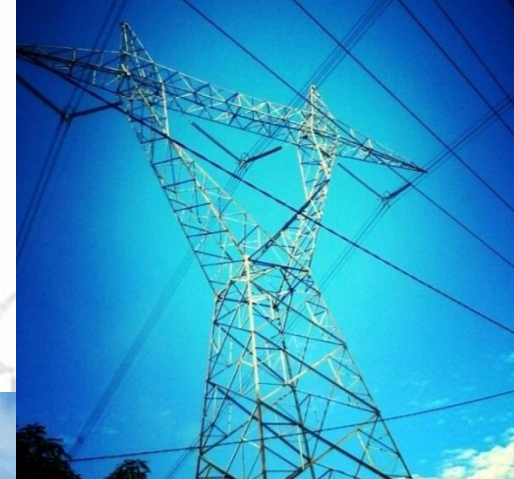
Pemegang izin menyampaikan usulan penunjukkan calon Lembaga Penilai Independen kepada Direktur Jenderal, gubernur, atau bupati/walikota sesuai dengan kewenangannya.

☐ Penunjukkan Lembaga Penilai Independen

Besaran kompensasi ditetapkan oleh Lembaga Penilai Independen yang ditunjuk oleh Direktur Jenderal, gubernur, bupati/walikota sesuai dengan kewenangannya dan bersifat final.

☐ Persyaratan Lembaga Penilai Independen

- Memiliki izin usaha dan/atau izin pembukaan kantor cabang Lembaga Penilai dari Menteri Keuangan;
- Daftar nama penilai yang telah mendapat izin penilai dari Menteri Keuangan;
- Memiliki lisensi dari Lembaga Pertanahan;
- Daftar bidang jasa penilai terkait.



V. FORMULA BESARAN KOMPENSASI

❑ Formula perhitungan untuk kompensasi tanah yaitu :

Kompensasi = $15\% \times Lt \times NP$

Keterangan:

Lt : Luas tanah di bawah ruang bebas

NP : Nilai Pasar tanah dari lembaga penilai

❑ Formula perhitungan kompensasi tanaman yaitu :

Kompensasi = NPt

Keterangan:

NPt : Nilai Pasar tanaman dari lembaga penilai

❑ Formula perhitungan kompensasi bangunan yaitu :

Kompensasi = $15\% \times Lb \times NPb$

Keterangan:

Lb : Luas bangunan di bawah ruang bebas

NPb : Nilai pasar bangunan dari lembaga penilai



VI. HAK PENERIMA KOMPENSASI

- ❑ Dalam hal pihak yang berhak atas tanah, bangunan dan tanaman tidak menerima hasil inventarisasi dan identifikasi, dapat mengajukan keberatan kepada pemegang izin atau melalui kantor kelurahan/desa dan kecamatan setempat paling lama 14 hari kerja terhitung setelah diumumkan
- ❑ Pemegang hak atas tanah yang telah menerima kompensasi dapat memanfaatkan tanahnya sepanjang pemanfaatannya tidak masuk ke ruang bebas.



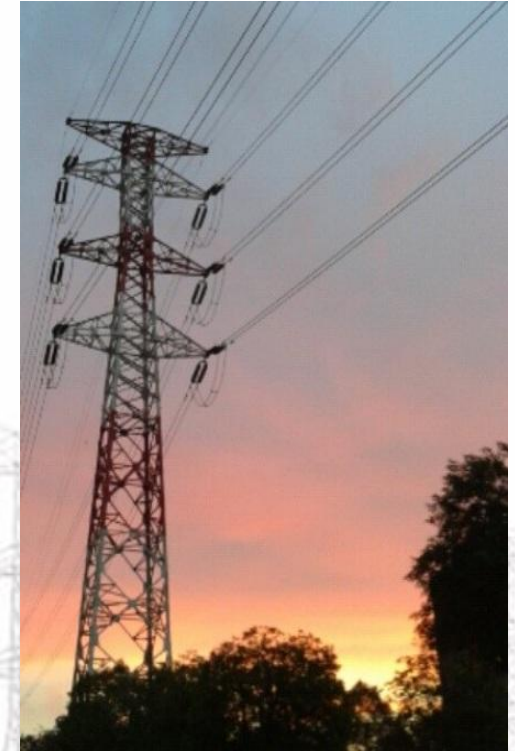
VII. KETENTUAN KOMPENSASI

- ☐ Kompensasi tanah, bangunan dan tanaman yang berada di bawah ruang bebas SUTT atau SUTET hanya dapat diberikan satu kali
- ☐ Dalam hal telah berpindah tangan kepada pemilik yang baru, maka pemilik baru tersebut tidak berhak menuntut pembayaran Kompensasi
- ☐ Dalam hal calon penerima kompensasi tidak ditemukan atau menolak pemberian kompensasi, Pemegang Izin melakukan penitipan pembayaran kompensasi kepada kantor pengadilan negeri setempat (konsinyasi)



