
LA VALIDITÉ DE LA PROCURATION DE VENDRE BASÉ SUR LA DÉCISION DE JUSTICE

Nizam Zakka Arrizal
Fakultas Hukum Universitas PGRI Madiun
nizamzakka@gmail.com

Extrait

L'octroi de procuration se compose de deux personnes, l'une en qualité de mandant tandis que l'autre en qualité de mandataire tel que prévu à l'article 1792 du Code Civil. Cependant, le juge a le pouvoir de nommer le mandant sur la base de l'Arrêt du Tribunal de District de Bandung n° 204/Pdt.G/2015/PN. Bdg. Il est donc nécessaire de revoir ce cas avec les questions juridiques discutées, à savoir la validité de l'octroi de procuration de vendre par le juge basé sur le droit agraire et les conséquences juridiques de l'exercice du transfert de droit foncier par la décision de justice. La méthode utilisée est une méthode de recherche juridique normative, à savoir la recherche sur les principes juridiques, le concept juridique comme la norme positive. Ensuite, la donnée utilisée est la donnée secondaire. Alors que la méthode d'analyse des données utilisée par l'auteur est une méthode qualitative et l'instrument de collecte des données utilisé est l'étude des documents. Les résultats de cette étude sont que la nomination de procuration par le juge dans l'Arrêt du Tribunal de District de Bandung n° 204/Pdt.G/2015/PN. Bdg ne remplit que deux éléments de ce qui devrait être quatre éléments, conformément à l'article 1792 du Code Civil et à la théorie de lastgeving, que l'octroi de procuration de vendre par le juge dans l'Arrêt du Tribunal de District de Bandung n° 204/Pdt.G/2015/PN. Bdg n'est pas valide. La conséquence juridique du transfert de droit foncier est que la plaignat peut directement enregistrer ses droits au bureau foncier en soumettant une copie officielle de la décision de justice qui a obtenu la force juridique permanente (l'Arrêt du Tribunal de District de Bandung n° 204/Pdt.G/2015/PN. Bdg) au Chef du Bureau Foncier. Cette étape a été réglementée à l'article 55 paragraphe (2) de Règlement Gouvernemental n° 24 de 1997 concernant l'Enregistrement Foncier en liaison avec l'article 125 de Règlement du Ministre des Affaires Agraires/ du Chef de l'Agence Foncière Nationale n° 3 de 1997 concernant la Disposition d'Application du Règlement Gouvernemental n° 24 de 1997 concernant l'Enregistrement Foncier en joignant également la copie du Rapport d'Exécution, le certificat de droit foncier et l'identité du plaignat comme le demandeur.

Mot-clés: *l'octroi de procuration, la procuration de vendre, la décision de justice.*

A. L'INTRODUCTION

Dans les activités commerciales, les acteurs ont souvent besoin de l'aide de leurs partenaires pour mener certaines de leurs affaires. Il y a beaucoup de raisons qui les obligent à demander de l'aide des autres, y compris le nombre d'activités à faire, le manque de temps pour faire les affaires, l'impossibilité de les faire ou

d'autres raisons qui empêchent le propriétaire des affaires de mener leurs propres affaires. Cette activité commerciale qui a bien sûr de nombreux modèles est couverte par la discipline du droit civil.

Ce type d'assistance est sous forme de l'exécution d'une activité ou d'une affaire d'une personne par une autre personne. Cette autre personne agit pour et au nom de son ami de sorte qu'il semblait être en charge des affaires bien qu'il soit seulement un mandataire. Ce type d'activité en droit s'appelle la procuration. Avec l'octroi de procuration, la personne autorisée représentera son ami, mais les avantages et les pertes seront à la charge du propriétaire des affaires.

L'octroi de procuration qui produit un représentant est une construction juridique particulière. La façon dont quelqu'un agit pour et au nom d'autrui, fait les affaires d'autrui mais ce qui reçoit des avantages et assume la responsabilité est la personne qu'il représente. Cette construction juridique est entièrement soumise au droit civil.

Au sujet d'une branche de la science, le droit civil doit être respecté par tous afin que l'ordre et la paix dans la communauté puissent être créés. La violation du droit civil entraînera des dossiers civils, notamment des dossiers relevant du droit civil. Au Tribunal Civil, les responsabilités du juge sont de maintenir le droit civil (*burgerlijke rechts orde*), de déterminer ce qui est déterminé par la loi dans un dossier.¹

Dans une transaction de vente et d'achat de terrain, le vendeur et l'acheteur ne font pas seulement le paiement de terrain entre les deux. Cependant, ils doivent également effectuer d'autres activités requises par le règlement statutaire, y compris le règlement de paiement du prix de vente et d'achat de terrain, affrontant l'Officiel d'Acte Foncier (*Pejabat Pembuat Akta-PPAT*) pour constituer l'Acte Notarié de Vente et d'Achat (*Akta Jual Beli-AJB*), et le dernier est l'enregistrement au Bureau Foncier local pour la délivrance de certificat.

Dans la pratique de vente et d'achat de terrain dans la communauté, quelques fois le vendeur ne peut pas être présent à l'Officiel d'Acte Foncier (PPAT) lorsqu'il fait l'AJB, il donne donc une autorité à l'acheteur pour qu'il agisse en son nom. Par

¹ R. Soepomo, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, cet.5, (Jakarta: Pradnya Paramita. 1972), hlm.12

conséquence, l'acheteur a deux positions, à savoir comme le vendeur et comme l'acheteur. La condition de celle-ci délivrera d'une procuration de vendre. Elle est généralement exécutée simultanément en constituant l'Accord Contraignante de Vente et d'Achat.

Les Indonésiens ont des antécédents variés. Il y a beaucoup qui ne comprennent pas les procédures et les mécanismes de la transaction de vente et d'achat de terrain jusqu'à la délivrance d'un certificat conformément au règlement statutaire. Les gens pensent que la transaction ne se fait qu'entre le vendeur et l'acheteur sans impliquer le PPAT et le Bureau Foncier. Il fait difficile lorsque le vendeur a reçu tout de l'argent pour le paiement de la transaction de vente et d'achat, mais il n'a pas eu le temps d'affronter le PPAT et le Bureau Foncier, comme indiqué dans l'Arrêt du Tribunal de District de Bandung n° 204/Pdt.G/2015/PN. Bdg qui est utilisé comme l'étude de cas dans la rédaction de cette thèse.

Les procédures de règlement des litiges légaux à travers les procédures générales se composent de 3 (trois) étapes, à savoir la phase préliminaire, la phase de détermination et la phase de mise en œuvre. La phase préliminaire commence à partir du dépôt du procès jusqu'à l'audience du procès. L'étape suivante est la phase de détermination. Elle commence de la réponse à la réponse jusqu'à ce que l'arrêt soit prononcé par le juge. Une fois que l'arrêt a une force juridique permanente (*in kracht van gewijsde*), à moins qu'il ne soit rompu avec des dispositions, il peut être exécuté à l'avance même si un effort juridique contre l'arrêt est fait (*uit voerbaar bij vooraad*). Après cela, la dernière étape est la phase de mise en œuvre.²

En analysant des problèmes juridiques dans cette étude, on utilise la méthode de recherche juridique normative, à savoir la recherche sur les principes juridiques, le concept juridique comme la norme positive. La donnée utilisée pour répondre à l'identification de la formulation de problème juridiques dans cette étude est la donnée secondaire.

