

ID

PERJANJIAN KOMISI

non-eksklusif · White Villa Bali

Tanggal: · Tempat:

Para Pihak. Pemilik — [nama atau data], diwakili oleh [nama], berdasarkan surat kuasa No. _____. Agen — [nama lengkap atau agensi, negara asal, WhatsApp, e-mail].

1. Objek. Agen berhak menawarkan vila White Villa Bali (Jl. Awar Awar, Ungasan, Kec. Kuta Selatan, Kab. Badung, Bali) kepada calon pembeli dengan harga tetap US\$850.000. Perjanjian ini bersifat non-eksklusif: Pemilik berhak bekerja sama dengan agen lain.

2. Pendaftaran klien. Agen mengirimkan nama klien, negara asal, anggaran, dan tanggal kunjungan (viewing) melalui WhatsApp. Pemilik mengonfirmasi pendaftaran secara tertulis, dengan nomor, dalam waktu 24 jam. Klien dianggap terdaftar sejak tanggal pesan Agen. Pendaftaran yang lebih awal diutamakan; untuk satu klien hanya dibayarkan satu komisi.

3. Proteksi klien. 6 bulan sejak tanggal pendaftaran. Jika klien terdaftar (atau orang atau perusahaan yang terkait dengan klien) membayar DP untuk vila dalam jangka waktu tersebut, komisi menjadi hak Agen, siapa pun yang menangani transaksinya. Pemilik tidak akan menjual kepada klien tersebut tanpa melalui Agen.

4. Komisi. 5% dari harga transaksi menurut PPJB: US\$42.500 pada harga US\$850.000. Dibayar oleh Pemilik melalui notaris. Jadwal:

- US\$10.000** — setelah klien membayar DP 10% ke rekening titipan (escrow) notaris dan pemeriksaan dokumen selesai;
- sisanya — paling lambat 3 hari kerja setelah closing (AJB).

Pembayaran dalam US\$ atau IDR dengan kurs JISDOR pada tanggal pembayaran. Pajak sesuai ketentuan hukum; komisi sudah termasuk PPN, jika berlaku.

5. Transaksi batal. Jika DP dikembalikan kepada pembeli karena alasan di pihak Pemilik, komisi tidak dibayarkan, dan US\$10.000 yang telah dibayar tetap menjadi hak Agen. Jika pembeli mundur tanpa alasan dan DP tetap berada pada Pemilik, Agen berhak atas 50% dari DP; US\$10.000 yang telah dibayar dikurangkan dari 50% tersebut.

6. Kewajiban Agen. Agen tidak mengikat Pemilik, tidak menerima uang, dan tidak memberikan pernyataan atau janji apa pun kepada klien mengenai status hak atas tanah, zonasi, penyewaan, dan imbal hasil: ketentuan tersebut hanya ditetapkan dalam perjanjian jual beli di hadapan notaris. Agen menggunakan materi Pemilik tanpa mengubah maknanya dan mematuhi hukum yang berlaku. Dokumen rahasia diterima berdasarkan NDA tersendiri.

7. Jangka waktu. 6 bulan sejak penandatanganan; masing-masing pihak dapat mengakhiri perjanjian dengan memberi tahu pihak lainnya 15 hari sebelumnya. Klien yang terdaftar sebelum pengakhiran tetap terlindungi hingga berakhirnya jangka waktu pada Pasal 3.

8. Hukum dan sengketa. Hukum Indonesia. Sengketa diselesaikan melalui negosiasi selama 30 hari, kemudian melalui BANI (Badan Arbitrase Nasional Indonesia). Teks bahasa Indonesia dan bahasa Inggris memiliki kekuatan hukum yang sama; jika terdapat perbedaan, teks bahasa Inggris yang berlaku.

Pemilik (perwakilan) / Owner (representative)

EN

COMMISSION AGREEMENT

non-exclusive · White Villa Bali

Date: · Place:

Parties. Owner — [name or details], represented by [name], power of attorney No. _____. Agent — [full name or agency, country, WhatsApp, e-mail].

1. Subject. The Agent may offer the villa White Villa Bali (Jl. Awar Awar, Ungasan, Kuta Selatan, Badung, Bali) to buyers at a fixed price of US\$850,000. The agreement is non-exclusive: the Owner may work with other agents.

2. Client registration. The Agent sends the client's name, country, budget and viewing date via WhatsApp. The Owner confirms the registration in writing, with a reference number, within 24 hours. The client is deemed registered from the date of the Agent's message. The earlier registration takes priority; one commission is payable per client.

3. Client protection. 6 months from the registration date. If a registered client (or a person or company connected to the client) pays a deposit for the villa within this period, the commission is due to the Agent, regardless of who conducts the deal. The Owner will not sell to such a client so as to bypass the Agent.

4. Commission. 5% of the transaction price under the PPJB: US\$42,500 at a price of US\$850,000. Paid by the Owner, through the notary. Schedule:

- US\$10,000** — after the client has paid the 10% deposit into the notary's escrow account and the document check is completed;
- the balance — within 3 business days after closing (AJB).

Payment in US\$ or in IDR at the JISDOR rate on the payment date. Taxes as required by law; the commission includes VAT, where applicable.

5. Failed deal. If the deposit is returned to the buyer for a reason on the Owner's side, no commission is payable, and the US\$10,000 already paid remains with the Agent. If the buyer withdraws without cause and the deposit remains with the Owner, the Agent is entitled to 50% of the deposit; the US\$10,000 already paid is counted toward this amount.

6. Agent's obligations. The Agent does not bind the Owner, does not accept money, and makes no representations or promises to clients on title, zoning, tenancy or returns: such terms are set only in the sale and purchase agreement at the notary. The Agent uses the Owner's materials without distortion and complies with applicable law. Confidential documents are received under a separate NDA.

7. Term. 6 months from signing; either party may terminate on 15 days' notice. Clients registered before termination remain protected until the end of the period in clause 3.

8. Law and disputes. Indonesian law. Disputes: negotiations for 30 days, then BANI (Indonesian National Board of Arbitration). The Indonesian and English texts are equally authentic; in case of discrepancy the English text prevails.

Agent / Agent