



**PERATURAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT
NOMOR : 18 /PERMEN/M/2007**

**TENTANG
PETUNJUK PELAKSANAAN PERHITUNGAN TARIF SEWA
RUMAH SUSUN SEDERHANA YANG DIBIYAI APBN DAN APBD**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT,

- Menimbang** :
- a. bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14/PERMEN/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa perlu ditinjaulanjuti mengenai perhitungan tarif sewa rumah susun sederhana sewa;
 - b. bahwa kebutuhan rumah sangat meningkat khususnya di kawasan perkotaan maka fasilitasi pembangunan rumah susun sederhana sewa menjadi alternatif untuk pemenuhan rumah yang bermartabat, nyaman, aman dan sehat;
 - c. bahwa fasilitasi pembangunan rumah susun sederhana sewa sebagaimana dimaksud pada huruf b perlu diperhitungkan pelaksanaan penetapan tarif sewa dengan tujuan untuk pemenuhan kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah khususnya masyarakat berpenghasilan rendah;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, b dan c perlu ditetapkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat tentang Petunjuk Pelaksanaan Perhitungan Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana;
- Mengingat** :
1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985, Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3317);
 2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992, Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);

3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002, Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004, Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
5. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan, Pengelolaan dan Pertanggung Jawab Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004, Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
6. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004, Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988, Nomor 7 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994, Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3576);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005, Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006, Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4385);
11. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 187/M tahun 2004 tentang Susunan Kabinet Indonesia Bersatu;
12. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 02/PERMEN/M/2005 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Negara Perumahan Rakyat, sebagaimana telah diubah Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 03/PERMEN/M/2006;
13. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 13 Tahun 2007 tentang Penentuan Tarif Sewa Barang Milik Negara;

14. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14/PERMEN/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa;
15. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah;
16. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 10/KTPS/1999 tentang Kebijakan dan Strategi Pembangunan Rumah Susun;

MEMUTUSKAN :

**Menetapkan : PERATURAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT
TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN PERHITUNGAN TARIF
SEWA RUMAH SUSUN SEDERHANA**

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

1. **Rumah susun sederhana sewa**, yang selanjutnya disebut **rusunawa**, adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing digunakan secara terpisah, status penguasaannya sewa serta dibangun dengan menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dengan fungsi utamanya sebagai hunian.
2. **Satuan rumah susun sederhana sewa**, yang selanjutnya disebut sarusunawa, adalah unit hunian pada rusunawa yang dapat digunakan secara perorangan berdasarkan ketentuan persewaan dan mempunyai sarana penghubung kejalan.
3. **Masyarakat berpenghasilan rendah**, yang selanjutnya disebut **MBR**, adalah masyarakat yang mempunyai penghasilan berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat.
4. **Pengelolaan** adalah upaya terpadu yang dilakukan oleh badan pengelola atas barang milik negara/daerah yang berupa rusunawa dengan melestarikan fungsi rusunawa yang meliputi kebijakan perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pembinaan, pengawasan dan pengendalian rusunawa.
5. **Pengelola**, yang selanjutnya disebut badan pengelola, adalah instansi pemerintah atau badan hukum atau badan layanan umum yang ditunjuk oleh pemilik rusunawa untuk melaksanakan sebagian fungsi pengelolaan rusunawa.
6. **Pemilik rusunawa**, yang selanjutnya disebut sebagai pemilik, adalah pengguna barang milik negara yang mempunyai penguasaan atas barang milik negara berupa rusunawa.