Basé sur la description générale qui a été décrite, l'auteur se sent intéressé à discuter du problème à travers la rédaction de la thèse intitulée « La Validité de la

² Wirjono R. Prodjodikoro, *Himpunan Peraturan Hukum Acara Perdatadi Indonesia*, (Bandung: Sinar Bandung, 1998), hlm.5.

Procuracion de Vendre Basé sur La Décision de Justice (Étude de Cas : l'arrêt du tribunal de district de Bandung n° 204/Pdt.G/2015/PN. Bdg) ».

B. LA DISCUSSION

1. L'Octroi de Procuracion Comme un Accord

La procedure de l'octroi de procuracion est disponible au chapitre XVI du Code Civil. Selon l'Article 1792 de Code Civil qui lit :³

« L'octroi de procuracion est un accord par lequel l'un donne l'autorité à un autre qui l'accepte, et au son nom à mener une affaire ».

De cet Article, il y a trois éléments de l'octroi de procuracion, ces sont :⁴

1. Un consentement (un accord) ;
2. Au nom du mandant ;
3. Donner l'autorité à mener une affaire.

En plus des trois éléments ci-dessus, selon l'auteur, il y a des éléments qui ne sont pas moins importants dans cet Article. C'est la personne qui reçoit l'autorité. L'article comprend donc quatre éléments, ces sont l'accord, le mandant, le mandataire, et l'affaire. Ces quatre éléments sont cumulatifs, tous doivent être présents et remplis.

Étant donné que la procuracion est un consentement ou un accord, sa validité est également soumise aux dispositions générales concernant l'accord qui est réglementé dans l'article 1320 du Code Civil. Les conditions de validité de l'accord doivent remplir 4 (quatre) éléments cumulativement, ces sont comme suit:

1. l'accord qui les lie ;
2. la capacité de créer une alliance ;
3. un sujet particulier ;
4. une cause qui n'est pas illégale.⁵

2. Le Transfert de Droit Foncier et la Décision de la Cour

³ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ...*, Pasal 1792 BW.

⁴ Herlien Budiono, *Kumpulan tulisan hukum perdata di bidang kenotariatan*, cet. 3, (Bandung: Citra Aditya Bakti:2012), hlm. 2.

⁵ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ...*, Ps. 1320.

Le transfert de droit foncier peut être classé en plusieurs types. Boedi Harsono classe les types de transfert de droit foncier selon deux aspects, à savoir que le transfert de droit foncier peut se produire en raison de l'héritage sans testament et d'une action juridique du transfert de droit :

- 1) L'héritage sans testament, c'est-à-dire le transfert de droit foncier qui survient en raison de la loi avec le décès du titulaire du droit ;
- 2) Le transfert de droit, c'est-à-dire le transfert de droit foncier qui survient parce qu'il est délibérément transféré à une autre partie.

La forme de transfert de droit peut prendre les formes :

- a) la vente et l'achat,
- b) l'échange,
- c) la subvention,
- d) le don selon la coutume,
- e) le revenu dans l'entreprise ou *inbreng*,
- f) le testament ou le legs.

La décision d'un juge comprend trois types de pouvoirs comme suit : la force obligatoire (*bindende kracht*), la force de la preuve (*bewijzende kracht*), et la force exécutoire ou le pouvoir à exécuter (*executoriale kracht*).⁶ L'existence de ces trois pouvoirs distingue la décision des juges de celles d'autres décisions telles que les décisions des directeurs de la société à responsabilité limitée, les décisions du maire, les décisions du recteur, etc. Ces trois types sont cumulatifs et doivent tous être remplis dans chaque décision de la cour. C'est dans l'espoir que les parties au différend obtiennent la sécurité juridique et la justice.

Si on n'est plus possible de s'opposer (*verzet*) ou de faire appel à l'arrêt, il donc devient certain ou permanent et obtient une force définitive, qui lie ou *res judicata pro veritate habetur*.⁷ Cela signifie qu'un arrêt obligatoire en son propre pouvoir a un pouvoir contraignant de sorte que ce qui est décidé par le juge dans la décision de la cour est considéré comme vrai.

Le pouvoir contraignant des décisions de justice est lié à l'objectif du processus judiciaire aussi longtemps qu'il y a d'un procès. L'objectif est la

⁶ Soepomo, *Hukum Acara Perdata ...*, hlm. 94.

⁷ *Ibid*, hlm. 95.

création de la certitude de relation juridique entre les parties différends. Après avoir été rompu et que la relation juridique est certaine, il n'y a plus de différend entre les deux et le différend n'est plus demandé à être jugé au tribunal par les parties parce que l'arrêt lie les parties et elles sont obligées de la mettre en œuvre.

3. L'Étude de Cas

L'étude de cas qui est pris dans la rédaction de cette thèse est l'arrêt du tribunal de district de Bandung n° 204/Pdt.G/2015/PN. Bdg. Les parties de cette affaire sont : Sadihin comme le plaignant ; Apep Suryadi comme le Défendeur 1, Edy Rasoe comme le Défendeur 2 ; et la banque d'Épargne d'État–*Bank Tabungan Negara* (ci-après dénommée comme la Banque BTN) comme le Défendeur 3. Le procès a été soumis au Tribunal de District de Bandung le 6 mai 2015. En outre, pour faciliter la compréhension de la situation, les noms des parties sont suffisamment mentionnés ses positions au tribunal.

Le cas a commençait quand le Défendeur 1 avait acheté une maison de type 21 RSS à Tanjung Sari Permai (Bangun Tanjung Sari) Blok KA n° 9 Tanjung Sari–Sumedang (ci-après dénommé l'objet de la maison) par l'installation KPR de la Banque BTN le 15 décembre 1995. Comme il a utilisé la facilité KPR, le certificat foncier de l'objet de la maison est à la main de la banque BTN comme le Défendeur 3. Ensuite, le Défendeur 1 a vendu l'objet de la maison au Défendeur 2 par *over crédit* le 15 janvier 1997. Puis, le 13 mai 2005, le Plaignant a acheté l'objet de la maison du Défendeur 2 par *over crédit* et contrôlé ainsi qu'occupé l'objet de la maison.

Le certificat foncier de l'objet de la maison est encore à la main de la Banque BTN, même si l'objet de la maison est acheté et vendu deux fois par *over crédit* du Défendeur 1 au Défendeur 2 et du Défendeur 2 au Plaignant. Toutes les obligations des Défendeur1 et du Défendeur 2 envers la banque BTN ont été entièrement payées par le Plaignant, mais il ne peut pas obtenir le certificat de l'objet de la maison du Défendeur 3 parce que c'est le Défendeur 3 qui a conclu un accord avec le Défendeur 1.

