



**MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT  
REPUBLIK INDONESIA**

PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT  
REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 19/PRT/M/2019  
TENTANG  
PERUBAHAN ATAS PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN  
PERUMAHAN RAKYAT NOMOR 01/PRT/M/2018 TENTANG BANTUAN  
PEMBANGUNAN DAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT  
REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang :
- a. bahwa bantuan pembangunan dan pengelolaan rumah susun telah diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 01/PRT/M/2018 tentang Bantuan Pembangunan dan Pengelolaan Rumah Susun;
  - b. bahwa dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2018 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak, perlu melakukan penyesuaian komponen biaya pengelolaan sebagai salah satu indikator dalam penghitungan tarif sewa satuan rumah susun;
  - c. bahwa untuk optimalisasi pemberian bantuan pembangunan baru rumah susun perlu dilakukan penyesuaian tahapan pemberian bantuan pembangunan dan pengelolaan;
  - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu

menetapkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 01/PRT/M/2018 tentang Bantuan Pembangunan dan Pengelolaan Rumah Susun;

- 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);
  3. Peraturan Presiden Nomor 15 Tahun 2015 tentang Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 16) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 135 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 15 Tahun 2015 tentang Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 249);
  4. Peraturan Presiden Nomor 68 Tahun 2019 tentang Organisasi Kementerian Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 203);
  5. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 168/PMK.05/2015 tentang Mekanisme Pelaksanaan Anggaran Bantuan Pemerintah pada Kementerian Negara/Lembaga (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 1340) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 173/PMK.05/2016 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 168/PMK.05/2015 tentang Mekanisme Pelaksanaan Anggaran Bantuan Pemerintah pada Kementerian Negara/Lembaga (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 1745);

6. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 01/PRT/M/2018 tentang Bantuan Pembangunan dan Pengelolaan Rumah Susun (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 22);
7. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 03/PRT/M/2019 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 96);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT NOMOR 01/PRT/M/2018 TENTANG BANTUAN PEMBANGUNAN DAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 01/PRT/M/2018 tentang Bantuan Pembangunan dan Pengelolaan Rumah Susun (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 22) diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 10 huruf b dihapus sehingga Pasal 10 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 10

Pemberian bantuan pembangunan baru Rumah Susun dilakukan melalui beberapa tahapan, meliputi:

- a. pengajuan proposal;
  - b. dihapus;
  - c. verifikasi;
  - d. penetapan penerima pembangunan Rumah Susun;
  - e. pelaksanaan pembangunan; dan
  - f. serah terima BMN.
2. Ketentuan Pasal 12 dihapus.

3. Ketentuan Pasal 17 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 17

- (1) Pengelolaan Rumah Susun dilakukan terhadap bangunan Rumah Susun yang merupakan BMN atau barang milik daerah setelah dilakukan serah terima Rumah Susun kepada penerima Bantuan Pembangunan Rumah Susun.
- (2) Jenis Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
  - a. Rumah Susun Umum;
  - b. Rumah Susun Negara; dan
  - c. Rumah Susun Khusus.
- (3) Bangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan Rumah Susun yang penguasaan sarusun dengan cara sewa.
- (4) Bangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
  - a. sarusun; dan
  - b. prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (5) Pengelolaan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pengelola yang dibentuk atau ditunjuk oleh kementerian/lembaga atau Pemerintah Daerah.
- (6) Pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat dilakukan oleh:
  - a. satuan kerja;
  - b. unit pengelola teknis/daerah;
  - c. badan layanan umum/daerah; atau
  - d. badan atau yayasan lain yang pembinaannya berada di bawah kewenangan kementerian/lembaga atau Pemerintah Daerah.
- (7) Pengelolaan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan:
  - a. operasional;

- b. pemeliharaan; dan
- c. perawatan.

(8) Pengelolaan Rumah Susun oleh Pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

4. Ketentuan Pasal 18 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 18

- (1) Kegiatan operasional meliputi:
  - a. administrasi kepegawaian;
  - b. penatausahaan; dan
  - c. pengelolaan keuangan.
- (2) Administrasi kepegawaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a paling sedikit terdiri atas perekrutan dan pembinaan pegawai.
- (3) Penatausahaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan kegiatan tata kelola administrasi Rumah Susun.
- (4) Pengelolaan keuangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan kegiatan tata kelola keuangan Rumah Susun.

