



Umar Hafidz AH., M.Sc.

Menentukan Harga Penjualan Suatu Barang/ Jasa

- Dalam dunia perdagangan ada sistem penawaran barang pada konsumen dg cara pembayaran cicilan (kredita).
- Misal: pembelian sepeda motor secara kredit pd konsumen.
- Umumnya pihak pembeli dikenai biaya uang muka (down payment) yg mengikat perjanjian antara penjual dan konsumen.
- Pd kasus ini penjual menginvestasikan uangnya untuk membeli puluhan sepeda motor.
- Investasi yg dilakukan tdk melalui tahapan pembangunan fisiknya, tapi ditunjukkan untuk barang yg sudah jadi.

- Besarnya harga sekarang (PV) untuk semua biaya adalah sama dg besarnya harga sekarang (PV) untuk semua pemasukanpd tingkat suku bunga tertentu.



Soal 1

- Titi DJ membeli 30 Ha tanah dengan harga Rp. 100 juta. Sepuluh th kemudian dia menjualnya dg bunga 10%. Berapa harga per hektarnya?

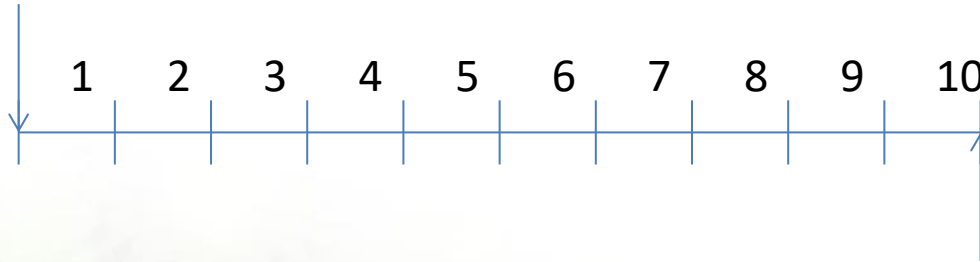


Jawab

Beli 30 Ha

Rp. 100 Jt

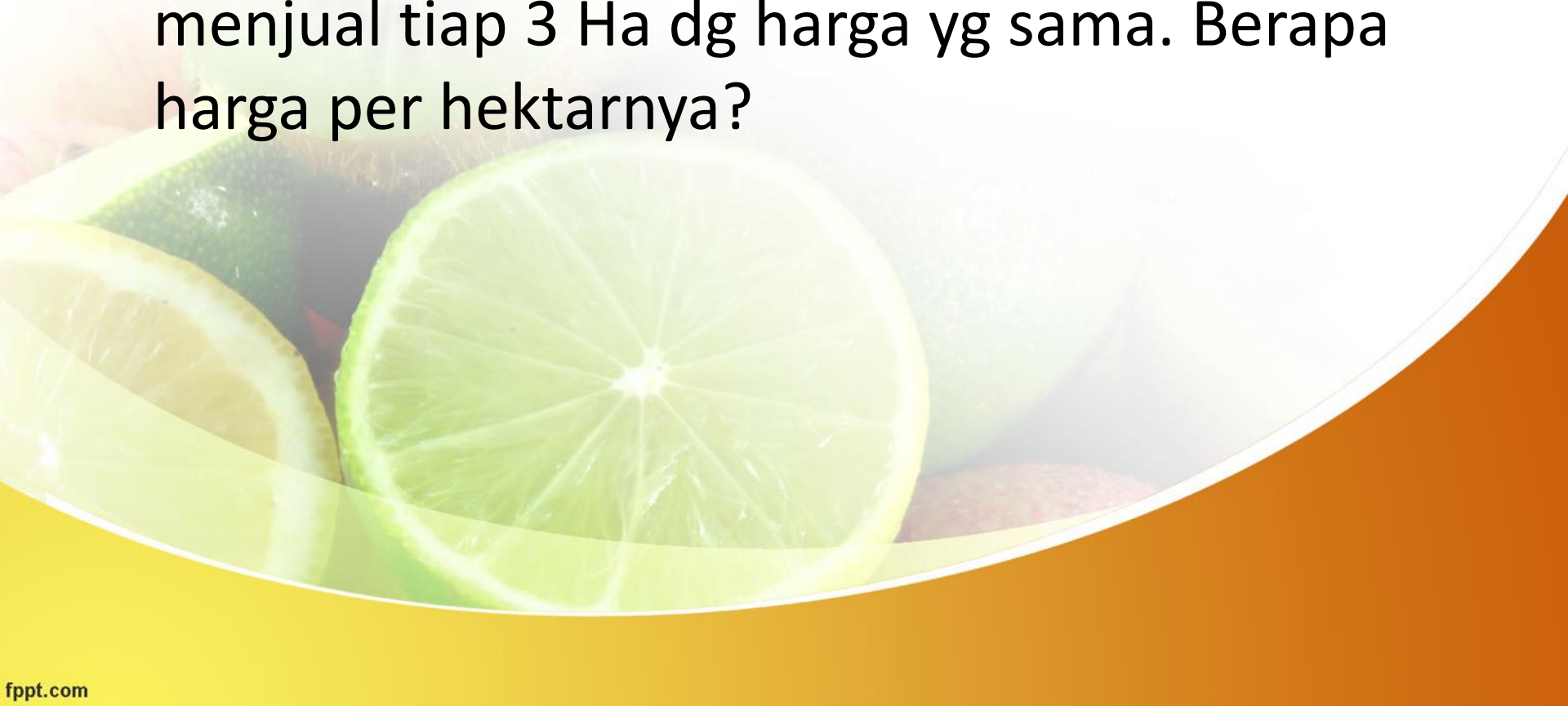
$i=10\%$



- $\text{Rp. 100 Jt} = 30 \cdot x \cdot (P/F, 10, 10)$
- $X = \text{Rp. 8 600 000}$

Soal 2

- PUSPA membeli 30 Ha tanah dengan harga Rp. 100 juta. bunga 10%. Selama 10 tahun menjual tiap 3 Ha dg harga yg sama. Berapa harga per hektarnya?