Désormais, l'emplacement du Défendeur 1 et du Défendeur 2 n'est plus connue et leur résidence est également inconnu. Donc, le Plaignant ne peut pas

prendre le certificat de la banque BTN et ne peut pas faire un Acte Notarié de Vente et d'Achat dans le but de transfert de propriété.

Au tribunal, les Défendeurs 1, 2 et 3 ne sont pas présents et ne sont pas représentés par leur avocat, même s'ils ont été dûment convoqués par la Cour. Le tribunal a donc rendu son arrêt *verstek* ou en l'absence des défendeurs.

Après que le procès eut eu lieu en l'absence des défendeurs, le Juge du Tribunal de District de Bandung a rendu l'arrêt suivant :

1. Déclarent que le Défendeur I, le Défendeur II et le Défendeur III ont été dûment convoqués mais ils n'étaient pas présents.
2. Accordant le procès du Plaignant entièrement à *verstek* ;
3. Déclarant la vente et l'achat légal entre le Défendeur I et le Défendeur II aussi entre le Défendeur II et le Plaignant pour : 1 (une) maison KPR BTN de Type 21 situé à Bangun Tanjungsari Permai Blok KA n° 9 Sumedang ;
4. Déclarant que le Plaignant est le propriétaire légal de 1 (une) maison KPR BTN de Type 21 situé à Bangun Tanjungsari Permai Blok KA n° 9 Sumedang ;
5. Punissant le Défendeur III pour remettre le certificat de : 1 (une) maison KPR BTN de Type 21 situé à Bangun Tanjungsari Permai Blok KA n° 9 Sumedang, qui est l'objet de vente et d'achat entre le Défendeur I et le défendeur II et entre le Défendeur II et le Plaignant au Plaignant ;
6. Punissant le Défendeur I et le Défendeur II et le Plaignant à affronter le Notaire/ le PPAT pour achever la transaction de vente et d'achat de : 1 (une) maison KPR BTN de Type 21 situé à Bangun Tanjungsari Permai Blok KA n° 9 Sumedang. Comme le prolongement de l'accord conclu entre le Défendeur I et le Défendeur II et entre le Défendeur II et le Plaignant, où le Défendeur I agit comme le vendeur et le Défendeur II comme l'acheteur, et le Défendeur II comme le vendeur, le Plaignant comme l'acheteur. Parce que l'emplacement du Défendeur I et du Défendeur ne sont plus connus, le Plaignant est nommé comme le mandataire du Défendeur I comme le vendeur et le mandataire du Défendeur II comme l'acheteur et le mandataire du Défendeur II comme le vendeur pour effectuer la transaction de vente et d'achat devant le Notaire/ PPAT avec le Plaignant agissant comme l'acheteur ;

7. Punissant le Défendeur I, le Défendeur II et le Défendeur III à payer les frais de justice de Rp. 1.796.000, - (un million sept cent quatre-vingt-seize mille rupiah).

4. L'Analyse de Cas

1) L'Analyse de la Validité De L'Octroi de Procuration de Vendre par le Juge Basé sur le Droit Agraire et les Règlements Statutaires Applicables

Pour analyser l'arrêt ci-dessus, on doit examiner plusieurs éléments, tel que la validité de l'octroi de procuration par le juge. Mais avant cela, bien que les législateurs fassent la loi de meilleur possible, il doit y avoir des inconvénients parce que l'humaine a la nature de faire des erreurs, des fautes, ou des négligences. En fait, une loi ne sera jamais complète et l'exemple véritable est la décision de justice prise dans la rédaction de cette thèse. Aucun règlement statutaire ne constitue la base juridique dans le cas d'un juge désignant une partie comme mandataire d'une autre partie qui n'est pas présente au tribunal.

Bien que l'accord de vente et d'achat ait réglé, le processus de vente et d'achat qui dans ce cas est fondé sur le droit agraire n'est pas encore achevé. Car il reste encore des procédures jusqu'à la délivrance d'un nouveau certificat foncier. La procédure mentionnée est la conclusion de l'acte notarié de vente et d'achat devant le PPAT. Cependant, comme les vendeurs ne savent pas où ils se trouvent, leur position comme le vendeur doit être remplacée.

Parce que l'octroi de procuration est un accord qui il est conclu par au moins deux parties, il doit également créer par au moins deux parties. Les parties au concept de l'octroi de procuration sont : le mandant ou *letsgever (Instruction, Mandate)* et le mandataire ou *mandate* qui mène des affaires pour et au nom du mandant. Il est impossible que la procuration soit créée par une personne et donné à-t-elle parce que c'est la même chose d'agir pour et au son nom lui-même, pas pour autrui. C'est parce que la procuration existe pour l'intérêt de quelqu'un hormis le mandataire.

Comme il a été expliqué lors de la discussion précédente, l'octroi de procuration comporte quatre éléments importants basé sur l'article 1792 du Code Civil. Ces sont l'accord, l'existence de l'affaire autorisée, l'existence du mandant

et du mandataire. Ces quatre éléments sont cumulatifs et doivent tous être remplis. S'il n'y a qu'un seul élément qui est absent, on ne peut pas dire qu'une chose est l'octroi de procuration. Il s'agit ensuite de savoir si la nomination d'une procuration par le juge dans l'arrêt discuté dans cette thèse satisfait à ces éléments. Il faut d'abord les examiner un par un.

La nomination d'une procuration dans l'arrêt du tribunal de district de Bandung no 204/Pdt.G/2015/PN. Bdg, en fait, ne remplit que deux éléments, à savoir l'existence d'une affaire autorisée et la présence d'un mandataire qui reçoit une procuration. Alors que les deux autres éléments n'étaient pas remplis, à savoir l'existence d'un accord qui est devenu la base d'une procuration et l'existence d'un mandant.

Le premier élément rempli est l'affaire autorisée, à savoir une transaction de vente et d'achat devant le Notaire/PPAT. Cette affaire est inscrite à sixième point de la décision de justice. Cette décision est condamnatoire, ça veut dire qu'elle est la punition aux parties de poursuivre la procédure de transfert de droit foncier. Cette punition est l'application de prouesse des parties de faire quelque chose.

L'élément suivant est l'existence d'un mandataire dans la nomination de la procuration. Le mandataire est le plaignant, Sadihin. La nomination du plaignant comme le mandataire est au sixième point de la décision de justice. Cette décision est condamnatoire ça veut dire qu'elle est la punition aux parties de poursuivre la procédure de transfert de droit foncier. Étant donné que l'emplacement du défendeur 1 et du défendeur 2 qui avaient été condamnés n'étaient plus connus, le plaignant est nommé comme leur mandataire.