5. Ketentuan Pasal 26 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 26

- (1) Pengelolaan keuangan merupakan kegiatan tata kelola keuangan Rumah Susun, meliputi:
  - a. perencanaan;
  - b. pelaksanaan; dan
  - c. pengawasan dan pengendalian.
- (2) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan rangkaian kegiatan dalam manajemen keuangan dan sumber pendapatan untuk Pengelolaan Rumah Susun.

- (3) Sumber pendapatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diperoleh dari hasil penyewaan:
    - a. sarusun;
    - b. ruang untuk kepentingan komersial; dan
    - c. prasarana, sarana, dan utilitas umum.
  - (4) Pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan oleh Pengelola.
  - (5) Pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan dengan penyusunan laporan keuangan.
6. Ketentuan Pasal 27 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 27

- (1) Sewa sarusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (3) huruf a dipungut berdasarkan Tarif Sewa.
- (2) Tarif Sewa sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung dan ditetapkan paling sedikit berdasarkan:
  - a. penghitungan biaya pengelolaan; dan
  - b. struktur tarif.
- (3) Biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dihitung berdasarkan kebutuhan nyata:
  - a. biaya operasional;
  - b. biaya pemeliharaan; dan
  - c. biaya perawatan.
- (4) Struktur tarif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b diklasifikasikan menjadi tarif atas, tarif menengah, dan tarif bawah.
- (5) Klasifikasi pengenaan tarif sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh kementerian/lembaga atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya.

- (6) Untuk Rumah Susun Umum penghitungan besaran Tarif Sewa sarusun oleh Pengelola paling tinggi  $\frac{1}{3}$  (satu per tiga) dari upah minimum provinsi.
  - (7) Tarif Sewa sarusun yang merupakan BMN ditetapkan oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara dan Tarif Sewa sarusun yang merupakan barang milik daerah ditetapkan oleh pengelola barang milik daerah.
  - (8) Dalam hal penetapan Tarif Sewa sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tidak dapat dijangkau oleh Penghuni sarusun maka Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah dapat memberikan keringanan Tarif Sewa sarusun sesuai dengan kewenangannya.
  - (9) Biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan komponen dalam penetapan Tarif Sewa sarusun sebagaimana tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.
7. Ketentuan Lampiran III diubah sehingga menjadi sebagaimana tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.
  8. Di antara Pasal 31 dan Pasal 32 disisipkan 1 (satu) pasal, yakni Pasal 31A sehingga berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 31A

Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, ketentuan mengenai sewa Rumah Negara yang berbentuk Rumah Susun sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor: 373/KPTS/2001 tentang Sewa Rumah Negara, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal II

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 10 Desember 2019

MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN  
PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA,

ttd

M. BASUKI HADIMULJONO

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 13 Desember 2019

DIREKTUR JENDERAL  
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN  
KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA,

ttd

WIDODO EKATJAHJANA

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2019 NOMOR 1612

Salinan sesuai dengan aslinya

KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN

PERUMAHAN RAKYAT

Kepala Biro Hukum,



Putranta Setyanugraha, SH. MSi.

NIP. 196212251993011001

<http://jdih.pu.go.id>



LAMPIRAN III  
PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN  
PERUMAHAN RAKYAT  
NOMOR 19/PRT/M/2019  
TENTANG  
PERUBAHAN ATAS PERATURAN MENTERI  
PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT  
NOMOR 01/PRT/M/2018 TENTANG BANTUAN  
PEMBANGUNAN DAN PENGELOLAAN RUMAH  
SUSUN

KOMPONEN BIAYA PENGELOLAAN

$$\text{Biaya Pengelolaan} = \text{Biaya Operasional} + \text{Biaya Pemeliharaan} + \text{Biaya Perawatan}$$

1. KOMPONEN OPERASIONAL

- a. gaji pegawai (d disesuaikan kebutuhan);
- b. administrasi Pengelola;
- c. listrik, air, telepon dan lain-lain untuk penggunaan bersama (taman, lorong, lift bila ada, dan lain-lain);
- d. Pajak Bumi dan Bangunan;
- e. asuransi bangunan;
- f. sewa tanah BMN/barang milik daerah; dan
- g. biaya lainnya terkait operasional (d disesuaikan dengan kebutuhan pengelolaan dan kondisi bangunan).

