

PENETAPAN

Nomor 01/Pdt.Eks/2022/PA.Smg

Ketua Pengadilan Agama Semarang telah membaca:

- I. Penetapan Ketua Pengadilan Agama Semarang tanggal 9 Maret 2022 Nomor 01/Pdt.Eks/2022/PA.Smg tentang pelaksanaan sita eksekusi;
- II. Surat Nomor 557/SR-SMG/PA.Smg/X/2022 tanggal 06 Oktober 2022 perihal penilaian asset rumah tinggal milik Sdr. Ali Arifin yang dibuat oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Salam & Rekan;
- III. Surat Keterangan Kelurahan Kalipancur Nomor 590/50/II/2023 tanggal 16 Februari 2023 yang dikeluarkan oleh Anggun Budi Pramono, S.Sos., M.A.P selaku Lurah Kalipancur;
- IV. Salinan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2022 tertanggal 19 Januari 2023 dikeluarkan oleh Yulia Adi Tyorini, S.I.P. selaku Kepala Bidang Pelayanan dan Penetapan Bapenda Kota Semarang;
- V. Surat Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Pemerintah Kota Semarang Nomor B/2059/631.27/2023 tanggal 27 Februari 2023 Perihal Standar Harga Satuan Bangunan yang dikeluarkan oleh Ali S.T., M.M., selaku Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Semarang;
- VI. Surat permohonan Pemohon eksekusi lelang Nomor 014/IV (Penjualan dimuka Umum) tanggal 13 April 2023;

Menimbang bahwa untuk memberikan dasar dalam penjualan secara lelang diperlukan harga limit sebagai patokan harga terendah;

Menimbang bahwa Pengadilan Agama Semarang telah melaksanakan appraisal atas permintaan Pemohon Eksekusi oleh KJPP Salam & Rekan, namun tidak dapat dilaksanakan karena dihalang-halangi oleh Termohon eksekusi, sesuai surat nomor 557/SR-SMG/PA.Smg/X/2022 tanggal 6 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu persyaratan dari pengajuan permohonan eksekusi lelang adalah harus adanya harga taksiran atas tanah dan bangunan yang akan dilelang, maka kemudian Pengadilan Agama Semarang mengajukan permintaan kepada institusi / lembaga yang berwenang untuk melaksanakan harga taksiran atas obyek tersebut, sehingga didapatkan hasil penaksiran / penilaian harga tanah dan bangunan sebagai berikut :

- 1) Surat Keterangan Kelurahan Kalipancur Nomor 590/50/II/2023 tanggal 16 Februari 2023 yang dikeluarkan oleh Anggun Budi Pramono, S.Sos., M.A.P selaku Lurah Kalipancur, menerangkan bahwa harga pasaran umum di wilayah tersebut berkisar sekitar antara Rp.2.000.000,- sampai dengan Rp2.500.000,- per M² dengan **total harga taksiran Rp400.000.000,-**

- 2) Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2022 yang dikeluarkan oleh Yulia Adi Tyorini, S.I.P. selaku Kepala Bidang Pelayanan dan Penetapan Bapenda Kota Semarang, menerangkan bahwa :

Bumi	: 160 M ²
NJOP per meter	: Rp. 2.013.000,-
Total Bumi	: Rp. 322.080.000,-
Bangunan	: 90 M ²
NJOP per meter	: Rp. 1.516.000,-
Total Bangunan	: Rp.136.440.000,-

Taksiran Bumi dan Bangunan : Rp. 458.520.000,-

- 3) Surat Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Pemerintah Kota Semarang Nomor B/2059/631.27/2023 tanggal 27 Februari 2023 Perihal Standar Harga Satuan Bangunan yang dikeluarkan oleh Ali S.T., M.M. selaku Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Semarang, menerangkan bahwa :

Harga Total Bangunan : 90 M² X Rp. 5.611.111 , -
= Rp. 505.000.000,-

Harga Total Tanah : 160 M² X Rp.2.013.000,-

= Rp. 322.080.000,-

Taksiran total tanah dan bangunan Rp. 827.080.000,-

Menimbang bahwa penetapan harga limit ini didasarkan atas penilaian hasil taksiran Standar Harga Satuan Bangunan oleh Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Pemerintah Kota Semarang;

Menimbang bahwa selain pertimbangan harga sebagaimana tersebut diatas juga didasarkan atas kondisi dan situasi serta keterbatasan waktu penjualan obyek tersebut;

Memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait.

MENETAPKAN

Menentukan harga limit obyek eksekusi lelang berupa :

1. Sebidang tanah beserta bangunan dengan luas 160 M² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 01831 / Kelurahan Kalipancur atas nama ALI ARIFIN yang terletak di jalan Mendut IX nomor 4, RT. 002 RW 011, Kelurahan Kalipancur, Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang berikut bangunan di atasnya dengan segala turunannya;
2. Dengan harga limit sebagaimana harga pasar sebesar Rp827.000.000,- (delapan ratus dua puluh tujuh juta rupiah);
3. Uang jaminan minimal 20 % sebesar Rp165.400.000,- (seratus enam puluh lima juta empat ratus ribu rupiah)

Ditetapkan di : Semarang

Pada tanggal : 2 Mei 2023

Ketua,



Drs. Abun Bunyamin S.H., M.H.