Il y a deux éléments qui devraient être remplis par la nomination d'une procuration mais apparemment non remplis, à savoir l'existence de l'accord et du mandant. Comme cela a été expliqué, l'accord existe s'il y a deux personnes qui le font basé sur l'Article 1313 du Code Civil. L'existence de ces deux personnes est liée à la nature de l'accord, à savoir l'échange de promesses entre les deux décideurs. L'autorité dans cet arrêt ne vient pas de l'accord des parties mais de la nomination unilatéralement par le juge.

L'élément suivant qui n'est pas satisfait est l'existence du mandant. Le juge qui nomme le plaignant comme le mandataire n'est pas le mandant. Parce qu'un

juge n'est pas le sujet juridique qui a une affaire autorisée, à savoir la transaction de vente et d'achat devant le PPAT. Un juge est une personne qui juge une affaire et est chargée par la loi de résoudre une affaire. Les mandants qui ont le pouvoir d'autoriser leur affaire devraient le Défendeur 1 et le Défendeur 2.

En raison que la nomination d'une procuration par le juge de l'arrêt du tribunal de district de Bandung no 204/Pdt.G/2015/PN. Bdg ne remplissait que les deux éléments des quatre éléments, et basé sur l'Article 1792 du Code Civil, l'octroi d'une procuration de vendre par le juge de l'arrêt du tribunal de district de Bandung no 204/Pdt.G/2015/PN. Bdg n'est pas valide. Il se heurte également à la théorie *lastgeving* et à la théorie de représentant.

Si cette nomination de procuration est associée à l'autorité d'un juge de statuer sur des dossiers conformément au principe *Ius Curia Novit Curia Novit Jus*, le juge est considéré de connaître toute la loi donc le tribunal ne peut pas rejeter d'enquêter et de juger un dossier. Ce principe est inscrit dans l'article 10 paragraphe (1) de la Loi concernant l'Autorité Judiciaire. La conséquence est que le juge fait une découverte juridique (*rechtsvinding*).

L'octroi d'une procuration dans l'arrêt ne mentionne pas l'autorisation ou la prohibition du pouvoir de substitution. De l'avis de l'auteur, la procuration ne peut pas être substituée car elle n'est pas un pouvoir ordinaire, car la nomination du plaignant comme le mandataire est un mandat et une ordonnance du juge pour achever le transfert de droit foncier qui n'a pas été achevé.

Le contenu de la procuration basé sur l'ordonnance du juge est la nomination du Plaignant comme le mandataire du Défendeur 1 comme le vendeur et comme le mandataire du Défendeur 2 comme l'acheteur et comme le mandataire du Défendeur 2 comme le vendeur. Alors que l'octroi de la procuration consiste à effectuer la transaction de vente et d'achat devant le Notaire/le PPAT avec le Plaignant lui-même agissant comme l'acheteur.

Le juge agit dans sa position comme s'il soit le mandant. Il n'agit pas au nom du mandant mais il agit dans l'intérêt des deux parties. Le juge dans ce cas semblait qu'il remplace le Défendeur 1 et le Défendeur 2 comme le mandant qui a donné au plaignant le pouvoir de mener ses affaires d'achever le processus de la transaction de vente et d'achat devant le PPAT. Le juge est également conclu le

contrat initial, à savoir le processus de vente et d'achat, parce qu'il n'a été achevé que le paiement réglé.

L'octroi de la procuration est donné gratuitement, ça signifie que le plaignant comme le mandataire ne reçoit ni compensation ni salaire. Cet avantage peut être présent s'il est convenu dans l'accord conformément à l'article 1794 du Code Civil. En fait, sans ce salaire, ce ne sera pas un problème pour le plaignant comme le mandataire parce qu'après avoir été autorisé à affronter le PPAT, il peut achever la procédure de transaction de vente et d'achat jusqu'à la termination du transfert de droit foncier.

Bien que la considération juridique du juge n'ait pas examiné et analysé la nomination du plaignant comme le mandataire, mais la décision de justice n'était fondée que sur l'absence des défendeurs. Selon l'auteur, la décision de justice est plus ou moins souligné sur cette absence. En plus d'être guidé par l'absence des défendeurs et de septième demande dans le procès, le juge a fait une découverte légale (*rechtsvinding*) en annonçant la décision de justice. La déclaration d'absence des défendeurs figure dans la considération juridique et au point 1 de la décision de justice. Tandis que la déclaration de l'arrêt *verstek* figure au deuxième point.

Judiciairement, le règlement concernant l'octroi de procuration par le juge, en effet, n'existe pas dans le système juridique indonésien. Cependant selon le principe *Ius Curia Novit*, si le juge a été confronté à un dossier, il lui est interdit de le rejeter au motif qu'il n'y a pas de loi régissant. Ce principe est énoncé à l'article 10 de la Loi n° 48 de 2009 concernant l'Autorité Judiciaire, dont lit : « Il est interdit au tribunal de refuser d'examiner, de juger et de statuer un dossier déposé sous prétexte que la loi n'existe pas ou n'est pas claire, mais il est obligatoire de l'examiner et le juger ».

Selon Yahya Harahap, *Ius Curia Novit/Curia Novit Jus* signifie que le juge est considéré de connaître toute la loi donc la Cour ne peut pas refuser d'examiner et de juger un dossier⁸. La raison est que le juge dont est en charge du bureau de

⁸ Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 821

Officium Nobile est considéré de connaître et de maîtriser la loi, ensuite il devrait être appelé l'entonnoir juridique.

2) L'Analyse des Conséquences Juridiques sur l'Exercice du Transfert de Droit Foncier Suite à la Décision de Justice

L'arrêt du tribunal de district de Bandung n° 204/Pdt.G/2015/PN. Bdg est condemnatoire parce qu'il y a une punition pour la partie vaincue. La nature condemnatoire se compose de 3 points, à savoir les cinquième, sixièmes et septièmes points de la décision de justice. Cette punition est à réaliser une prouesse. La première prouesse est de faire quelque chose qui est l'obligation de la Banque BTN comme le Défendeur 3 de soumettre le certificat au Plaignant. La deuxième prouesse est également de faire quelque chose, qui est de punir le Défendeur 1, le Défendeur 2 et le Plaignant d'affronter le PPAT en tant que suivi de la transaction de vente et d'achat. La dernière prouesse est de donner quelque chose qui est de payer des frais de justice de Rp. 1.796.000, - (un million sept cent quatre-vingt-seize mille rupiah).

En outre, l'arrêt ci-dessus est également déclaratoire car il contient une déclaration ou une affirmation de la situation juridique entre les parties dans l'arrêt. Ladite condition juridique est la transaction de vente et d'achat d'objet entre le défendeur 1 et le défendeur 2 et entre le défendeur 2 et le plaignant. Le juge a déclaré et souligné que la vente et l'achat était légal de sorte qu'il était juridiquement contraignant pour les parties. Il y a 3 points de la décision de justice qui est déclaratoires, ces sont les premier, troisièmes et quatrièmes points.

