

SKRIPSI

**PERLINDUNGAN KONSUMEN REAL ESTATE TERHADAP
PENGEMBANG YANG TIDAK MENYELESAIKAN
UNIT RUMAH**



Diajukan oleh :

VINARA CRISTIANTY

NIM. 2110211120028

PROGRAM SARJANA

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI

Banjarmasin, Januari 2025

SKRIPSI

**PERLINDUNGAN KONSUMEN REAL ESTATE TERHADAP
PENGEMBANG YANG TIDAK MENYELESAIKAN
UNIT RUMAH**



Diajukan oleh :

VINARA CRISTIANTY

NIM. 2110211120028

PROGRAM SARJANA

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI

Banjarmasin, Januari 2025

**PERLINDUNGAN KONSUMEN REAL ESTATE TERHADAP PENGEMBANG
YANG TIDAK MENYELESAIKAN UNIT RUMAH**

SKRIPSI

Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum
Pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum
Universitas Lambung Mangkurat

MEMERSYARATKAN GELAR

Diajukan oleh :

VINARA CRISTIANTY

NIM. 2110211120028

PROGRAM SARJANA

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI

Banjarmasin, Januari 2025

LEMBAR PERSETUJUAN

PERLINDUNGAN KONSUMEN REAL ESTATE TERHADAP PENGEMBANG YANG TIDAK MENYELESAIKAN UNIT RUMAH

Diajukan Oleh :

VINARA CRISTIANTY

NIM. 2110211120028

Skripsi ini telah dipertahankan di depan sidang panitia penguji
Pada hari Selasa tanggal 14 Januari 2025 dan
dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima

Pembimbing,



Rahmat Budiman, S.H., LL.M.

NIP. 198210202006041003

Diketahui

Banjarmasin, 30 Januari 2025

Ketua Program,



Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.

NIP. 198309032009121002

LEMBAR PENGESAHAN
PERLINDUNGAN KONSUMEN REAL ESTATE
TERHADAP PENGEMBANG YANG TIDAK
MENYELESAIKAN UNIT RUMAH

Diajukan oleh

VINARA CRISTIANTY
NIM. 2110211120028

Skripsi ini memenuhi syarat untuk disahkan
sebagai persyaratan yudisium

Nomor : 140 /UN8.1.11/SP/2025

Tanggal : 10 APR 2025

Disahkan
Dekan,


Dr. Ghulam Fatshal, S.H., M.H.
NIP. 19750615 200312 1 001

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Skripsi ini telah diuji dan pertahankan
di depan sidang panitia penguji

Pada hari Selasa, 14 Januari 2025
dengan susunan Panitia Penguji

SUSUNAN PANITIA PENGUJI SKRIPSI

Ketua : Dr. Saprudin S.H., LL.M.

Sekretaris : Muhammad Yusman S.H.,M.H.

Anggota : Rahmat Budiman, S.H., LL.M.

Ditetapkan dengan Keputusan

Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat

Nomor : 141/UN8.1.11/SP/2025

Tanggal : 10 Januari 2025

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Vinara Cristianty
Nomor Induk Mahasiswa : 2110211120028
Tempat/Tanggal Lahir : Kalahien, 11 Oktober 2003
Program Kekhususan : Hukum Bisnis
Bagian Hukum : Hukum Bisnis
Program : Program Sarjana (S1)
Program Studi : Program Studi Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa skripsi saya yang berjudul:

“Perlindungan Konsumen Real Estate Terhadap Pengembang Yang Tidak Menyelesaikan Unit Rumah”

Merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pikiran orang lain yang saya aku sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri, kecuali terhadap kutipan-kutipan yang disebutkan sumbernya.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa skripsi saya ini hasil jiplakan (dibuatkan atau plagiat), maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut, termasuk bersedia gelar kesarjanaannya saya dicabut sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Demikian pernyataan itu dibuat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak mana pun.

Banjarmasin, 18 Desember 2024

Yang membuat pernyataan


Vinara Cristianty
NIM 2110211120028

MOTO

“Karyamu akan menempati bagian tersendiri didalam hidupmu,
jadi buat lah karya terindah dari tekad dan kerja kerasmu.”