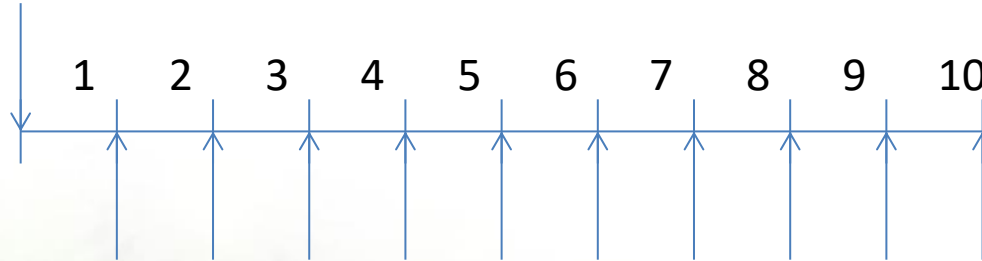


Jawab

Beli 30 Ha

Rp. 100 Jt

$i=10\%$



Dijual tiap 3Ha
Berapa per Ha?

- $\text{Rp. 100 Jt} = 3 \cdot x \cdot (P/A, 10, 10)$
- $X = \text{Rp. 5 430 000}$

Soal 3

- ROSALINDA membeli sepeda motor dengan harga kontan Rp. 4 juta. Toko menawarkan kredit selama 1 th dg angsuran per bulan Rp. 400 000 dan uang muka Rp.500 000. bila bunga komersiil 2% per bulan, maka hitung kerugiannya bila dibandingkan kalau ia membeli kontan.

Jawab

$i=2\%$ per bulan



- Besarnya nilai sekarang uang yg telah dibayarkan pembeli secara kredit =
 $\text{Rp. 500rb} + \text{Rp. 400rb}(P/A, 2, 12) = \text{Rp. 4.730.000}$
- Kerugian bila membeli secara kontan = $\text{Rp. 4,73 juta} - \text{Rp. 4 juta} = \text{Rp. 730.000}$

Soal 4

Sebuah perusahaan developer menawarkan rumah untuk dibeli secara kredit dg kondisi sbb:

Harga jual kontan : Rp.9,1 juta

Tk suku bunga komersiil: 12%/th

Uang muka: Rp. 910.000

Angsuran perbulan:

- Jangka 5 th : Rp.233.350
- Jangka 10tn: Rp.168.350
- Jangka 15th: Rp.152.040

Bila dalam segala kondisi sanggup membelinya maka manakah yg akan dipilih?