7. **Penghuni** adalah warga negara Indonesia yang termasuk dalam kelompok masyarakat berpenghasilan rendah sesuai peraturan yang berlaku dan melakukan perjanjian sewa sarusunawa dengan badan pengelola.
8. **Pemeliharaan** adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan rusunawa beserta prasarana dan sarananya agar bangunan rusunawa tetap laik fungsi.
9. **Perawatan** adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan rusunawa dan/atau komponen bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan rusunawa tetap laik fungsi.
10. **Tarif sewa** adalah jumlah atau nilai tertentu dalam bentuk sejumlah nominal uang sebagai pembayaran atas sewa sarusunawa dan/atau sewa bukan hunian rusunawa untuk jangka waktu tertentu.
11. **Biaya investasi** adalah biaya awal yang disediakan oleh pemilik rusunawa untuk persiapan pembangunan sampai dengan terwujudnya bangunan rumah susun yang siap huni, yang terdiri dari biaya pra konstruksi, konstruksi dan manajemen konstruksi /pengawasan.
12. **Biaya operasional** adalah biaya yang dikeluarkan oleh pengelola rusunawa untuk menjalankan tugas sehari-hari termasuk gaji, pemakaian listrik dan air bersama dan biaya administrasi.
13. **Biaya perawatan** adalah biaya yang dikeluarkan oleh pengelola rusunawa untuk kegiatan perawatan rusunawa.
14. **Biaya pemeliharaan** adalah biaya yang dikeluarkan oleh pengelola rusunawa untuk kegiatan pemeliharaan rusunawa.
15. **Tarif sewa komersial** adalah tarif sewa yang ditetapkan berdasarkan penjumlahan biaya investasi keseluruhan dengan mempertimbangkan nilai depresiasi selama umur ekonomis bangunan dan tingkat suku bunga yang berlaku, biaya perawatan dan biaya operasional setiap bulan, dibagi jumlah sarusunawa.
16. **Tarif sewa dasar** adalah tarif sewa yang ditetapkan berdasarkan perhitungan biaya perawatan & operasional setiap bulan dibagi jumlah sarusunawa.
17. **Tarif sewa sosial** adalah tarif sewa yang ditetapkan berdasarkan perhitungan biaya pemeliharaan setiap bulan dibagi jumlah sarusunawa.
18. **Menteri** adalah Menteri Negara Perumahan Rakyat.

BAB II

TUJUAN DAN RUANG LINGKUP

Bagian Pertama

Tujuan

Pasal 2

Peraturan Menteri ini bertujuan untuk menentukan perhitungan tarif sewa rusunawa bagi masyarakat menengah bawah khususnya masyarakat berpenghasilan rendah.

Bagian Kedua
Ruang Lingkup
Pasal 3

Ruang lingkup Petunjuk Pelaksanaan Perhitungan Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana, meliputi:

- a. kebijakan penetapan tarif;
- b. dasar, komponen, dan struktur perhitungan tarif;
- c. penetapan tarif, sebagaimana yang diuraikan lebih lanjut dalam Peraturan Menteri ini.

BAB III
KEBIJAKAN PENETAPAN TARIF
Bagian Pertama
Kriteria Penetapan Tarif
Pasal 4

- (1) Kriteria penetapan tarif rusunawa harus terjangkau oleh masyarakat menengah bawah khususnya MBR dengan besaran tarif tidak lebih besar $\frac{1}{3}$ dari penghasilan.
- (2) Penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah berdasarkan upah minimum provinsi (UMP).
- (3) Kriteria besaran tarif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan diferensiasi dan subsidi silang antar kelompok tarif penghuni.

Bagian Kedua
Mutu Pelayanan
Pasal 5

- (1) Tarif ditetapkan dengan mempertimbangkan mutu kualitas pelayanan, yaitu kelengkapan fasilitas prasarana, sarana, utilitas (PSU) dan luas tiap unit hunian.
- (2) Prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari jalan, tangga, selasar, drainase, sistem air limbah, persampahan, dan air bersih.
- (3) Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari sarana pendidikan, kesehatan, peribadatan, dan olah raga.
- (4) Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari jaringan listrik, jaringan gas, jaringan telepon, dan perlengkapan pemadam kebakaran.

Bagian Ketiga
Klasifikasi Tarif
Pasal 6

Klasifikasi tarif harus memenuhi prinsip keadilan bagi masyarakat menengah bawah khususnya MBR, yang terdiri dari :

- a. tarif sewa komersial dengan memperhitungkan biaya investasi, biaya operasional, biaya pemeliharaan, dan biaya perawatan termasuk eskalasi harga karena inflasi.
- b. tarif sewa dasar, dengan memperhitungkan biaya operasional, biaya pemeliharaan, dan perawatan termasuk eskalasi harga karena inflasi.
- c. tarif sewa sosial dengan memperhitungkan biaya pemeliharaan dan perawatan rutin termasuk eskalasi harga karena inflasi.