PERSEMBAHAN

Puji Syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas segala limpahan kasih kaarunianya, sehingga penulisan ini dapat diselesaikan dengan baik dan tepat waktu. Dengan penuh rasa hormat, bangga karya ini, Penulis persembahkan kepada :

Kedua Orang Tua Tercinta

Terimakasih saya haturkan sebesar-besarnya kepada Bapak dan Ibu tercinta **Acon N dan Yenti M** yang telah merawat, menjaga, mendidik, dan kebersamaian sejak kecil sampai dewasa menjadi anak yang terpelajar dan berguna bagi orang lain. Terimakasih atas dukungan baik moral maupun hingga material, serta selalu memberikan doa, kasih sayang, motivasi, semangat, serta nasehat yang diberikan tiada hentinya kepada saya, dan karna adanya Bapak dan Ibu saya dapat menjalani hidup dengan penuh tekad dan semangat untuk mampu menyelesaikan Pendidikan studi ini hingga sarjana hukum yang sampai dititik ini.

Kakak Tersayang

Terimakasih kepada kakak saya **Theresia , Tedy dan Tiara** atas segala dukungan baik secara moril maupun materil, karna adanya kalian yang memberikan dukungan dan semangat bagi saya sehingga mampu menyelesaikan Pendidikan studi ini hingga sarjana.

Keponakan tersayang.

Terimakasih kepada keponakan pertama ku **Ciellyn** atas kehadiran mu memberikan warna warni hidup saya sebagai aunty, dari tingkah lucu keponakan yang memberikan semangat untuk berusaha menyelesaikan skripsi ini sampai selesai.

Dosen Pembimbing Skripsi

Terimakasih banyak kepada bapa **Rahmat Budiman, S.H., LL.M.** yang telah memberikian bimbingan, nasehat, pengarahan bahkan memberikan ide ide hingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini dengan tepat waktu.

RINGKASAN

Vinara Cristianty. Januari 2024. **PERLINDUNGAN KONSUMEN REAL ESTATE TERHADAP PENGEMBANG YANG TIDAK MENYELESAIKAN UNIT RUMAH**. Skripsi, program sarjana program studi hukum fakultas hukum universitas lambung mangkurat, 67 halaman. Pembimbing utama **Rahmat Budiman, S.H., LL.M.**

Dalam kondisi ekonomi yang baik, masyarakat dapat lebih mudah memenuhi kebutuhan dasar seperti sandang, pangan, dan papan. Namun, masalah muncul ketika investasi, khususnya di sektor real estate, tidak dikelola dengan baik, seperti dalam kasus penipuan oleh pengembang Samtari di Tangerang Selatan. Banyak konsumen yang dirugikan akibat pembangunan yang tertunda dan penyerahan sertifikat yang tidak sesuai janji. Kasus ini mengungkapkan pentingnya perlindungan hukum yang jelas bagi konsumen dan perlunya edukasi lebih lanjut terkait investasi. Regulasi yang lebih tegas diperlukan untuk menghindari kerugian dan meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sektor real estate.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif, dengan pendekatan yang mengutamakan analisis terhadap norma hukum yang berlaku terkait perlindungan konsumen dalam sektor real estate. Penelitian ini bersifat preskriptif untuk memberikan gambaran mengenai penerapan hukum dalam kasus wanprestasi oleh pengembang properti. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan Pendekatan Kasus (*Case Approach*) untuk menganalisis ketentuan hukum yang berlaku, serta praktik perlindungan konsumen terhadap pengembang yang tidak memenuhi kewajiban perjanjian. Data dikumpulkan dengan studi kepustakaan yang mencakup sumber-sumber hukum primer, sekunder, dan tersier yang relevan.

Skripsi ini membahas tentang perlindungan konsumen dalam kasus wanprestasi oleh pengembang real estate, dengan fokus pada pengembang yang tidak menyelesaikan pembangunan unit rumah. Penelitian ini berfokus pada kasus-kasus nyata yang terjadi di sektor real estate di Indonesia, seperti kasus pengembang Samtari yang tidak menyelesaikan proyek pembangunan rumah bagi konsumen. Konsumen yang telah membayar namun tidak menerima unit rumah pada waktunya, atau bahkan tidak menerima rumah sama sekali, berhak mendapatkan perlindungan hukum yang memadai. Selain itu, penelitian ini menyoroti bagaimana undang-undang perlindungan konsumen dan peraturan yang ada dapat memberikan hak bagi konsumen untuk menuntut ganti rugi atau menyelesaikan sengketa yang terjadi akibat wanprestasi pengembang.