Essentiellement, l'arrêt susmentionné lie les parties et doit être respectées par elles après être lu par le juge le jeudi 22 Octobre 2015 basé sur la décision ci-jointe. Cela repose sur le principe du pouvoir contraignant de la décision, à savoir la force contraignante (*bindende kracht*), la force de la preuve (*bewijzende kracht*) et la force exécutoire ou le pouvoir à exécuter (*executoriale kracht*). En outre, il n'y a aucun effort juridique contre l'arrêt pendant une période de 14 (quatorze) jours, alors la loi a une force juridique permanente (*inkracht van gewijsde*) comme stipulé à l'article 195 HIR.

Si le plaignant comme le mandataire du défendeur 1 et du défendeur 2 exécute correctement la décision de justice, il n'est pas nécessaire de l'exécution

de la décision. Car l'exécution est uniquement effectuée s'il y a des parties qui n'obéissent pas et ne respectent pas au contenu de la décision. Par conséquent, dans l'exercice des décisions, il n'est pas nécessaire d'une assistance judiciaire et de l'équipement de l'État. L'exécution de la décision peut avoir lieu si la banque BTN qui détient le certificat foncier hésite à le remettre au plaignant.

Selon l'analyse de l'auteur, la procédure de transfert de droit foncier a deux méthodes envers l'existence l'arrêt du tribunal de district de Bandung n° 204/Pdt.G/2015/PN. Bdg. Ces deux méthodes sont une alternative ou un choix pour le plaignant car elles ne peuvent pas être appliquées en même temps et doivent appliquer seulement un. Ces deux méthodes sont perçues à partir de la force contraignante des décisions de justice et de la promulgation du Règlement Gouvernementale concernant l'Enregistrement Foncier.

Premièrement, malgré la nullité de la nomination d'une procuration à cause d'être contraire à la norme d'octroi de procuration dans le Code Civil, la décision peut toujours être appliquer parce qu'elle est *res judicata pro veritate habetur*. Cela signifie qu'une décision certaine en son propre pouvoir a un pouvoir contraignant de sorte que ce qui est décidé par le juge dans l'arrêt du tribunal est considéré comme vrai. Afin que le plaignant puisse poursuivre la procédure de vente et d'achat. L'étape suivante de celle-ci est à effectuer l'acte notarié de vente et d'achat au PPAT avec la position du plaignant comme le mandataire du Défendeur 1 comme la partie du vendeur et comme le mandataire du Défendeur 2 comme l'acheteur et comme le mandataire du Défendeur 2 comme la partie du vendeur et agissant comme le plaignant lui-même comme l'acheteur.

En faisant l'acte notarié de vente et d'achat de terrain, l'arrêt du tribunal de Bandung servira de base au PPAT pour faire l'acte authentique. L'arrêt indique clairement et fermement les parties qui figureront ultérieurement dans l'acte notarié de vente et d'achat. Néanmoins, l'arrêt doit également mentionner le prix de l'objet et d'autres conditions déterminées par la mandataire, car en principe l'exercice de cet arrêt est l'application de *selbsteintritt*. Ça veut dire que la mandataire agissait en son propre nom en tant que le tiers/opposant. Ce pouvoir n'a pas besoin d'être pris en compte.

Deuxièmement, le plaignant peut judiciairement enregistrer ses droits directement au bureau foncier en soumettant une copie officielle de la décision de justice qui a obtenu la force juridique permanente (l'arrêt du tribunal de district de Bandung n° 204/Pdt.G/2015/PN. Bdg) au Chef du Bureau Foncier. Cette étape a été réglementée par l'article 55 paragraphe (2) de Règlement Gouvernemental concernant l'Enregistrement Foncier. Cependant, ce qui doit être pris en compte est que le greffier a une obligation de poste liée à l'arrêt du tribunal de district de Bandung no 204/Pdt.G/2015/PN. Bdg. Cette obligation est régie par l'article 55 paragraphe (1) de Règlement Gouvernemental concernant l'Enregistrement Foncier. Elle est qu'un greffier du tribunal est tenu d'informer le Chef du Bureau Foncier sur le contenu de toutes les décisions de justice qui ont obtenu une force juridique permanente entraînant des modifications des données foncières ayant été enregistrées pour être enregistrées dans le livre foncier concerné et autant que possible sur le certificat et les autres registres. Cet arrêt sera pris du bureau foncier à mener des activités d'enregistrement foncier.

L'étape ci-dessus est soulignée par la règle d'application du Règlement Gouvernemental concernant l'Enregistrement Foncier, à savoir le règlement du Ministre des Affaires Agraires/ du Chef de l'Agence Foncière Nationale n° 3 de 1997 concernant la Disposition d'Application du Règlement Gouvernemental n° 24 de 1997 concernant l'Enregistrement Foncier (ci-après dénommé PMA 3/1997). Cette disposition est régie par l'article 125. En plus de joindre une copie de la décision de justice, le plaignant est également tenu de joindre une copie du Rapport d'Exécution, du certificat de droit foncier et de l'identité du plaignant comme le demandeur.

La deuxième méthode est en fait comme couper une boussole car en poursuivant le processus de transfert de droit foncier sans l'acte notarié de vente et d'achat, il n'est pas nécessaire d'affronter le PPAT. Particulièrement, la fonction de l'acte de PPAT dans la vente et l'achat, la Cour Suprême dans son arrêt n° 1363/K/Sip/1997 estime que l'article 19 de Règlement Gouvernemental n° 10 de 1961 stipule clairement que l'acte PPAT n'est qu'une preuve et ne mentionne pas

que l'acte est une exigence absolue concernant la validité d'une vente et d'un achat de terrain.⁹

Selon l'avis de l'auteur, la décision du juge peut ne pas donner le pouvoir mais rejeter la demande sur la nomination de procuration. Car, judiciairement, la nomination de procuration par le juge n'a pas de base légale et on peut donc simplement ordonner au plaignant de poursuivre le processus de transfert du terrain au bureau foncier.

Encore selon l'avis de l'auteur, le juge peut rejeter la demande du plaignant concernant sa nomination d'une procuration parce qu'il n'y a pas de base légale pour la nomination d'une procuration de vendre par le juge ou le tribunal et contredit la norme d'octroi d'une procuration dans le Code Civil. Le juge n'ordonne qu'au plaignant de continuer la transaction de vente et d'achat. Pour la considération, l'opinion de l'auteur fait référence à plusieurs décisions de justice antérieures, à savoir: le premier est l'Arrêt du Tribunal de District de Cibinong de Régence de Bogor n° 55/Pdt.G/2002/PN.CBN,¹⁰ le deuxième est l'Arrêt du Tribunal de District de Kalianda n° 16/Pdt.G/2008/PN.Kld qui a été corroborée par l'Arrêt du Haut Cour de Tanjung Karang n° 05/Pdt/2010/PT.TK et encore une fois souligné et renforcé aussi a la force juridique permanente, à savoir l'Arrêt de la Cour Suprême n° No. 2250/K/PDT/2010.¹¹

De plus, le juge a fait une découverte légale. Ensuite, il y a 3 éléments qui constituent la découverte légale, ce sont :

1. Le juge ou autres agents de droit, par exemple le Procureur, l'Avocat, le Notaire et le Demandeur de justice, à savoir les Avocats, la Communauté ;
2. L'exercice ou l'application de la loi par le litige ou le non-litige ;
3. La loi qui n'est pas claire ou incomplète.