BAB IV

DASAR, KOMPONEN, DAN STRUKTUR PERHITUNGAN TARIF

Bagian Pertama

Dasar Perhitungan Tarif

Pasal 7

- (1) Perhitungan tarif didasarkan pada satuan rumah susun sederhana.
- (2) Perhitungan tarif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan penerimaan utama.
- (3) Selain penerimaan utama sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ada penerimaan lain yang diperhitungkan sebagai penerimaan tambahan untuk subsidi silang.
- (4) Dasar perhitungan tarif sebagaimana dimaksud pada ayat (1), (2) dan (3) diuraikan lebih lanjut dalam BAB IV Lampiran Peraturan Menteri ini.

Bagian Kedua

Komponen Perhitungan Tarif

Pasal 8

- (1) Komponen biaya terdiri dari :
 - a. biaya investasi;
 - b. biaya operasional;
 - c. biaya perawatan;
 - d. biaya pemeliharaan.
- (2) Komponen perhitungan tarif sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diuraikan lebih lanjut dalam BAB V Lampiran Peraturan Menteri ini.

Bagian Ketiga

Struktur Tarif

Pasal 9

- (1) Struktur tarif rusunawa meliputi :
 - a. tarif komersial;
 - b. tarif dasar;
 - c. tarif sosial.
- (2) Struktur tarif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh satu badan pengelola.

- (3) Struktur tarif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diuraikan lebih lanjut dalam BAB VI Lampiran Peraturan Menteri ini.

BAB V
PENETAPAN TARIF

Pasal 10

- (1) Badan pengelola menghitung dan mengusulkan tarif sewa secara transparan berdasarkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, dan 9 kepada pemerintah daerah kabupaten/kota.
- (2) Transparansi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan melalui sosialisasi kepada seluruh pemangku kepentingan.
- (3) Pemangku kepentingan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah badan pengelola, penghuni, calon penghuni, dan pihak yang terkait dengan penetapan tarif sewa rusunawa.
- (4) Pemerintah daerah kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menetapkan tarif sewa.
- (5) Penetapan tarif rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) diuraikan lebih lanjut dalam BAB VII Lampiran Peraturan Menteri ini.

BAB VI
KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 11

Perubahan tarif dapat dilakukan dan dievaluasi untuk setiap perubahan tahun anggaran.

Pasal 12

Pengawasan dan pengendalian dalam hal penentuan tarif sewa rumah susun sederhana dilakukan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah terkait sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya.

BAB VII
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 13

Semua ketentuan tentang tarif sewa rusunawa yang sudah ada sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Menteri ini tetap berlaku.

BAB VIII

PENUTUP

Pasal 14

- (1) Peraturan menteri ini berlaku sejak tanggal ditetapkan.
- (2) Peraturan ini disebarluaskan kepada pihak-pihak yang bersangkutan untuk diketahui dan dilaksanakan.

Ditetapkan : di Jakarta
Pada tanggal : 28 Desember 2007

MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT

ttd

MOHAMMAD YUSUF ASY'ARI

Salinan sesuai dengan aslinya
Koordinator Penyusunan NSPM
Di Kedepatian Bidang Perumahan Formal
Asdep Urusan Penyediaan PSU

Agus Sumargiarto

Lampiran : Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat
Nomor : 18/PERMEN/M/2007
Tentang : Petunjuk Pelaksanaan Perhitungan
Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana
Yang Dibiayai APBN dan APBD
Tanggal : 28 Desember 2007

BAB I

Ruang Lingkup

Ruang Lingkup Petunjuk Pelaksanaan Perhitungan Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana meliputi:

- 1.1. Dasar perhitungan tarif
Dasar perhitungan tarif dengan mempertimbangkan keseimbangan antara pengeluaran dan penerimaan serta kemampuan membayar dari penghuni rusunawa.
- 1.2. Komponen perhitungan tarif
Perhitungan komponen-komponen biaya pengeluaran yang mencakup kelompok biaya investasi awal dalam pengadaan rumah susun sederhana selama umur ekonomis bangunan, dan biaya operasional, perawatan, serta pemeliharaan setiap bulan.
- 1.3. Struktur Tarif
Struktur tarif mencakup cara menghitung tarif sesuai dengan kelompok tarif yang diinginkan maupun sesuai dengan kelompok tarif.
- 1.4. Penetapan tarif
Penetapan tarif mencakup besaran-besaran tarif yang akan diterapkan agar memiliki kekuatan hukum dan dapat dipertanggungjawabkan, sebagai uraian yang tak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

BAB II

Acuan Normatif

- 2.1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985, Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3317);
- 2.2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992, Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);
- 2.3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002, Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
- 2.4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004, Nomor 5, Tambahan

- Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
- 2.5. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan, Pengelolaan dan Pertanggung Jawab Keuangan Negara. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004, Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
 - 2.6. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004, Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437);
 - 2.7. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988, Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
 - 2.8. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994, Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3576);
 - 2.9. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005, Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
 - 2.10. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006, Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4385);
 - 2.11. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 187/M tahun 2004 tentang Susunan Kabinet Indonesia Bersatu;
 - 2.12. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/M/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun;
 - 2.13. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
 - 2.14. Peraturan Menteri negara Perumahan rakyat Nomor 02/PERMEN/M/2005 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Negara Perumahan Rakyat, sebagaimana telah diubah Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 03/PERMEN/M/2006;
 - 2.15. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi;
 - 2.16. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 13 Tahun 2007 tentang Penentuan Tarif Sewa Barang Milik Negara
 - 2.17. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14/PERMEN/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa;
 - 2.18. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah;
 - 2.19. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 10/KTPS/1994 tentang Kebijakan dan Strategi Pembangunan Rumah Susun;

BAB III

Istilah dan definisi

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan :

- 3.1 **Inflasi** adalah kecenderungan dari harga-harga untuk meningkat secara umum dan terus menerus.
- 3.2 **Umur ekonomis rusunawa**, ditentukan berdasarkan tingkat keamanan konstruksi bangunan dan diperhitungkan selama 30 tahun.

BAB IV

Dasar perhitungan tarif

Dasar perhitungan tarif bagi rusunawa adalah sebagai berikut:

- 4.1. Tarif sewa dalam peraturan ini hanya untuk sarusunawa dan tidak termasuk penggunaan air, gas, listrik dan/atau telepon yang dipergunakan oleh penghuni.
- 4.2. Perhitungan tarif rusunawa yang dimaksud dalam pengaturan ini hanya memperhitungkan penerimaan utama dari sewa satuan rumah susun sederhana dan tidak memperhitungkan sumber penerimaan lain seperti:
 - a. sewa fasilitas umum;
 - b. pemasangan iklan billboard;
 - c. subsidi pengelolaan pemerintah;
 - d. sumbangan tidak mengikat;
 - e. pemasukan lain yang sah.
- 4.3. Sumber penerimaan lain sebagaimana dimaksud dalam 4.2. dapat dianggap sebagai pemasukan tambahan untuk subsidi silang yang akan diperhitungkan sebagai keuntungan tambahan.

BAB V

Komponen perhitungan tarif sewa rumah susun sederhana

- 5.1. **Biaya Investasi**, adalah biaya awal yang disediakan oleh pemilik rusunawa untuk persiapan pembangunan sampai dengan terwujudnya bangunan rumah susun yang siap huni, yang terdiri dari biaya pra konstruksi, konstruksi dan manajemen konstruksi /pengawasan

Biaya investasi dengan memperhatikan pengadaan bangunan rusunawa dan prasarana sarana utilitas yang diperhitungkan dengan pola pengembalian

bulanan, tingkat suku bunga, inflasi dan depresiasi selama umur ekonomis bangunan.