Wanprestasi adalah suatu pelanggaran terhadap kewajiban yang diatur dalam perjanjian. Dalam hal pengembang properti, wanprestasi terjadi ketika pengembang tidak memenuhi kewajibannya untuk menyelesaikan pembangunan rumah sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati dengan konsumen. Hal ini dapat berupa keterlambatan dalam penyelesaian pembangunan atau bahkan tidak menyelesaikan proyek sama sekali. Dalam hal ini, pengembang berpotensi melanggar hak-hak konsumen, yang merugikan mereka secara finansial dan emosional.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen memberikan dasar hukum yang kuat untuk melindungi konsumen dari tindakan yang

merugikan, termasuk kasus wanprestasi oleh pengembang properti. Dalam pasal-pasal yang ada, konsumen berhak mendapatkan produk yang sesuai dengan yang dijanjikan dalam perjanjian. Dalam hal ini, jika pengembang gagal memenuhi kewajibannya, konsumen memiliki hak untuk meminta penyelesaian melalui mekanisme hukum, baik melalui jalur perdata maupun melalui upaya penyelesaian sengketa.

Bagian tentang perbuatan melawan hukum (PMH) dalam skripsi ini mengacu pada tindakan pengembang, Samtari, yang menjual tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang sudah digadaikan kepada pihak ketiga (mafia tanah). Tindakan ini dapat digugat sebagai PMH berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menyebabkan kerugian pada orang lain, mewajibkan pelaku untuk mengganti kerugian tersebut. Dalam kasus ini, perbuatan melawan hukum terdiri dari dua aspek: secara aktif, Samtari menggadaikan SHM tanpa memberitahu konsumen, dan secara pasif, Samtari tidak mengungkapkan status tanah yang dijual, sehingga melanggar kewajiban untuk bertindak jujur. Tindakan ini bertentangan dengan prinsip-prinsip kebebasan berkontrak, keadilan, dan itikad baik. Konsumen yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi atas kerugian material (seperti kehilangan hak atas tanah) dan kerugian immaterial (seperti ketidakpastian hukum dan gangguan psikologis) yang timbul akibat perbuatan tersebut.

Adapun hasil dari penelitian ini adalah **pertama**, Kerugian yang dialami oleh pengembang perumahan tidak dapat dijadikan alasan untuk melepaskan tanggung jawab kepada konsumen. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen, pengembang wajib memenuhi hak-hak konsumen, termasuk memberikan informasi yang jelas dan menyerahkan hunian sesuai spesifikasi. Meskipun pengembang menghadapi kerugian, mereka tetap bertanggung jawab untuk memenuhi kewajiban hukum mereka. Jika gagal, konsumen berhak menuntut ganti rugi sesuai ketentuan yang berlaku, sehingga prinsip perlindungan konsumen tetap terjaga dan konsumen terlindungi dari potensi penyalahgunaan.

Kedua, Pengembang perumahan yang mengalami kebangkrutan tetap memiliki tanggung jawab hukum terhadap konsumennya berdasarkan berbagai peraturan, terutama UU Perlindungan Konsumen dan KUHPerdara. Konsumen berhak menuntut ganti rugi melalui gugatan wanprestasi (Pasal 1243 KUHPer) atau perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPer). Jika pengembang gagal menyerahkan sertifikat tanah atau memenuhi perjanjian, mereka dapat diminta bertanggung jawab secara perdata. Konsumen juga bisa mengajukan pengaduan ke OJK jika transaksi melibatkan lembaga keuangan. Langkah hukum seperti somasi atau gugatan ke pengadilan menjadi opsi penyelesaian bagi konsumen yang dirugikan.

