

# PERINGATAN



Layaknya memulai bisnis sendiri, investasi ke bisnis-bisnis melalui platform LandX memiliki risiko kerugian yang dapat menyebabkan kehilangan sebagian maupun seluruh modal yang diinvestasikan.

Anda tidak boleh membeli saham melalui platform LandX kecuali Anda siap menanggung kerugian dari uang yang telah Anda investasikan seandainya perusahaan yang anda investasikan mengalami kerugian.

**LandX**



**PT Yukarista Loka  
Galuhmas**

**YLW1**

Berizin dan  
diawasi oleh





# DISCLAIMER

---

PT Numex Teknologi Indonesia (“LandX” atau “Penyelenggara”) bertindak sebagai layanan urun dana bersama, dengan mempertemukan Pemilik Dana (“Pemodal”) dan pihak pemilik usaha (“Penerbit”). Pada layanan urun dana ini, timbulnya hubungan perdata terjadi apabila Pemodal sepakat untuk membeli saham yang ditawarkan oleh Penerbit, sehingga segala risiko yang timbul dari hubungan tersebut akan menjadi tanggung jawab masing-masing pihak.

Investasi saham merupakan aktivitas berisiko tinggi. Harap menggunakan pertimbangan ekstra dalam membuat keputusan untuk membeli saham. LandX tidak memaksa Pemodal untuk membeli saham sebagai investasi. Semua keputusan pembelian merupakan keputusan independen oleh pengguna.

Risiko yang timbul dari hak sebagai Pemodal untuk menerima dividen dari Penerbit merupakan risiko yang wajib ditanggung oleh Pemodal sesuai kebijakan dividen Penerbit. Lebih lanjut, LandX TIDAK BERTANGGUNG JAWAB terhadap risiko kerugian dan gugatan hukum serta segala bentuk risiko lain yang timbul, baik sekarang maupun di kemudian hari, atas segala kesepakatan dan keputusan jual beli saham yang telah disepakati antara sesama Pemodal dan antara Pemodal dengan Penerbit. Otoritas Jasa Keuangan bertindak sebagai regulator dan pemberi izin, bukan sebagai penjamin investasi.

Semua data yang tersaji di dalam prospektus ini diperoleh dari Penerbit dan data sekunder faktual penunjang. Keputusan pembelian saham, sepenuhnya merupakan hak dan tanggung jawab Pemodal (investor). Dengan membeli saham di LandX berarti Anda sudah menyetujui seluruh syarat dan ketentuan serta memahami semua risiko investasi termasuk risiko kehilangan sebagian atau seluruh modal.

Pemodal wajib mempelajari bisnis model dan seluruh potensi risiko dalam rangka pendanaan langsung melalui Platform LandX. Oleh karenanya bagi Pemodal yang belum memiliki pengetahuan atau berpengalaman pada investasi pasar saham, disarankan untuk terlebih dahulu mengerti proses bisnis dari layanan urunan dana.





# RINGKASAN INDUSTRI



Tingginya penggunaan kendaraan bermobil di Indonesia membuat ini jadi salah satu market segar di bisnis cuci mobil.

Terlebih, saat adanya Penerapan Insentif Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM) untuk mobil baru di dalam negeri yang ampuh mendongkrak penjualan bulanan di Maret 2021.

Menurut survei dari Gabungan Industri Kendaraan Bermotor di Indonesia (GAIKINDO), penjualan mobil di Maret 2021 naik sebesar 72,6%. Sepanjang periode tersebut, penjualan dari pabrik ke dealer alias whole-sales mencapai 84.910 unit.

Sementara, penjualan ritel tembus di angka 77.511 atau naik sebesar 65,1% (30.568 unit) dibandingkan bulan sebelumnya yakni sebesar 46.943 unit.

Semakin bertambahnya jumlah mobil di Indonesia, bisnis otomotif bisa punya market yang makin luas. Salah satu yang paling mudah, modalnya paling murah dan jadi kebutuhan semua pemilik mobil adalah bisnis carwash.

Banyak orang punya mobil, namun tidak semua punya waktu dan tenaga untuk mencuci mobilnya sendiri.

Menariknya, tingginya pembelian mobil membuat bisnis carwash minim kompetisi (di karena-kan, begitu besarnya market carwash itu sendiri).

Kebutuhan cuci mobil hampir sama dengan kebutuhan beli bensin. Dalam satu carwash, biasanya ada 100-200 customer yang hadir setiap harinya untuk mencuci mobil. Terlebih apabila lokasinya strategis.

## YELLOW CARWASH



Merupakan sebuah **chain carwash** yang bergerak di bidang usaha *carwash*, termasuk sistem manajemennya. Berdiri pertama kali di Tanjung Duren Jakarta sejak tahun 2007, telah berjalan lebih dari **13 tahun**, dan terus berkembang hingga saat ini memiliki **8 outlet**.

Usaha cuci mobil saat ini merupakan bisnis yang sangat menjanjikan, karena sudah menjadi sebuah kebutuhan dan diharapkan keberadaannya, baik di lingkungan perumahan, perkantoran, maupun area kampus, karena jumlah mobil di Jakarta sudah mencapai lebih dari 3,8 juta unit berdasarkan data statistik transportasi BPS DKI Jakarta 2019.

# PROFIL PENDIRI



## 1 ALEX KURNIAWAN T. - Direktur

Memiliki pengalaman dalam membangun usaha mulai dari merancang konsep bisnis serta visi dan misi, strategi pengembangan usaha, membuat business plan termasuk keuangan, pajak, akuntansi, dan legal, serta memiliki pengalaman membuat strategi untuk marketing concept dan brand image bisnis.