Rumus Penghitungan Biaya Operasional:

$$\text{Biaya Operasional per bulan} = \text{Gaji Pegawai} + \text{Administrasi Pengelola} + \text{Listrik, Air, Telepon dll} + (\text{PBB per bulan}) + (\text{Asuransi Bangunan per bulan}) + (\text{Sewa Tanah BMN/D per bulan}) + \text{biaya lainnya}$$

## 2. KOMPONEN PEMELIHARAAN

Pengelola bangunan Rumah Susun dapat melaksanakan pemeliharaan sesuai dengan kebutuhan dan kompleksitas pekerjaan Pemeliharaan yang dilakukan dengan:

### a. Mandiri

Dalam hal dilaksanakan secara mandiri maka komponen biaya Pemeliharaan meliputi:

- 1) personil pelaksana;
- 2) bahan; dan
- 3) peralatan dan perlengkapan.

### b. Bekerjasama dengan pihak lain

Dalam hal dikerjasamakan dengan pihak lain maka komponen biaya Pemeliharaan dapat meliputi pekerjaan:

- 1) Arsitektur:
  - a) sarana jalan keluar (*egress*);
  - b) dinding kaca;
  - c) dinding keramik;
  - d) dinding lapisan aluminium komposit panel;
  - e) plafon;
  - f) kunci, grendel, engsel; dan
  - g) kusen aluminium.
- 2) Struktur:
  - a) pondasi;
  - b) kolom;
  - c) balok; dan
  - d) plat.
- 3) Mekanikal:
  - a) lift;
  - b) pompa air bersih;
  - c) sistem proteksi aktif kebakaran;
  - d) saluran air bersih;
  - e) saluran air kotor;
  - f) tangki septik; dan
  - g) tangki air bawah tanah (*ground water tank*).

- 4) Elektrikal:
- a) genset;
  - b) panel dan pemutus sirkit protekai (*miniature circuit breaker*);
  - c) sistem penangkal petir;
  - d) sistem pembumian;
  - e) transformator; dan
  - f) unit catu daya pasokan sementara (*uninterrupted power supply*).

c. Biaya lainnya terkait Pemeliharaan

Biaya yang timbul akibat keadaan tertentu yang memerlukan pemeliharaan tambahan.

Rumus Penghitungan Biaya Pemeliharaan:

Biaya Pemeliharaan per bulan	=	$\frac{2\% \times \text{harga satuan bangunan gedung negara (HSBGN)} \times \text{luas total bangunan gedung}}{12}$
------------------------------	---	---

### 3. KOMPONEN PERAWATAN

Penghitungan biaya Perawatan dilakukan setelah terjadi kerusakan bangunan berdasarkan tingkat kerusakan yaitu kerusakan ringan, sedang, dan berat.

Penghitungan biaya Perawatan bangunan gedung meliputi biaya untuk komponen pekerjaan standar dan komponen pekerjaan non standar.

Penghitungan komponen pekerjaan standar dan non standar diuraikan sebagai berikut:

#### a. Komponen pekerjaan standar

- 1) Untuk menentukan biaya komponen pekerjaan standar, terlebih dahulu dilakukan analisis terhadap bobot kerusakan bangunan untuk pekerjaan standar. Analisis bobot kerusakan bangunan untuk pekerjaan standar disajikan dalam tabel berikut:

No	Uraian Pekerjaan		% Terhadap Seluruh Bangunan	Bobot Maksimum	Bobot (%)	Nilai (%)
1	Pondasi	pondasi	10%	100%		
2	Struktur	kolom, balok & ring balk	27%	100%		
		plesteran	2%	100%		
3	Atap	rangka atap	8%	100%		
		penutup atap	2%	100%		
4	Langit-langit	rangka langit-langit	3,5%	100%		
		penutup langit-langit	4,5%	100%		
5	Dinding	Batu bata/partisi	4,5%	100%		
		plesteran	1,75%	100%		
		kaca	1,25%	100%		
		pintu	1%	100%		
		kosen	1,5%	100%		
6	lantai	penutup lantai	10%	100%		

No	Uraian Pekerjaan		% Terhadap Seluruh Bangunan	Bobot Maksimum	Bobot (%)	Nilai (%)
7	Utilitas	instalasi listrik	5%	100%		
		instalasi air	1,5%	100%		
		drainase limbah	1,5%	100%		
8	finishing	perampungan ( <i>finishing</i> ) struktur (cat)	1%	100%		
		perampungan ( <i>finishing</i> ) langit-langit (cat)	4%	100%		
		perampungan ( <i>finishing</i> ) dinding	6%	100%		
		perampungan ( <i>finishing</i> ) pintu/kosen (cat)	4%	100%		
Jumlah nilai komponen pekerjaan standar (%)			100%			

Penjelasan tabel:

- a) Kolom % terhadap seluruh bangunan merupakan acuan bobot kerusakan masing-masing elemen bangunan yang akan diakumulasikan untuk menjadi bobot kerusakan keseluruhan bangunan.
- b) Kolom bobot maksimum adalah batas atas bobot kerusakan masing-masing elemen bangunan berdasarkan penilaian langsung terhadap kerusakan bangunan.
- c) Kolom bobot adalah bobot kerusakan elemen bangunan berdasarkan penilaian langsung terhadap kerusakan bangunan.