Vinara Cristianty, Januari 2024. **PERLINDUNGAN KONSUMEN REAL ESTATE TERHADAP PENGEMBANG YANG TIDAK MENYELESAIKAN UNIT RUMAH**. Skripsi, Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 67 Halaman. Pembimbing Utama Rahmat Budiman, S.H., LL.M.

ABSTRAK

Pengembang perumahan sering menghadapi kendala finansial yang berujung pada ketidakmampuan menyelesaikan proyek, sehingga merugikan konsumen. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis apakah kerugian pengembang dapat menjadi alasan untuk melepaskan tanggung jawab serta bentuk pertanggungjawaban yang dapat diberikan jika pengembang bangkrut. Metode penelitian yang digunakan adalah normatif dengan pendekatan undang-undang dan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, pengembang tetap bertanggung jawab memenuhi hak konsumen meskipun mengalami kerugian. Konsumen berhak menuntut ganti rugi jika haknya tidak terpenuhi. Selain itu, pengembang yang bangkrut tetap memiliki tanggung jawab hukum berdasarkan KUHPerdara, yang memungkinkan konsumen mengajukan gugatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum. Konsumen juga dapat mengadukan masalah ke OJK jika transaksi melibatkan lembaga keuangan. Dengan demikian, perlindungan hukum bagi konsumen tetap terjamin meskipun pengembang mengalami kebangkrutan.

Kata Kunci: Perlindungan Konsumen, Perumahan Real Estate, Pengembang Perumahan Bangkrut,

UCAPAN TERIMA KASIH

Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatu, Salam Sejahtera bagi Kita Semua, Shalom, Om Swastiastu, Namo Buddhaya, Salam Kebajikan,

Tiada hentinya seraya mengucapkan puji dan syukur atas kehadiran Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan kasih dan karunia-nya dengan memberikan kesehatan, kekuatan, dan kemampuan, akhirnya dapat menghantarkan penulis kepada selesainya penyusunan skripsi ini, sebagai salah satu syarat menempuh derajat gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.

Dalam penyelesaian skripsi ini banyak rintangan dan kesulitan yang datang silih berganti. Penyusunan skripsi ini tidak mungkin berhasil tertata dengan baik, tanpa adanya bantuan, dorongan, dukungan, masukan serta bimbingan dari berbagai pihak dan kalangan, baik secara perseorangan maupun kelembagaan.. Oleh karena itu, izinkan penulis dengan penuh rasa hormat menyampaikan ucapan terimakasih dan penghargaan kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian studi penulis, yaitu kepada:

1. **Tuhan Yesus Kristus** yang Maha Pengasih, Maha Penyayang yang senantiasa memberikan perlindungan dan kemudahan dalam berbagai hal.
2. Orang tua saya tercinta **Acon N dan Yenti M** yang telah memberikan bantuan moral dan materil semenjak saya kecil sampai sekarang, yang telah senantiasa bersabar dalam membina saya hingga menjadi pribadi yang berusaha seperti sekarang.
3. Kakak saya **Theresia , Tedy dan Tiara** yang sangat saya sayangi yang selalu memberikan semangat dan dukungan dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
4. Keponakan saya tersayang **Ciellyn** yang sangat saya sayangi, yang menghibur saya dikala jenuh, memberikan saya rasa semangat untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini.
5. Yang terhormat lagi amat terpelajar **Prof. Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.,**

selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat dan dosen yang telah berkenan menerima peneliti sebagai mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat pada Program Sarjana Program Studi Hukum atas segala arahan, bimbingan, dan motivasinya dalam menyusun rencana studi hingga selesai tepat pada waktunya