VIII. HAK PEMEGANG IZIN

- ❑ Pemegang Izin Usaha Penyediaan Tenaga Listrik dan Pemegang Izin Operasi yang telah melakukan pembayaran kompensasi, berhak untuk menebang/memotong/mencabut tanaman yang berada di bawah ruang bebas
- ❑ Dapat melakukan penarikan jaringan SUTET atau SUTT setelah melakukan penitipan pembayaran kompensasi kepada kantor pengadilan negeri setempat (konsinyasi) jika calon penerima kompensasi tidak ditemukan atau menolak pemberian kompensasi



IX. KOMPENSASI TANAH, BANGUNAN DAN TANAMAN YANG DIMILIKI DAN/ATAU DIKUASAI NEGARA DAN TANAH ADAT

Kompensasi atas tanah, bangunan dan tanaman yang dimiliki dan/atau dikuasai oleh pemerintah, pemerintah daerah, BUMN dan BUMD dan tanah adat ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan



X. PERBANDINGAN ANTARA PERMENTAMBEN 01.P/47/MPE/1992 JO KEPMEN PE NO. 975 K/47/MPE/1999 DENGAN KEPMEN ESDM No. 38 TAHUN 2013

PERMENTAMBEN 01.P/47/MPE/1992 JO KEPMEN PE NO. 975 K/47/MPE/1999

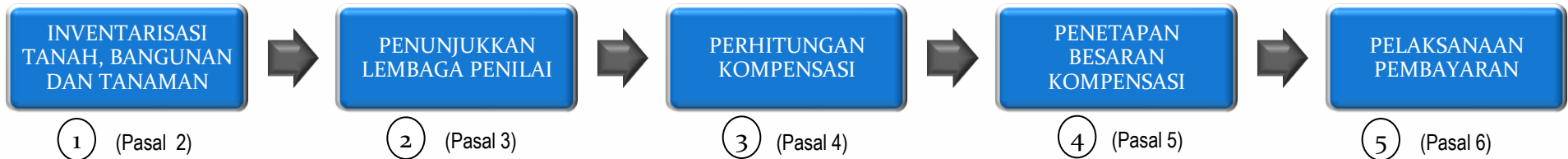
- ☐ Tidak mengatur tahapan pelaksanaan kompensasi
- ☐ Besaran kompensasi ditetapkan oleh Pemegang Izin Usaha Penyediaan Tenaga Listrik/Izin Operasi
- ☐ Formula besaran kompensasi maksimal 10% NJOP
- ☐ Ganti kerugian dalam penarikan jaringan SUTT dan SUTET tidak diatur

KEPMEN ESDM No. 38 TAHUN 2013

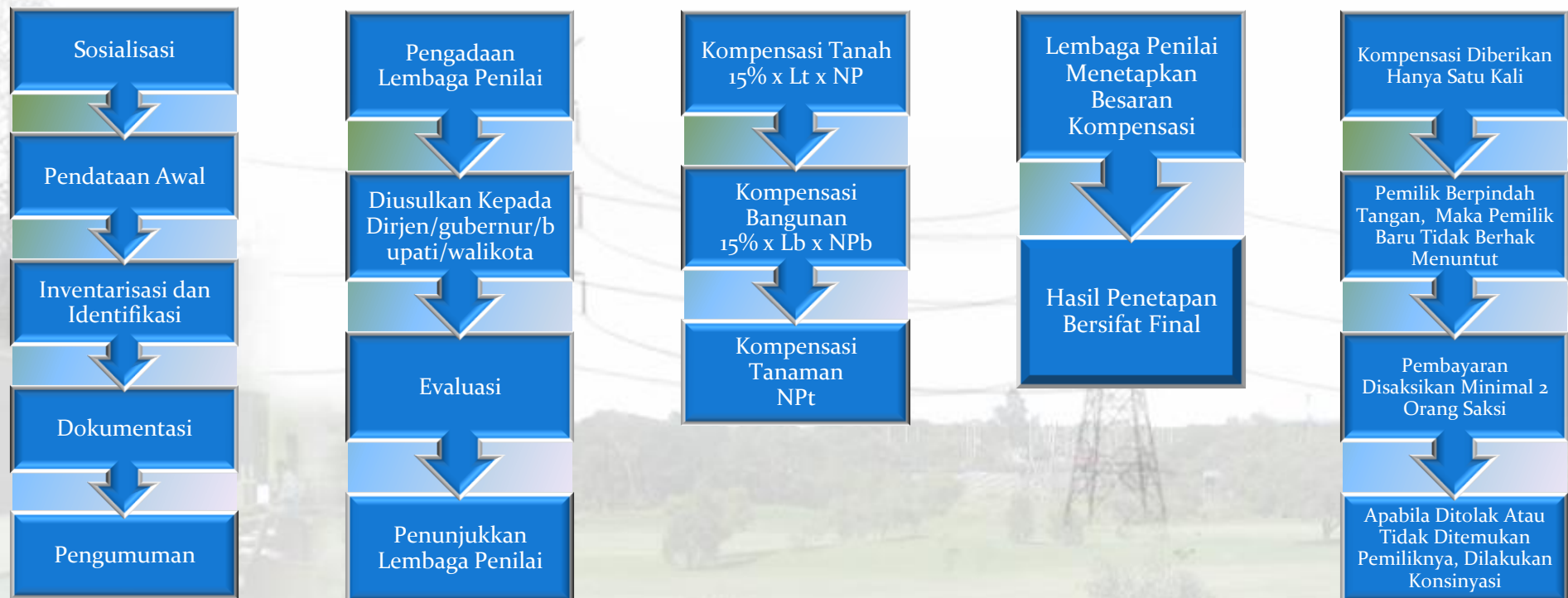
- ☐ Tahapan pelaksanaan kompensasi diatur mulai dari proses sosialisasi sampai dengan pembayaran
- ☐ Besaran kompensasi ditetapkan Lembaga Independen yang ditunjuk Dirjen/Gubernur/Bupati/Walikota
- ☐ Besaran kompensasi tanah dan bangunan sebesar 15% Nilai Pasar dari Lembaga Independen
- ☐ Besaran Kompensasi tanaman sebesar Nilai Pasar Tanaman dari Lembaga Independen
- ☐ Ganti kerugian dalam penarikan jaringan SUTT dan SUTET dilakukan secara musyawarah

