

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERTIMBANGAN HAKIM  
DALAM MENILAI UNSUR NIAT JAHAT (*MENS REA*) PADA TINDAK  
PIDANA PENIPUAN JUAL BELI RUMAH  
(Studi Putusan Nomor125/Pid.B/2024/PN.Kpg)**



**SKRIPSI**

Skripsi Ini Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

**Diajukan oleh:**

**NADIVA AMELIA**  
**NPM. 22071010030**

**PROGRAM STUDI HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAWA TIMUR  
SURABAYA  
2026**

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERTIMBANGAN HAKIM**

**DALAM MENILAI UNSUR NIAT JAHAT (*MENS REA*) PADA TINDAK**

**PIDANA PENIPUAN JUAL BELI RUMAH**

**(Studi Putusan Nomor 125/Pid.B/2024/PN.Kpg)**



**SKRIPSI**

Skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

**Diajukan oleh:**

**NADIVA AMELIA**  
**NPM. 22071010030**

**PROGRAM STUDI HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAWA TIMUR**  
**SURABAYA**

**2026**

HALAMAN PERSETUJUAN

SKRIPSI


ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERTIMBANGAN HAKIM DALAM  
MENILAI UNSUR NIAT JAHAT (*MENS REA*) PADA TINDAK  
PIDANA PENIPUAN JUAL BELI RUMAH  
(Studi Putusan Nomor 125/Pid.B/2024/PN.Kpg)

Penelitian untuk Skripsi telah disetujui oleh Dosen Pembimbing,  
pada hari KAMIS, tanggal 7 05 2026

Penyusun,

  
Nadiva Amelia  
NPM. 22071010030

Menyetujui  
Dosen Pembimbing,

  
Eko Wahyudi, S.H., M.H.  
NIP. 19780814202121 1 002

Mengetahui,  
Koordinator Program Studi Hukum,

  
  
Maria Novita Apriyani, S.H., M.H.  
NIP. 19930405201903 2 029

HALAMAN REVISI

SKRIPSI

ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERTIMBANGAN HAKIM DALAM  
MENILAI UNSUR NIAT JAHAT (*MENS REA*) PADA TINDAK  
PIDANA PENIPUAN JUAL BELI RUMAH  
(Studi Putusan Nomor 125/Pid.B/2024/PN.Kpg)

Penyusun,

Nadiva Amelia

NPM. 22071010030

Skripsi telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji  
Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur,  
pada hari Selasa, tanggal 20 Mei - 2026

Pembimbing,

Eko Wahyudi, S.H., M.H.  
NIP. 19780814202121 1 002

Dewan Penguji:

Ketua,

Maria Novita Aprivani, S.H., M.H.  
NIP. 19930405201903 2 029

Anggota I,

Eka Nanda Ravizki, S.H., LL.M.  
NIP. 19930405 201903 2 029

Anggota II,

Eko Wahyudi, S.H., M.H.  
NIP. 19780814202121 1 002

Mengetahui,

Koordinator Program Studi Hukum,

Maria Novita Aprivani, S.H., M.H.  
NIP. 19930405201903 2 029

Mengesahkan,

Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran"  
Jawa Timur

Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si.  
NIP. 19680116 199403 2 001

HALAMAN PENGESAHAN

SKRIPSI

ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERTIMBANGAN HAKIM DALAM  
MENILAI UNSUR NIAT JAHAT (*MENS REA*) PADA TINDAK  
PIDANA PENIPUAN JUAL BELI RUMAH  
(Studi Putusan Nomor 125/Pid.B/2024/PN.Kpg)

Penyusun,

Nadiva Amelia

NPM. 22071010030

Skripsi telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji  
Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur,  
pada hari Selasa, tanggal 26 Mei - 2026