Dans ce cas, l'agent de droit est le juge qui prononce l'arrêt. L'application du droit est celle du droit civil et du droit agraire dont le sujet est l'octroi de procuration accordée par le juge dans les transactions de vente et d'achat de

⁹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm. 79.

¹⁰ Putusan ini diangkat sebagai studi kasus pada penulisan tesis di Fakultas Hukum Universitas Indonesia pada tahun 2003 oleh Fatimah Rista Kusuma, S.H.

¹¹ Putusan ini diangkat sebagai studi kasus pada penulisan jurnal di Fakultas Hukum Universitas Lampung pada tahun 2016 oleh Danar Fiscusia Kurniaji

terrain. Tandis que, dans ce cas-là, la loi étant incomplète est certain nombre de lois ci-dessus qui ne réglemente pas l'octroi de procuration par le juge. Parce qu'on a rempli ces 3 éléments, il convient que le juge comme le sujet de l'application de loi fasse une découverte légale.

L'obligation contenant dans l'arrêt du juge et étant non moins importante est celle de la Banque BTN. La banque BTN comme le Défendeur 3 est tenue de remettre le certificat qu'elle détient au plaignant. La fonction de ce certificat est une exigence administrative dans la procédure du transfert de droit foncier. S'il n'y a pas de certificat, le processus de création de l'acte notarié de vente et d'achat au PPAT est également entravé.

En outre, ce que l'on entend par le droit coutumier dans ce cas, est les principes ou les fondements adoptés pour la vente et l'achat selon le droit coutumier. Il est en espèces, réels et clairs. Dans ce cas, l'accord a satisfait aux exigences en espèces, réelles et claires. Étant donné le prix payé par l'acheteur au vendeur, on peut supposer que le vendeur a fait confiance à l'acheteur pour mener les activités restantes qui auraient dû être exercées jusqu'au nouvel certificat est délivré.

La définition de l'achat et de la vente de terrain selon le droit coutumier est un acte juridique du transfert de droits pour toujours qui est réel et en espèces et doit être fait clairement. La nature en espèces signifie que le transfert de droits et le paiement du prix est fait dans le même temps. La nature réelle signifie que l'achat et la vente doivent vraiment se produire.¹²

L'enregistrement de droit foncier détermine le moment du transfert de droit foncier. Le transfert de droit foncier ne peut se faire qu'en présence du PPAT. Selon le droit coutumier, le transfert de droit foncier dont le principe du transfert de droit foncier a lieu immédiatement en espèces, réel et clair est le moment quand la propriété de droit foncier est immédiatement cédée et le prix est payé, tandis que le principe juridique « clair » implique l'obligatoire devant le PPAT.

Selon l'auteur, la décision prise par le juge ne déroge pas absolument aux dispositions de l'article 1792 du Code Civil. Cependant, la nouvelle norme basée sur la découverte juridique n'a aucune réglementation dans notre droit positif. À

¹² Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah...*, hlm. 194.

partir de certaines explications ci-dessus, la nouvelle norme émerge dans le concept de l'octroi d'une procuration sur la base de l'existence de cet arrêt qui a une force juridique permanente (*Inkracht van gewijsde*) et peut plus tard devenir la jurisprudence et peut être un matériau de référence pour d'autres juges. Elle est pour fournir une sécurité juridique aux acheteurs et l'ordre administrative dans le secteur foncier.

De certaines explications ci-dessus, l'octroi de procuration dans l'arrêt du juge est en effet très important par rapport à la procédure de transfert de droit foncier suivant. Mais le processus et le mécanisme de transfert de droit foncier suivant étant la conséquence légale sur l'arrêt du tribunal ne sont pas moins importants. Bien que l'octroi de procuration par le juge ne soit pas connu et réglementé dans le droit agraire ou le droit civil ce qui entraîne la nullité de la procuration, la nomination de la procuration par le juge est toujours dans le couloir et conformément à la Loi concernant l'Autorité Judiciaire.

Le rôle de l'arrêt du tribunal de district (*Pengadilan Negeri-PN*) est à la base du transfert de droit foncier par la vente et l'achat si la vente et l'achat de terrain est effectués sous la main d'un terrain certifié (sans l'acte notarié de vente et d'achat de terrain devant le PPAT), si le vendeur ou l'héritier est décédé ou son adresse est inconnue. Le rôle l'arrêt du tribunal de district peut être vu par trois parties, à savoir le Bureau Foncier, le PPAT et le dernier détenteur du droit (l'acheteur).¹³

Ces sont les documents que le plaignant doit soumettre au Bureau Foncier (*Badan Pertanahan Negara-BPN*) pour le processus du transfer de propriété :

Si le processus du transfer de propriété à travers la vente et l'achat, à savoir :

- a. l'Acte Notarié de Vente e d'Achat ;
- b. le Certificat authentique ;
- c. la Photocopie du card d'identité (KTP) et du livret de famille (KK) de mari-femme du vendeur et de l'acheteur ;

¹³ Fatimah Rista Kusuma, "*Peranan Putusan Pengadilan Negeri Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli*," (Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2003), hlm. 74.

- d. le Bordereau du Paiement de l'Impôt Local de Frais de Transfert de Titre Foncier et Immobilier (*Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan-SSPD BPHTB*) qui est dû ;
- e. le Bordereau de la Paiement de l'Impôt (*Surat Setoran Pajak-SSP*) pour l'impôt sur le vendeur ;
- f. la Photocopie de la Déclaration de Revenus à Payer de l'Impôt Foncier et Immobilier (*Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan-SPPT PBB*) de l'année concernée.