Biaya investasi terdiri dari :

- a. biaya pengadaan tanah
 - b. biaya pra-konstruksi yakni biaya yang dikeluarkan sebelum kegiatan konstruksi yang meliputi biaya perijinan, biaya studi kelayakan, biaya analisa dampak lingkungan (AMDAL) dan biaya perencanaan (*detail engineering design*)
 - c. biaya konstruksi yakni biaya fisik bangunan yang meliputi biaya struktur, arsitektur, utilitas bangunan serta prasarana dan sarana rusunawa
 - d. biaya pengawasan atau manajemen konstruksi yakni biaya yang dikeluarkan untuk kegiatan pengawasan biaya konstruksi
- 5.2. **Biaya Operasional** adalah biaya yang dikeluarkan oleh pengelola rusunawa untuk menjalankan tugas sehari-hari antara lain :
- a. gaji;
 - b. air dan listrik bersama;
 - c. administrasi;
 - d. pajak;
 - e. asuransi.
- 5.3. **Biaya Perawatan** adalah biaya yang dikeluarkan untuk kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan rusunawa dan/atau komponen bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan rusunawa tetap laik fungsi
- 5.4. **Biaya Pemeliharaan** adalah biaya bulanan yang dikeluarkan untuk menjaga keandalan bangunan rusunawa beserta prasarana dan sarannya agar bangunan rusunawa tetap laik fungsi.
- 5.5. Komponen perhitungan tarif sewa rusunawa berdasarkan komponen sebagaimana dimaksud pada 5.1, 5.2, 5.3, dan 5.4 sebagaimana pada tabel 1.

| Tabel 1 | | | | | | |
|---|--------------------|-------------------------------------|--|--|--|--|
| KOMPONEN PERHITUNGAN TARIF SEWA RUMAH SUSUN SEDERHANA | | | | | | |
| NO | BIAYA | KEBUTUHAN | | KETERANGAN | BESARAN SEWA PER BULAN PER SARUSUNAWA | |
| I | BIAYA INVESTASI | 1 | Pengadaan tanah | | | |
| | | 2 | Biaya Pra Konstruksi | | | |
| | | | a. | Biaya perijinan | | Rumus perhitungan biaya investasi |
| | | | b. | Biaya studi kelayakan | | biaya investasi X (1 + tingkat inflasi) |
| | | | c. | Biaya analisa dan dampak lingkungan | | umur ekonomis bangunan x 12 bulan x jumlah sarusunawa |
| | | | d. | Biaya perencanaan | | catatan: |
| | | | e. | Biaya lainnya (contoh: pematangan tanah) | | 1) biaya investasi = total 1 + 2 + 3 + 4 |
| | | | 3 | Biaya Konstruksi | | umur ekonomis bangunan = 30 tahun |
| | | | a. | Biaya struktur | | tingkat inflasi = penurunan nilai rupiah terhadap mata uang asing |
| | | | b. | Biaya arsitektur | | 2) Tingkat Inflasi berpedoman pada angka inflasi yang dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia |
| | c. | Biaya prasarana sarana dan utilitas | | | | |
| | 4 | Biaya Pengawasan | | | | |
| II | BIAYA OPERASIONAL | 1 | Gaji pegawai | disesuaikan dengan kondisi masing-masing pengelola | Rumus perhitungan biaya oprasional | |
| | | 2 | Pembayaran air, listrik dan telepon bersama | | biaya operasional per bulan | |
| | | 3 | Administrasi (ATK) | | jumlah unit hunian | |
| | | 4 | Pajak Bumi dan Bangunan | lebih kurang 3 % dari biaya investasi | | |
| | | 5 | PPH Final | lebih kurang 10 % dari jumlah bruto sewa | | |
| | | 6 | Asuransi (asuransi kebakaran) | lebih kurang 1 % dari biaya investasi | | |
| | | 7 | Biaya lainnya bila ada (air minum, gas, transport) | disesuaikan dengan kondisi masing-masing pengelola | | |
| III | BIAYA PERAWATAN | 1 | Perbaikan/penggantian komponen bangunan yang rusak | lebih kurang 3 % per-tahun dari biaya investasi | Rumus Perhitungan biaya perawatan | |
| | | 2 | Perbaikan/penggantian | | biaya perawatan per-tahun 12 bulan x jumlah unit hunian | |
| IV | BIAYA PEMELIHARAAN | 1 | luran kebersihan | | Rumus Perhitungan biaya pemeliharaan | |
| | | setiap bulan | 2 | Pemeliharaan pompa air/ tanki air | disesuaikan dengan kondisi masing-masing pengelola | biaya pemeliharaan perbulan |
| | | | 3 | Penyedotan tinja | | jumlah unit hunian |
| | | | 4 | Biaya lainnya untuk pemeliharaan | | |