Jawab

Tingkat suku bunga komersil 12% / th sehingga bunga tiap bulan 1%
Untuk jangka 5 th : ($5 \times 12 = 60$ bulan)

1 2 3 4 5



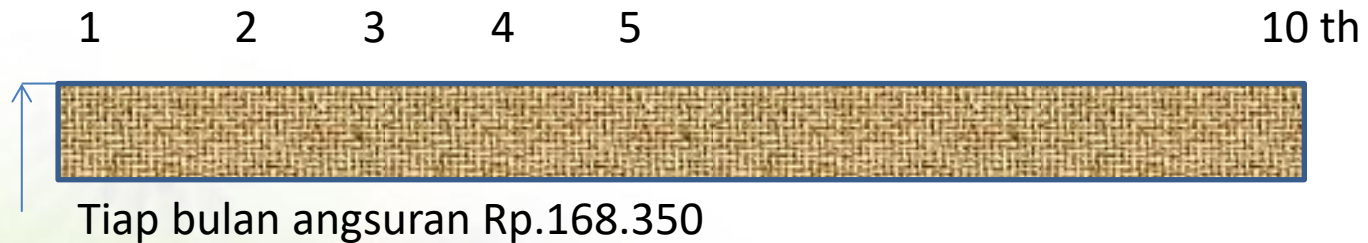
Tiap bulan angsuran Rp.233.250

Uang muka Rp. 910.000

Nilai sekarang uang yg harus dibayarkan selama 5 th:

$$\text{Rp.910.000} + \text{Rp.233.250}(P/A, 1, 60) = \text{Rp.11.395.754}$$

Untuk jangka 10 th ($10 \times 12 = 120$ bulan)

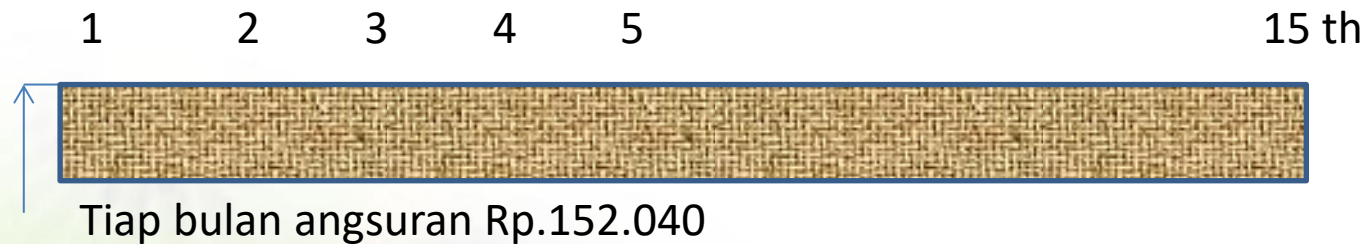


Uang muka Rp. 910.000

Nilai sekarang uang yg harus dibayarkan selama 10 th:

$$\text{Rp.910.000} + \text{Rp.168.350}(P/A, 1, 120) = \text{Rp.12.644.163}$$

Untuk jangka 10 th ($15 \times 12 = 180$ bulan)



Uang muka Rp. 910.000

Nilai sekarang uang yg harus dibayarkan selama 15 th:

$$\text{Rp.910.000} + \text{Rp.152.040}(P/A, 1, 120) = \text{Rp.13.563.073}$$

Jadi untuk harga sekarang untuk:

- Harga kontan: Rp. 9.100.000 (paling murah)
- Cicilan 5 th: Rp. 11.395.754
- Cicilan 10 th: Rp. 12.644.163
- Cicilan 15 th: Rp. 13.563.073