6. Yang terhormat lagi amat terpelajar bapak **Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.** selaku Ketua Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Serta selaku pembimbing akademik saya yang telah bersedia memberikan layanan secara akademik maupun administratif kepada peneliti sejak awal studi sampai saat ini serta memberikan pengalaman yang sangat berharga selama mengenyam studi di fakultas hukum.
7. Yang terhormat lagi amat terpelajar bapak **Rahmat Budiman, S.H., LL.M.** Dosen Pembimbing peneliti yang sangat berjasa, yang selalu memberikan masukan ide ide, motivasi, dengan penuh kesabaran senantiasa menyertai peneliti dalam menyelesaikan penelitian dan penulisan skripsi ini hingga selesai tepat pada waktunya.
8. Yang terhormat lagi terpelajar seluruh Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, yang telah berjasa dalam memberikan pengetahuan dan membuka wawasan berpikir mengenai dunia hukum. Sangatlah banyak ilmu yang didapat dari mereka, yang kesemuanya itu memberikan inspirasi agar menjadi orang lebih bermanfaat bagi orang lain.
9. Seluruh Staff Akademik Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat yang telah membantu peneliti dalam hal akademik perkuliahan.
10. Sahabat-sahabatku tercinta **Rara, Yuna, Maria, Diva, Bibil, Lisa, kiky, Atun** yang telah kebersamai penulis sedari masa bersekolah hingga masa perkuliahan ini dan selalu memberikan dukungannya sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini;
11. Kepada senior dan teman-teman penulis yaitu bang **Hakim, Bang Itam, Mbak Anita, Kak Tiara Slavina, Kak Sabin, Kak Willy** dan senior lainnya yang telah memberikan pelajaran dan motivasi serta bimbingan bagaimana

untuk dapat berorganisasi dan berkuliah dengan baik,

12. Kepada teman-teman dekat yang saya tidak bisa disebutkan satu persatu yang selalu memberikan semangat, dukungan, motivasi, dan berbagi ilmu pengetahuan dan saran dalam proses perkuliahan
13. Teman-teman seperjuangan PK Hukum Bisnis Angkatan 2021. Terimakasih atas bantuan dan semangat yang telah diberikan.
14. Terakhir, diri saya sendiri, **Vinara Cristianty**. Terima kasih karena telah mampu berusaha keras dan berjuang sejauh ini. Mampu mengendalikan diri dari berbagai tekanan diluar keadaan dan tak pernah memutuskan menyerah sesulit apapun proses penyusunan skripsi ini dengan menyelesaikan sebaik dan semaksimal mungkin, ini merupakan pencapaian yang patut dibanggakan untuk diri sendiri. Berbahagialah selalu dimanapun berada, Vinara. Apapun kurang dan lebihmu mari merayakan diri sendiri.

Peneliti sadar bahwa skripsi ini masih jauh dari yang namanya kesempurnaan sebuah karya ilmiah. Karena itu, diterima saran dan masukan yang konstruktif dalam rangka untuk menyempurnakan penulisan skripsi ini agar dapat menjadi sumber inspirasi bagi mahasiswa lainnya, setidaknya agar dapat memenuhi prasyarat menyelesaikan pendidikan akademik Program Sarjana Program Studi Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.

Banjarmasin, 16 Desember 2024

Vinara Cristianty

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL LUAR	i
HALAMAN SAMPUL DALAM.....	ii
HALAMAN JUDUL DAN PERSYARATAN GELAR	iii
LEMBAR PERSETUJUAN	iv
LEMBAR PENGESAHAN	v
SUSUNAN PANITIA PENGUJI SKRIPSI	vi
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI	vii
HALAMAN MOTO DAN PERSEMBAHAN	viii
RINGKASAN	x
ABSTRAK	xii
UCAPAN TERIMA KASIH	xiii
DAFTAR ISI.....	xvi
DAFTAR PERUNDANG-UNDANGAN.....	xviii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Keaslian Penelitian.....	7
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	10
E. Metode Penelitian	11
F. Sistematika Penulisan	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	16
A. Tinjauan Umum Perlindungan Konsumen.....	16
B. Tinjauan Umum Perumahan	22
C. Tinjauan Umum Pengembang (<i>Developer</i>) Perumahan	31
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	38

A. Kerugian Yang Dialami Oleh Pengembang Perumahan Dapatkah Menjadi Alasan Melepaskan Tanggung Jawab Kepada Konsumen.....	38
B. Bentuk pertanggungjawaban yang dapat diberikan oleh pengembang yang bangkrut kepada konsumen.....	45
BAB IV PENUTUP	62
A. Simpulan	62
B. Saran	63
DAFTAR PUSTAKA	
RIWAYAT HIDUP	



DAFTAR PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)

Undang-Undang

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

Peraturan Pemerintah

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2023 Tentang Pelindungan Konsumen Dan Masyarakat Di Sektor Jasa Keuangan