Pembimbing,

Eko Wahyudi, S.H., M.H.  
NIP. 19780814202121 1 002

Dewan Penguji,  
Ketua

Maria Novita Apriyani, S.H., M.H.  
NIP. 19930405201903 2 029

Anggota I,

Eka Nanda Ravizki, S.H., LL.M.  
NIP. 19930405 201903 2 029

Anggota II,

Eko Wahyudi, S.H., M.H.  
NIP. 19780814202121 1 002

Mengetahui,

Koordinator Program Studi Hukum,

Maria Novita Apriyani, S.H., M.H.  
NIP. 19930405201903 2 029

Mengesahkan,

Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran"  
Jawa Timur

Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si.  
NIP. 19680116 199403 2 001

## SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Penulis yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nadiva Amelia  
Tempat, Tanggal Lahir : Sidoarjo, 17 Januari 2004  
NPM : 22071010030  
Bidang/Konsentrasi : Pidana

Menyatakan bahwa dokumen ilmiah Skripsi ini tidak terdapat bagian dari karya ilmiah lain yang telah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu lembaga Pendidikan Tinggi, dan juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang/lembaga lain, kecuali yang secara tertulis disitasi dalam dokumen ini dan disebutkan secara lengkap dalam daftar pustaka. Dan saya menyatakan bahwa dokumen ilmiah ini bebas dari unsur plagiasi.

Apabila dikemudian hari ditemukan indikasi plagiat pada Skripsi ini, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun juga dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya

Surabaya, 7 Mei 2026

Penyusun



**Nadiva Amelia**  
**22071010030**

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa karena berkat rahmat dan karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan tugas akhir skripsi dengan judul Proposal **“ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MENILAI UNSUR NIAT JAHAT (MENS REA) PADA TINDAK PIDANA PENIPUAN JUAL BELI RUMAH (Studi Putusan Nomor 125/Pid.B/2024/PN.Kpg)”**.

Skripsi ini disusun guna memenuhi salah satu syarat utama untuk menyelesaikan proses pendidikan pada program Strata S-1 di Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur dan diharapkan untuk bisa menjadi tambahan wawasan agar dapat mempertimbangkan, mengaplikasikan, dan membandingkan teori dalam bangku perkuliahan dengan keadaan atau fakta yang ada di lapangan. Di samping itu, peneliti berharap agar dapat memberikan bekal ilmu terkait hal-hal yang berkaitan dengan disiplin ilmunya sebelum mengadakan penelitian guna Penelitian Skripsi.

Penulis menyadari bahwa dalam penyelesaian Karya Tulis ini dapat terlaksana berkat adanya bantuan, bimbingan, dan motivasi dari berbagai pihak. Dalam kesempatan ini, dengan kerendahan hati dan penuh rasa hormat, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;
2. Bapak Eko Wahyudi, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;

3. Ibu Aldira Mara Ditta C. P., S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;
4. Ibu Dr. Hervina Puspitosari, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;
5. Ibu Maria Novita Apriyani, S.H., M.H., selaku Koordinator Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;
6. Bapak Eko Wahyudi, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing yang memberikan arahan dalam penyusunan Skripsi ini sehingga dapat terselesaikan dengan baik.
7. Ibu Yana Indawati, S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing juga yang senantiasa tetap mau memeberikan tenaga serta arahannya dengan sabar walaupun telah berstatus Alumni Dosen Fakultas Hukum UPNVJT. Sehingga penyusunan Skripsi ini dapat selesai dengan lancar;
8. Bapak dan Ibu Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur yang telah banyak membantu dan memberikan ilmu selama menempuh pendidikan ini;
9. Bapak dan Ibu Tim Penguji sidang yang telah memberikan saran, kritik, dan menguji Peneliti melalui evaluasi-evaluasi yang diberikan;
10. Bapak dan Ibu bagian Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur yang telah membantu Penulis dalam bidang administrasi;
11. Ayah, Almarhumah Ibu, dan Kakak selaku keluarga Penulis yang senantiasa memberikan dukungan materiil, kasih sayang, maupun doa setiap waktu;