BAB VI

Struktur Tarif

Perhitungan atas struktur tarif disusun sebagai berikut:

6.1. Struktur tarif sewa rumah susun sederhana dibagi menjadi 3 (tiga) kelompok tarif sebagai berikut:

- tarif komersial diperuntukkan bagi masyarakat golongan menengah atas.;
- tarif dasar diperuntukkan bagi masyarakat golongan menengah bawah;

- c. tarif sosial diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).
- 6.2. Batas minimum tarif komersial sebagaimana dimaksud pada 6.1.a di atas adalah biaya investasi, biaya operasional, biaya pemeliharaan dan perawatan.
 - 6.3. Batas minimum tarif dasar sebagaimana dimaksud pada 6.1.b di atas adalah biaya pemeliharaan, biaya perawatan dan biaya operasional.
 - 6.4. Batas maksimum tarif dasar sebagaimana dimaksud pada 6.1.b di atas adalah biaya investasi, biaya operasioanal, biaya pemeliharaan, dan perawatan.
 - 6.5. Batas minimum tarif sosial sebagaimana dimaksud pada 6.1.c diatas adalah seluruh biaya pemeliharaaa dan perawatan.
 - 6.6. Batas maksimum tarif sosial sebagaimana dimaksud pada 6.1.c diatas adalah biaya pemeliharaan, perawatan dan biaya operasional.
 - 6.7. Struktur tarif sewa rusunawa sebagaimana dimaksud pada 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, dan 6.6 sebagaimana pada tabel 2

| Tabel 2. | | | |
|---|----------------------|----------------|--|
| STRUKTUR TARIF SEWA RUMAH SUSUN SEDERHANA | | | |
| No. | Kelompok Tarif | Besaran Tarif | Rumus Perhitungan Kelompok Tarif |
| 1 | Tarif Sewa Komersial | tarif maksimum | sesuai dengan kebutuhan dan ketetapan pemerintah daerah kabupaten/kota |
| | | tarif minimum | biaya investasi + biaya operasional + biaya perawatan + biaya pemeliharaan |
| 2 | Tarif Sewa Dasar | tarif maksimum | biaya investasi + biaya operasional + biaya perawatan + biaya pemeliharaan |
| | | tarif minimum | biaya operasional + biaya perawatan + biaya pemeliharaan |
| 3 | Tarif Sewa Sosial | tarif maksimum | biaya operasional + biaya perawatan + biaya pemeliharaan |
| | | tarif minimum | biaya perawatan + biaya pemeliharaan |

BAB VII

Penetapan Tarif

- 7.2. Badan Pengelola melakukan perhitungan analisis keuangan seperti dimaksud pada BAB V dan VI untuk kepentingan penyusunan tarif.
- 7.3. Badan pengelola mengusulkan tarif kepada pemerintah daerah kabupaten/kota.
- 7.4. Pemerintah daerah kabupaten/kota menetapkan tarif berupa peraturan daerah kabupaten/kota.

- 7.5. Dalam hal tarif sewa bagi MBR yang tidak memiliki kemampuan membayar sewa yang ditetapkan, badan pengelola dapat melakukan subsidi silang atau mengusahakan subsidi maupun bantuan dari sumber lain.

Ditetapkan : di Jakarta
Pada tanggal : 28 Desember 2007

MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT

ttd

MOHAMMAD YUSUF ASY'ARI

Salinan sesuai dengan aslinya
Koordinator Penyusunan NSPM
Di Kedeputian Bidang Perumahan Formal
Asdep Urusan Penyediaan PSU

Agus Sumargiarto