XI. SKEMA PEMBERIAN KOMPENSASI

A. TAHAPAN KOMPENSASI



B. PROSES PEMBERIAN KOMPENSASI



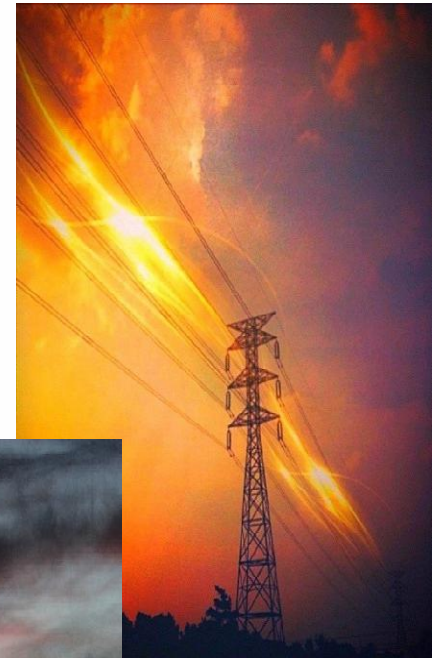
XII. GANTI KERUGIAN DALAM PENARIKAN JARINGAN SUTT ATAU SUTET

Ganti kerugian atas kerusakan pada bangunan/tanaman dan tegakkan lainnya (tumbuh-tumbuhan bukan tanaman keras) yang terjadi saat penarikan jaringan SUTT atau SUTET dilakukan secara musyawarah



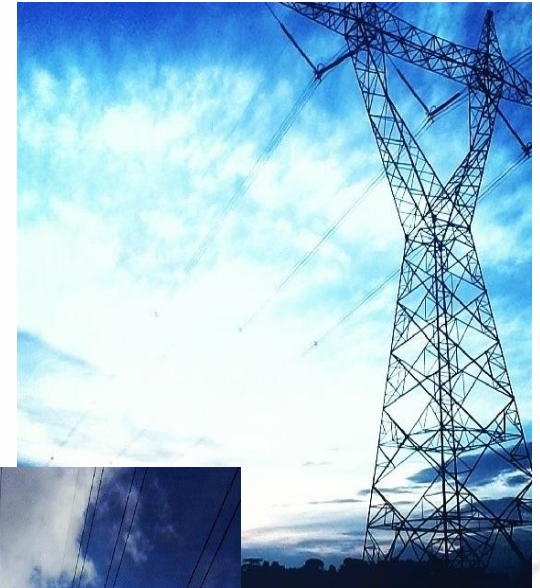
XIII. PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Direktur Jenderal, gubernur, bupati/walikota sesuai dengan kewenangannya melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan Peraturan Menteri ini



XIV. SANKSI PIDANA

- Setiap orang yang melakukan usaha penyediaan tenaga listrik yang tidak memenuhi kewajiban terhadap yang berhak atas tanah, bangunan dan tanaman dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah).
- Selain pidana juga dapat dikenai sanksi tambahan berupa pencabutan izin usaha penyediaan tenaga listrik atau izin operasi



XV. KETENTUAN PERALIHAN

Proses kompensasi SUTT dan SUTET yang sedang berjalan dan belum ditetapkan besaran kompensasi, maka proses kompensasi dilakukan sesuai dengan Peraturan Menteri ini



XVI. KETENTUAN PENUTUP

Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, ketentuan mengenai kompensasi tanah, tanaman, tumbuh-tumbuhan, dan bangunan yang berada di bawah ruang bebas SUTT atau SUTET sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Pertambangan dan Energi Nomor 01.P/47/M.PE/1992 tentang Ruang Bebas SUTT dan SUTET untuk Penyaluran Tenaga Listrik sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Menteri Pertambangan dan Energi Nomor 975 K/47/MPE/1999, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku





Terima Kasih