12. Olga Divana, Syafa Luna, Dwi Syielva, Firosyah Ammar, Rahmadani Salman Al Farizi selaku sahabat dekat penulis yang senantiasa mendukung, membantu, dan mendengarkan keluh kesah Penulis sehingga Penulis dapat mengerjakan Skripsi ini dengan lancar dan penuh semangat;
13. Teman-teman dalam grup “bagi info magang” yang telah banyak membantu dan memberikan semangat pada Penulis pada masa semester akhir ini;
14. Teman-teman dan Kakak-kakak “Askara Agni”, “Sapta Prakasa”, dan “Asta Kalyana” yang menemani penulis belajar dan berkembang dari mulai semester awal hingga saat ini.
15. Teman-teman Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur angkatan 2022 yang telah memberikan bantuan dan dukungan kepada Penulis dalam menyelesaikan Skripsi ini.
16. Sahabat Penulis lainnya dan juga pihak pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu namun tidak mengurangi rasa hormat dan sayang Penulis terhadap mereka, tanpa kalian semua mungkin Penulis tidak dapat menyelesaikan pengerjaan Skripsi ini.

Surabaya, 21 April 2026

**Penulis**

## INTISARI

Nama : Nadiva Amelia  
NPM : 22071010030  
Tempat, Tanggal Lahir : 22071010030  
Program Studi : Strata 1 (S1) Hukum

### **ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MENILAI UNSUR NIAT JAHAT (*MENS REA*) PADA TINDAK PIDANA PENIPUAN JUAL BELI RUMAH (Studi Putusan Nomor125/Pid.B/2024/PN.Kpg)**

ABSTRAK: Tindak pidana penipuan dalam praktik jual beli rumah merupakan salah satu bentuk kejahatan yang sering terjadi dan menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan unsur *mens rea* serta pertimbangan hakim dalam memutus perkara tindak pidana penipuan jual beli rumah berdasarkan ketentuan Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terpenuhinya unsur niat jahat (*mens rea*) menjadi faktor penting dalam menentukan pertanggungjawaban pidana pelaku penipuan. Dalam praktiknya, hakim mempertimbangkan alat bukti, keterangan saksi, serta adanya rangkaian kebohongan yang dilakukan terdakwa untuk memperoleh keuntungan secara melawan hukum. Pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan juga didasarkan pada fakta persidangan dan keyakinan hakim terhadap terpenuhinya unsur-unsur tindak pidana penipuan.

**Kata Kunci: Pertimbangan Hakim; Tindak Pidana Penipuan; *Mens Rea*; Jual Beli Rumah.**

## **ABSTRACT**

*Fraud in house sale and purchase transactions is one of the criminal acts that frequently occurs and causes losses to the public. This study aims to analyze the application of the mens rea element and the judges' considerations in adjudicating criminal acts of fraud in house sale and purchase transactions based on Article 378 of the Indonesian Criminal Code (KUHP). This research employs a normative juridical method supported by statutory, case, and conceptual approaches. The findings indicate that the fulfillment of the element of intent (mens rea) is an essential factor in determining the criminal liability of the offender. In practice, judges consider evidence, witness testimonies, and the series of deceit committed by the defendant to unlawfully obtain benefits. The judges' considerations in rendering decisions are also based on facts revealed during the trial and the judges' conviction regarding the fulfillment of the elements of fraud. Therefore, the application of the mens rea element plays an important role in ensuring legal certainty and justice in resolving criminal fraud cases related to house sale and purchase transactions.*

**Keywords: Criminal Fraud; Mens Rea; House Sale and Purchase; Judge's Consideration**

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN REVISI.....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS.....</b>	<b>v</b>
<b>SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI .....</b>	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vii</b>
<b>INTISARI .....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xv</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xvi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	8
1.3 Tujuan Penelitian.....	8
1.4 Manfaat Penelitian.....	9
1.4.1 Manfaat Teoritis.....	9
1.4.2 Manfaat Praktis .....	9
1.5 Keaslian Penelitian .....	10
1.6 Metode Penelitian.....	14
1.6.1 Jenis dan Sifat Penelitian.....	14
1.6.2 Pendekatan Penelitian .....	14
1.6.3 Sumber Data dan Bahan Hukum.....	16

