

LAMPIRAN
PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 106 TAHUN 2024
TENTANG
BESARAN, PERSYARATAN DAN TATA CARA PENGENAAN
TARIF SAMPAI DENGAN NOL RUPIAH ATAU NOL PERSEN
ATAS JENIS PENERIMAAN NEGARA BUKAN PAJAK SEWA
SATUAN RUMAH SUSUN YANG BERLAKU PADA
KEMENTERIAN KEUANGAN

FORMULA PENGHITUNGAN BIAYA OPERASIONAL DAN
BIAYA PEMELIHARAAN SERTA CONTOH PENGHITUNGAN TARIF SEWA
SATUAN RUMAH SUSUN

A. FORMULA PENGHITUNGAN BIAYA OPERASIONAL DAN BIAYA
PEMELIHARAAN

1. Formula penghitungan Biaya Operasional per bulan terdiri atas:

Biaya Operasional per bulan = gaji pegawai + administrasi pengelola + listrik, air, telepon + Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) per bulan + asuransi bangunan per bulan + sewa tanah Barang Milik Negara (BMN) per bulan + biaya lainnya

Keterangan:

- a. Gaji pegawai, administrasi pengelola, listrik, air, telepon, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dihitung berdasarkan realisasi tahun yang lalu.
- b. Penghitungan asuransi bangunan, sewa tanah Barang Milik Negara (BMN), dan biaya lainnya dihitung berdasarkan estimasi tahun berjalan.
- c. Biaya lainnya disesuaikan dengan kebutuhan operasional bangunan, antara lain biaya langganan internet.

2. Formula penghitungan Biaya Pemeliharaan per bulan terdiri atas:

$$\text{Biaya Pemeliharaan per bulan} = \frac{2\% \times \text{HSBGN} \times \text{Luas Total Bangunan Gedung}}{12}$$

Keterangan:

Biaya Pemeliharaan dalam rumus ditetapkan paling banyak 2% (dua persen) dari harga standar per m² tertinggi tahun berjalan.

Atau

$$\text{Biaya Pemeliharaan per bulan} = \frac{\text{Standar Biaya} \times \text{Luas Total Bangunan Gedung}}{12}$$

Keterangan:

Biaya Pemeliharaan dalam rumus ditetapkan paling banyak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai standar biaya pemeliharaan pada tahun berjalan.

B. CONTOH PENGHITUNGAN TARIF SEWA SATUAN RUMAH SUSUN

Data Rumah Susun 3 Lantai (Tahun Pembangunan 2023)

No.	Uraian	Jumlah
1.	Lokasi	Kota Jayapura
2.	Jumlah tower	1 tower
3.	Jumlah lantai	3 lantai
4.	Jumlah unit per tipe	Tipe E : 44 unit
5.	Luas bangunan	2.771 m2
6.	Biaya konstruksi	Rp37.300.000.000,-
7.	Faktor penyesuai sewa	50%

Biaya Operasional

No	Struktur	Jumlah	Biaya	Total
1.	Gaji pegawai			
	a. Pekerja <i>cleaning service</i>	8	Rp3.884.550,-	Rp31.076.400,-
	b. Pekerja teknisi	2	Rp3.884.550,-	Rp7.769.100,-
	c. Pekerja keamanan	4	Rp4.273.460,-	Rp17.093.840,-
2.	Administrasi pengelola	1	Rp2.000.000,-	Rp2.000.000,-
3.	Listrik	1	Rp5.000.000,-	Rp5.000.000,-
4.	Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)	-	Rp. -	Disesuaikan dengan kondisi riil lapangan
5.	Asuransi bangunan	-	Rp. -	Disesuaikan dengan kondisi riil lapangan
6.	Sewa tanah Barang Milik Negara (BMN)	-	Rp. -	Disesuaikan dengan kondisi riil lapangan
7.	Biaya lainnya terkait operasional			
	a. Pengangkutan sampah	1	Rp2.000.000,-	Rp2.000.000,-
	b. Biaya Operasional lainnya	1	Rp7.000.000,-	Rp7.000.000,-
TOTAL		-	-	Rp71.939.340,-

*) Disesuaikan dengan kebutuhan nyata pada lokasi rumah susun

Biaya Pemeliharaan

No	Struktur	Jumlah	Biaya per Tahun	Biaya per Bulan
1.	Biaya Pemeliharaan maksimal sebulan berdasarkan	1	Rp378.889.200,-	Rp31.574.100,-

	2% * Harga Satuan Bangunan Gedung Negara (HSBGN) * Luas total bangunan			
	TOTAL	-	-	Rp31.574.100,-

Total Biaya Pengelolaan

No	Struktur	Total	Unit	Jumlah
1.	Biaya Operasional	Rp71.939.340,-	44	Rp1.634.985,-
2.	Biaya Pemeliharaan	Rp31.574.100,-	44	Rp717.593,-
Biaya pengelolaan		Rp103.513.440,-		Rp2.352.578,-

Penentuan Struktur Tarif Sewa

Dipilih salah satu antara biaya operasional atau biaya pemeliharaan dengan nominal terendah untuk dijadikan dasar perhitungan Tarif Sewa Sarusun, sehingga didapatkan perhitungan sebagai berikut:

Tarif Sewa Sarusun per Bulan	Faktor Penyesuaian Sewa	Keterangan
Biaya Pemeliharaan Rp717.593,-	x 50%	Penggunaan Biaya Pemeliharaan untuk menjadi Tarif Sewa karena memiliki jumlah lebih rendah dibandingkan Biaya Operasional.
Tarif Sewa Sarusun sebesar Rp358.797,- dibulatkan menjadi Rp360.000,-		

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

SRI MULYANI INDRAWATI