- d) Kolom nilai adalah nilai hasil perkalian antara nilai pada kolom bobot dengan nilai pada kolom % terhadap seluruh bangunan.
- 2) Bobot prosentase kerusakan keseluruhan bangunan untuk pekerjaan standar ditentukan dari penjumlahan nilai prosentase kerusakan elemen bangunan pada kolom nilai.
  - 3) Biaya Perawatan untuk pekerjaan standar ditentukan dari:  
Bobot prosentase kerusakan bangunan x luas bangunan x harga satuan bangunan gedung negara.
- b. Komponen pekerjaan non standar
- 1) Untuk menentukan biaya komponen pekerjaan non standar, terlebih dahulu dilakukan analisis terhadap bobot kerusakan bangunan untuk pekerjaan non standar. Analisis bobot kerusakan bangunan untuk pekerjaan non standar disajikan dalam tabel berikut:

No	Uraian Pekerjaan	Terhadap seluruh bangunan		Bobot yang diusulkan	Bobot	nilai
		min	maks			
1	Alat Pengkondisi Udara	7%	15%		100,00	
2	Elevator/Eskalator	8%	14%		-	
3	Tata Suara ( <i>sound system</i> )	2%	4%		100,00	
4	Telepon/Perangkat Penyambungan Komunikasi Telepon	1%	3%		100,00	
5	Instalasi informasi dan teknologi (IT)	6%	11%		-	
6	Elektrikal	7%	12%		100,00	
7	Sistem Proteksi Kebakaran	7%	12%		100,00	
8	Penangkal Petir Khusus	1%	2%		-	

9	Instalasi Pengolahan Air Limbah	1%	2%		-	
10	Interior (termasuk mebel)	15%	25%		100,00	
11	Gas Pembakaran	1%	2%		-	
12	Gas Medis	2%	4%		-	
13	Pencegahan Bahaya Rayap	1%	3%		-	
14	Pondasi Dalam	7%	12%		-	
15	Fasilitas Penyandang Cacat	3%	5%		100,00	
16	Sarana/Prasarana Lingkungan	3%	8%		100,00	
17	Perizinan selain Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	-	1%		100,00	
18	Penyiapan dan Pematangan Lahan	-	3.5%		100,00	
19	Pemenuhan Persyaratan Bangunan Gedung Hijau	-	9.5%		100,00	
20	Penyambungan Utilitas	-	2%		100,00	
Jumlah nilai komponen pekerjaan non standar						

Penjelasan tabel:

- a) Kolom terhadap seluruh bangunan merupakan acuan bobot kerusakan minimal dan maksimal masing-masing elemen bangunan yang akan diakumulasikan untuk menjadi bobot kerusakan keseluruhan bangunan.
- b) Kolom bobot yang diusulkan adalah bobot kerusakan elemen bangunan berdasarkan penilaian langsung terhadap kerusakan bangunan.

- c) Kolom bobot adalah batas atas bobot kerusakan masing-masing elemen bangunan berdasarkan penilaian langsung terhadap kerusakan bangunan.
  - d) Kolom nilai adalah nilai hasil perkalian antara nilai pada kolom bobot yang diusulkan dengan nilai pada kolom terhadap seluruh bangunan.
- 2) Bobot prosentase kerusakan keseluruhan bangunan untuk pekerjaan non standar ditentukan dari: penjumlahan nilai prosentase kerusakan elemen bangunan pada kolom nilai.
  - 3) Biaya Perawatan untuk pekerjaan non standar ditentukan dari: Bobot prosentase kerusakan bangunan x luas bangunan x harga satuan bangunan gedung negara.

Rumus Penghitungan Biaya Perawatan Keseluruhan Bangunan:

Biaya perawatan	=	Biaya perawatan untuk pekerjaan standar + Biaya perawatan untuk pekerjaan non standar
-----------------	---	--

MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN  
PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA,

ttd

M. BASUKI HADIMULJONO

Salinan sesuai dengan aslinya  
KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN  
PERUMAHAN RAKYAT



Putranta Setyanugraha, SH. MSi.  
NIP. 196212251993011001