



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

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 5 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 47 Tahun 2023 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Semua Instansi Pengelola Penerimaan Negara Bukan Pajak, perlu menetapkan Peraturan Menteri Keuangan tentang Besaran, Persyaratan dan Tata Cara Pengenaan Tarif Sampai Dengan Nol Rupiah atau Nol Persen atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Sewa Satuan Rumah Rusun yang Berlaku pada Kementerian Keuangan;

Mengingat : 1. Pasal 17 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 166, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4916) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 61 Tahun 2024 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 225, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6994);
3. Peraturan Pemerintah Nomor 47 Tahun 2023 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Semua Instansi Pengelola Penerimaan Negara Bukan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6892);
4. Peraturan Presiden Nomor 158 Tahun 2024 tentang Kementerian Keuangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 354);

5. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.01/2021 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1031) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 135 Tahun 2023 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.01/2021 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 977);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN MENTERI KEUANGAN 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.

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah.
2. Rumah Susun Negara adalah Rumah Susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.
3. Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disebut Sarusun adalah unit Rumah Susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
4. Biaya Operasional adalah biaya yang dikeluarkan oleh pengelola Rumah Susun untuk menjalankan kegiatan operasional Rumah Susun.
5. Biaya Pemeliharaan adalah biaya bulanan yang dikeluarkan untuk menjaga keandalan bangunan Rumah Susun beserta prasarana dan sarananya agar selalu laik fungsi.
6. Tarif Sewa adalah jumlah atau nilai tertentu nominal uang sebagai pembayaran atas sewa Sarusun dalam jangka waktu tertentu.

Pasal 2

- (1) Tarif atas jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak berupa sewa Sarusun dapat dikenakan tarif sampai dengan Rp0,00 (nol rupiah) atau 0% (nol persen) dengan pertimbangan tertentu.
- (2) Pertimbangan tertentu sebagaimana pada ayat (1) berupa:
 - a. faktor penyesuai sewa Sarusun yang berupa keringanan; dan/ atau
 - b. pengakuan Pegawai Negeri Sipil berupa fasilitas yang menunjang pelaksanaan tugas dan fungsi.

- (3) Tarif atas jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung dengan menggunakan formula.

Pasal 3

- (1) Formula untuk menghitung Tarif Sewa Sarusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) sebagai berikut:
sewa Sarusun = struktur tarif x faktor penyesuai sewa.
- (2) Struktur tarif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan menggunakan tarif menengah yang dihitung berdasarkan Biaya Operasional atau Biaya Pemeliharaan.
- (3) Struktur tarif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan menggunakan formula sebagai berikut:

$$\text{struktur tarif} = \frac{\text{Biaya Operasional atau Biaya Pemeliharaan}}{\text{jumlah unit Sarusun}}$$

- (4) Formula penghitungan Tarif Sewa Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), struktur tarif sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dan formula sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mengacu pada Peraturan Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat.
- (5) Dalam perhitungan struktur tarif sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pemilihan komponen Biaya Operasional atau Biaya Pemeliharaan berdasarkan biaya yang paling rendah dari hasil perhitungan masing-masing komponen biaya berkenaan.
- (6) Formula penghitungan Biaya Operasional dan Biaya Pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tercantum dalam Lampiran huruf A yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 4

- (1) Faktor penyesuai sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) ditetapkan sebesar 50% (lima puluh persen) sampai dengan 100% (seratus persen).
- (2) Faktor penyesuai sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan rincian sebagai berikut:
 - a. Sarusun Negara tipe A dengan luasan maksimum 168 m² (seratus enam puluh delapan meter persegi) yaitu sebesar 60% (enam puluh persen);
 - b. Sarusun Negara tipe B dengan luasan maksimum 104 m² (seratus empat meter persegi) yaitu sebesar 57,5% (lima puluh tujuh koma lima persen);
 - c. Sarusun Negara tipe C dengan luasan maksimum 56 m² (lima puluh enam meter persegi) yaitu sebesar 55% (lima puluh lima persen);
 - d. Sarusun Negara tipe D dengan luasan maksimum 48 m² (empat puluh delapan meter persegi) yaitu sebesar 52,5% (lima puluh dua koma lima persen); atau
 - e. Sarusun Negara tipe E dengan luasan maksimum 36 m² (tiga puluh enam meter persegi) yaitu sebesar 50% (lima puluh persen).

- (3) Contoh penghitungan Tarif Sewa Sarusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) tercantum dalam Lampiran huruf B yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.
- (4) Besaran Tarif Sewa Sarusun hasil perhitungan formula sebagaimana dimaksud dalam Pasal (3) ayat (1), ditetapkan oleh pejabat yang berwenang atas nama Menteri Keuangan.

Pasal 5

Tarif atas jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 berlaku untuk Pegawai Negeri Sipil aktif di lingkungan Kementerian Keuangan.

Pasal 6

Tarif atas jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 hanya berlaku untuk Rumah Susun Negara atau Sarusun yang dimiliki oleh Kementerian Keuangan.

Pasal 7

Seluruh Penerimaan Negara Bukan Pajak sewa Sarusun yang berlaku pada Kementerian Keuangan wajib disetor ke Kas Negara.

Pasal 8

Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Menteri ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 13 Desember 2024

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,



SRI MULYANI INDRAWATI

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal

DIREKTUR JENDERAL
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN
KEMENTERIAN HUKUM REPUBLIK INDONESIA,

DHAHANA PUTRA

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2024 NOMOR



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