L'article 55 paragraphe (1) de Règlement Gouvernemental n° 24 de 1997 souligne juridiquement l'existence d'une responsabilité institutionnelle (institutional accountability) du Tribunal de District, dans ce cas représenté par le Greffier du Tribunal, auprès du Bureau Foncier. Cette responsabilité prend la forme d'une obligation de notifier le contenu de toutes les décisions qui ont une force juridique permanente et les stipulations qui entraînent des modifications des données juridiques fonciers qui ont été enregistrées pour être enregistrées dans le livre foncier concerné et aussi dans le certificat si possible. La notification du contenu de toutes ces décisions est destinée à la maintenance des données d'enregistrement foncier.¹⁴

En enregistrant le transfert de droit foncier qui ont été certifiés sur la vente et l'achat, en particulier dans ce cas, la vente et l'achat de terrain qui a été certifié qui ne sont pas effectués devant le PPAT alors que l'une des parties, à savoir le titulaire ancien/ la propriétaire du certificat (le vendeur) est décédé et l'adresse de l'héritier n'est plus connue, alors le PPAT comme le partenaire du Bureau Foncier utilise le contenu de l'arrêt du Tribunal de District ayant une force juridique permanente comme la base juridique pour créer l'acte notarié de la vente et l'achat de terrain.¹⁵

En outre, l'obligation du PPAT sur l'enregistrement foncier est réglemantée par l'article 103 PMNA/BPN n° 3 de 1997 qui stipule les obligations du PPAT dans l'enregistrement du transfert de droits en raison de la passation de droit comme suit :

¹⁴ Kusuma, *Peranan Putusan Pengadilan Negeri...*, hlm.75.

¹⁵ Kusuma, *Peranan Putusan Pengadilan Negeri...*, hlm.79.

- a) Le PPAT doit remettre l'acte de PPAT et les autres documents requis pour l'enregistrement du transfert de droit concerné au Bureau Foncier, au plus tard 7 (sept) jours ouvrables après la signature de l'acte concerné.
- b) Dans le cas de transfert du droit foncier qui a été certifiée ou a le droit de propriété d'un appartement, les documents tels que visé au paragraphe (1) consiste de :
 - a. une lettre de demande d'enregistrement du transfert de droits signée par le bénéficiaire du droit ou son mandataire ;
 - b. une lettre de procuration écrite du bénéficiaire du droit si la personne qui demande l'enregistrement du transfert de droits n'est pas le bénéficiaire du droit ;
 - c. un acte concernant l'acte juridique de transfert des droits pertinents fait par le PPAT qui, à l'époque de la rédaction de l'acte, était toujours en fonction et dont le domaine d'activité comprenait la localisation du terrain concerné ;
 - d. une preuve d'identité qui transfère les droits ;
 - e. une preuve d'identité du bénéficiaire de droit ;
 - f. un certificat de droit foncier ou du droit de propriété d'un appartement transféré ;
 - g. une permission du transfert de droits visée à l'Article 98 paragraphe (2) ;
 - h. une preuve du complètement de Paiement de Transfert de Titre Foncier et Immobilier visée à la Loi n° 21 de 1997, dans ce cas elle est payable ;
 - i. une preuve du complètement de Paiement de l'Impôt sur le Revenu (PPh) visé dans le Règlement Gouvernemental n° 48 de 1994 et le Règlement Gouvernemental n° 27 de 1996, dans ce cas elle est payable.

Conformément à l'arrêt du juge qui a essentiellement ordonné aux parties d'achever la procédure de vente et d'achat de terrain. Il en résulte que les parties doivent y conformer pour achever le transfert de droit foncier sur l'enregistrement foncier. La banque BTN est tenue de soumettre le certificat qu'elle détenait au plaignant et, par la suite, on fait l'acte notarié de vente et d'achat au PPAT jusqu'à l'enregistrement au bureau foncier et la délivrance d'un nouveau certificat comme la preuve solide. En outre, l'arrêt du Tribunal de District sert également de base à

formulation de l'acte notarié de vente et d'achat de terrain et de base d'enregistrement du transfert de droit foncier/ du transfert de propriété.

Selon l'explication ci-dessus, l'arrêt du Tribunal de District de Bandung no 204/Pdt.G/2015/PN. Bdg serait la base juridique pour le plaignant dans la réalisation du transfert de droit foncier inachevés au Bureau Foncier. Dans le cadre de cet enregistrement, le plaignant a apporté une copie de l'arrêt, le certificat de droit foncier soumis par la Banque BTN, une pièce d'identité et une copie du Rapport d'Exécution.

C. LA CLÔTURE

1. La Conclusion

La nomination d'une procuration dans l'arrêt du Tribunal de District de Bandung no 204/Pdt.G/2015/PN. Bdg, en fait, ne remplit que deux éléments, à savoir l'existence d'une affaire autorisée et la présence d'un mandataire qui avait reçu la procuration alors que les autres deux éléments n'étaient pas remplis, à savoir l'existence d'un accord qui est devenu la base des droits et l'existence d'un mandant. Le premier élément rempli est l'existence d'une affaire autorisée, à savoir effectuer la transaction de vente et d'achat devant le notaire/ le PPAT. Cette affaire figure dans le sixième point de la décision de justice. L'élément suivant est l'existence d'une mandataire dans la nomination de la procuration. Le mandataire est le plaignant, Sadihin. La nomination du plaignant comme la procuration figure dans le sixième point de la décision de justice.

En raison de la nomination de procuration par le juge dans l'arrêt du Tribunal de District de Bandung no 204/Pdt.G/2015/PN. Bdg qui ne remplit que deux éléments de ce qui devrait être quatre, conformément à l'article 1792 du Code Civil et à la théorie de *lastgeving*, l'octroi de procuration de vendre par le juge dans l'arrêt du Tribunal de District de Bandung no 204/Pdt.G/2015/PN. Bdg n'est pas valide.

L'arrêt du Tribunal de District de Bandung no 204/Pdt.G/2015/PN. Bdg a un caractère *condemnatoir* qui se reflète dans le cinquième, le sixième et le septième points. De plus, cet arrêt est également *res judicata pro veritate habetur*. Cela signifie qu'une décision certaine en son propre pouvoir a un pouvoir contraignant de sorte que ce qui est décidé par le juge dans l'arrêt du

tribunal est considéré comme vrai. La conséquence juridique de l'exercice du transfert de droit foncier de l'ordonnance du tribunal est que le plaignant peut directement enregistrer ses droits au bureau foncier en soumettant une copie officielle de la décision de justice qui a obtenu une force juridique permanente (l'arrêt du tribunal de district de Bandung no 204/Pdt.G/2015/PN. Bdg) au Chef du Bureau Foncier. Cette étape a été réglementée à l'article 55 paragraphe (2) de Règlement Gouvernementale n° 24 de 1997 concernant l'Enregistrement Foncier en liaison avec l'article 125 du Règlement du Ministre des Affaires Agraires/ Chef de l'Agence Foncière Nationale n° 3 de 1997 concernant la Disposition d'Application du Règlement Gouvernemental n° 24 de 1997 concernant l'Enregistrement Foncier. Cependant, ce qui doit être pris en compte, est que le greffier a une obligation de poste liée à l'arrêt du Tribunal de District de Bandung no 204/Pdt.G/2015/PN. Bdg. Cette obligation est régie par l'article 55 paragraphe (1) de Règlement Gouvernemental concernant l'Enregistrement Foncier. Essentiellement, un Greffier du Tribunal est tenu d'informer le Chef du Bureau Foncier sur le contenu de toutes les décisions de justice qui ont obtenu une force juridique permanente entraînant des modifications des données concernant les parcelles qui ont été enregistrées pour être enregistrées dans le livre de terrain concerné et autant que possible sur le certificat et les autres registres. Cette décision sera prise comme la base pour que le bureau foncier puisse mener des activités d'enregistrement foncier. En plus de joindre une copie de l'arrêt, le plaignant doit également joindre une copie du Rapport d'Exécution, du certificat de droit foncier et de l'identité du plaignant comme le demandeur.