1.6.4	Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum .....	17
1.6.5	Metode Analisis Bahan Hukum.....	18
1.6.6	Sistematika Penulisan.....	19
1.7	Tinjauan Pustaka .....	21
1.7.1	Tinjauan Umum Tindak Pidana.....	21
1.7.1.1	Pengertian Tindak Pidana.....	21
1.7.1.2	Unsur-unsur Tindak Pidana.....	23
1.7.1.3	Jenis-jenis Tindak Pidana.....	27
1.7.2	Tinjauan Umum Mengenai Tindak Pidana Penipuan.....	29
1.7.2.1	Pengertian Tindak Pidana Penipuan.....	29
1.7.2.2	Unsur Tindak Pidana Penipuan.....	31
1.7.3	Tinjauan Umum <i>Mens Rea</i> .....	35
1.7.4	Tinjauan Umum Mengenai Pembuktian Unsur Tindak Pidana.....	39
1.7.4.1	Pengertian Pembuktian Unsur Tindak Pidana.....	39
1.7.4.2	Teori Pembuktian Unsur Tindak Pidana.....	41
1.7.5	Tinjauan Umum Teori Pertimbangan Hakim .....	48
1.7.5.1	Pengertian Pertimbangan Hakim.....	48
1.7.5.2	Teori Pertimbangan Hakim.....	51
<b>BAB II PEMBUKTIAN UNSUR <i>MENS REA</i> SEBAGAI DASAR PENJATUHAN SANKSI PIDANA DALAM TINDAK PIDANA PENIPUAN JUAL BELI RUMAH PADA PUTUSAN NOMOR 125/PID.B/2024/PN KPG</b>		
.....		<b>55</b>

<b>BAB III PUTUSAN HAKIM SEHARUSNYA DALAM MENJATUHKAN SANKSI PIDANA PADA TINDAK PIDANA PENIPUAN JUAL BELI RUMAH PADA PUTUSAN NOMOR 125/PID.B/2024/PN KPG .....</b>	<b>78</b>
3.1 Analisis Pertimbangan Hakim dalam Menjatuhkan Sanksi Pidana Terhadap Terdakwa Tindak Pidana Penipuan Jual Beli Rumah pada Putusan Nomor 125/Pid.B/2024/PN.Kpg.....	78
3.2 Analisis Penjatuhan Sanksi yang Seharusnya pada Tindak Pidana Penipuan Jual Beli Rumah Studi Putusan Nomor 125/Pid.B/2024/PN. Kpg.....	95
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>102</b>
4.1 Kesimpulan .....	102
4.2 Saran.....	103
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>104</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>109</b>

## **DAFTAR TABEL**

Tabel 1. Novelty Penelitian .....	11
Tabel 2. Pemenuhan Unsur Tindak Pidana Penipuan Jual Beli Rumah Pada Putusan Nomor 125/Pid.B/2024/PN Kpg .....	75
Tabel 3. Pertimbangan Yuridis dan Non Yuridis Hakim pada Putusan Nomor 125/Pid.B/2024/Pn Kpg .....	99

## **DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran 1. Sertifikat English Proficiency Test (EPT) .....	109
Lampiran 2. Transkrip Nilai Kuliah .....	110
Lampiran 3. Halaman Persetujuan Ujian Skripsi .....	111
Lampiran 4. Surat Penugasan Dosen Pembimbing .....	112
Lampiran 5. Kartu Bimbingan .....	113
Lampiran 6. Formulir Persetujuan Judul Skripsi .....	115
Lampiran 7. Bukti Pembayaran UKT .....	116
Lampiran 8. Bukti Kartu Rencana Studi Terbaru .....	117
Lampiran 9. Bukti Penyerahan Laporan Magang MBKM .....	118
Lampiran 10. Bukti Penyerahan Proposal Skripsi .....	119
Lampiran 11. Surat Keterangan Hasil Uji Turnitin .....	120
Lampiran 12. Hasil Turnitin Skripsi .....	121
Lampiran 13. LoA Artikel Jurnal .....	122
Lampiran 14. Hasil Turnitin Artikel Jurnal .....	123
Lampiran 15. Sertifikat Library Class .....	124
Lampiran 16. Bukti Pendaftaran Ujian Lisan .....	125
Lampiran 17. Lembar Revisi Skripsi Dosen Penguji .....	126