2. La Suggestion

Afin que le juge, dans chaque décision de justice, prenne en considération les dispositions des règlements statutaire applicables et se réfère à la Loi n° 48 de 2009 concernant l'Autorité Judiciaire et fournisse des raisons juridiques pour prononcer l'arrêt dans ses considérations juridiques.

Pour que les parties de la transaction de vente et d'achat de terrain, à savoir le vendeur et l'acheteur, achèvent le processus et la procédure de la transaction complètement et se terminent conformément au droit agraire, à savoir en cas de

transfert de droit foncier afin qu'aucune partie ne soit lésée et gênée dans le cas de transfert de droit foncier.

Pour que le gouvernement, par le biais du bureau foncier, procède à une socialisation sur l'urgence de l'enregistrement foncier afin que le public sache l'importance d'organiser l'ordre administrative et d'accroître la sensibilisation juridique de la communauté dans le secteur foncier.

Le juge qui accorde le pouvoir à la partie différénd doit indiquer fermement et clairement au moins en ce qui concerne le sujet juridique qui devient le mandant et le mandataire, l'affaire autorisée, l'objet de l'accord s'il y a un accord de vente et d'achat, le prix de l'objet et à qui l'objet sera vendu.

D. RÉFÉRENCES

Livre

- Afandi, Ateng dan Wahyu Afandi. *Tentang Melaksanakan Putusan Hakim Perdata*. Bandung: Alumni:1983.
- Budiono, Herlien. *Kumpulan tulisan hukum perdata di bidang kenotariatan*. Cet.3. Bandung:Citra Aditya Bakti:2012.
- Harahap, Yahya. *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya)*. Jilid I. Edisi Revisi. Jakarta:Djambatan, 2005.
- Hernoko, Agus Yudha. *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta:Kencana Prenada Media Group,2010).
- Indra, Muhammad Ridhwan. *Asas-asas Hukum Perdata di Indonesia*. Cet.1. Jakarta:Trisula, 1997.
- Kie, Tang Tong. *Studi Notariat&Serba-Serbi Praktek Notaris*. Jakarta:Ichtiar Baru van Hoeve, 2007.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group, 2010.
- Meliala, Djaya S. *Pemberian Kuasa Menurut Kitab UU Hukum Perdata*. Bandung: Tarsito, 1982.
- Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Yogyakarta: Liberty, 2003.

- Mertokusumo, Sudikno dan A. Pitlo. *Bab-bab tentang Penemuan Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Cet. 7. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Mulyadi, Lilik. *Seraut Wajah Putusan Hakim dalam Hukum Acara Perdata Indonesia*. Cet.2. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015.
- Perangin, Effendi. *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo, 1994.
- Prodjodikoro, Wirjono. *Hukum Perdata tentang Persetudjuan – Persetudjuan Tertentu*. Cet.2. Bandung :Vorkink-van hoeve, 1958.
- Rahardjo, Satjipto. *Hukum dan Perubahan Sosial: Suatu Tinjauan Teoritis serta Pengalaman-Pengalaman di Indonesia*. Yogyakarta: Genta Publishing, 2009.
- R. Prodjodikoro, Wirjono. *Himpunan Peraturan Hukum Acara Perdata di Indonesia*. Bandung: Sinar Bandung, 1998.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2012.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tabah*. Jakarta:Kencana, 2010.
- SAS, Bambang dan Sujayadi. *Hukum Acara Perdata&Dokumen Litigasi Perkara Perdata*. Cet.1. Jakarta:Kencana, 2011.
- Setiawan, Rachmad. *Hukum Perwakilan dan Kuasa: Suatu Perbandingan Hukum Indonesia dan Hukum Belanda Saat ini*. Jakarta: Tatanusa, 2005.
- Setyo, Wicaksono Frans. *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*. Jakarta: Visimedia, 2009.
- Simamora, Sogar. *Buku Ajar Teknik Perancangan Kontrak*. Surabaya: Fakultas Hukum Universitas Airlangga: 2006.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet. 3. Jakarta: Universitas Indonesia Press, 1986.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Ed. 1. Cet. 10. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2007.
- Soepomo, R. *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*. Cet.5. Jakarta:Pradnya Paramita, 1972.
- Soeroso, R. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2011.

- Soerjopratiknjo, Hartono. *Perwakilan Berdasarkan Kehendak*. Yogyakarta: Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, 1982.
- Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.
- Subekti, R. *Hukum Acara Perdata*. Bandung: Bina Cipta, 1977.
- Sutantio, Retnowulan dan Iskandar Oeripkartawinata. *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*. Cet. 11. Bandung: Mandar Maju, 2009.
- Qamar, Nurul. *Percikan Pemikiran Tentang Hukum*. Makassar: Pustaka Refleksi, 2011.

Décision de justice

Pengadilan Negeri Bandung. Putusan nomor 205/PDT/G/2013/PN.Bdg

Règlement Statutaire

- Indonesia. Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU Nomor 5 Tahun 1960 LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.
- . Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman, UU No. 48 Tahun 2009, LN No. 157 Tahun 2009, TLN No. 5076.
- . Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696.
- . Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah, PP No. 10 Tahun 1961, LN No. 28 Tahun 1961, TLN No. 2171.
- . Peraturan pemerintah Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP No. 24 Tahun 2016, LN No.120 Tahun 2016, TLN No. 5893.
- . Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, PMA No. 3 Tahun 1997.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek). diterjemahkan oleh R Subekti dan R Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Paramiita, 1992.

Thèse

Kusuma, Fatimah Rista. "Peranan Putusan Pengadilan Negeri Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli." Tesis Magister Universitas Indonesia. Jakarta, 2003.

Article Scientifique

Eman. "Asas Pemisahan Horizontal Dalam Hukum Tanah Nasional". Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar dalam Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga. Tgl. 13 Desember 2008.

Hernoko, Agus Yudha. "Keseimbangan Versus Keadilan Dalam Kontrak". Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar dalam Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Tgl. 1 Mei 2010.

Latumeten, Pieter E. "Reposisi pemberian kuasa dalam konsep Volmacht dan Lastgeving berdasarkan cita hukum Pancasila." *Hukum dan pembangunan* 47 Nomor 1 (2017). hlm. 1-37.

Sumardjono, Maria S. W. "Aspek Teoretis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA." *Majalah Mimbar Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Nomor 18/X/93, Yogyakarta, 1993.

Dictionnaire

Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, 2001.

Internet

Devita, Irma. "Kuasa menjual Rumah," <https://irmadevita.com/2015/kuasa-menjual-rumah/>. Diunduh 16 Maret 2019.