## 2 FEBIAN MULJADI - Direktur

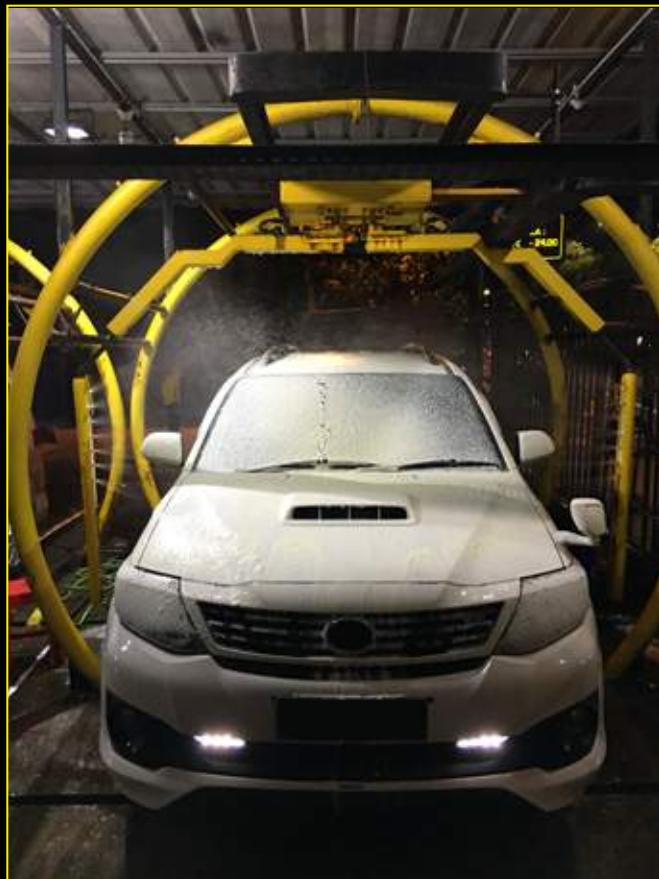
Memiliki pengalaman dalam bidang perencanaan, perekrutan dan pelatihan sumber daya, orientasi, pengembangan, kinerja, dan menjaga hubungan baik antara sumber daya (*manpower*). Kemudian berpengalaman dalam membuat standar operasional suatu bisnis untuk mengurangi risiko.

## 3 SUPRIADI SUKARDI - Komisaris

Memiliki pengalaman sebagai tim operasional di banyak perusahaan, Supriadi sudah *expert* dalam menghadapi kegiatan operasional suatu bisnis. Mulai dari mengendalikan seluruh peralatan, stock operasional outlet, dan *after sales* bisnis. Kemudian, Supriadi memiliki pengalaman dalam merangkai dan memasarkan suatu *event* atau *corporate clients*.

# CARA KERJA YELLOW CARWASH

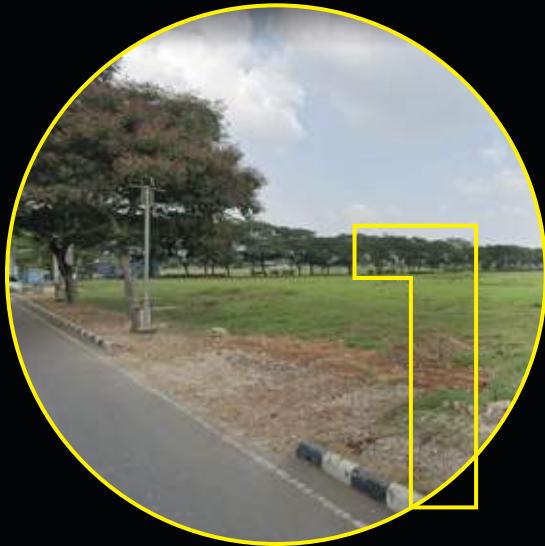
---



Proses cuci mobil **Yellow Carwash** menggunakan sistem **robotic carwash**, sehingga dapat mencuci dengan efektif. Mulai dari proses penyiraman, penyabunan, hingga pengeringan, **seluruhnya hanya** memerlukan waktu **15 - 20 menit per mobil**.



# KENAPA YELLOW CARWASH ?



## Memiliki Aset Berupa Tanah

Yellow Carwash di bawah PT Yukarista Loka Galuhmas akan membuka cabang berikutnya di daerah Karawang. Dengan lokasi yang strategis, PT Yukarista Loka Galuhmas membeli tanah sebesar 500 m<sup>2</sup> dengan harga *Undervalue*.



## Memiliki Sistem Pencucian Modern

Menggunakan sistem pencucian mobil yang modern yaitu robotic carwash membuat proses pencucian mobil semakin efektif dan menghemat waktu membuat Yellow Carwash menjadi pilihan tepat bagi kebanyakan masyarakat yang mayoritas memiliki mobilitas cukup tinggi.



## Memiliki Outlet dengan Konsep Modern

Dengan mengutamakan salah satunya kenyamanan customer, Yellow Carwash memiliki outlet yang di design berkonsep modern dengan dilengkapi ruang tunggu berupa CUBEmart dan tersedia juga fasilitas penunjang seperti area outdoor maupun ruangan ber-AC yang dilengkapi Wi-Fi serta toilet bersih hingga suasana santai yang diiringi musik.



## Outlet yang Berkonsep Flowing

Supaya tidak terjadi penumpukan pencucian mobil dan agar terciptanya kenyamanan customer maka di setiap outlet Yellow Carwash menerapkan konsep Flowing, yaitu setiap customer yang akan mencuci akan diarahkan secara *step by step*.



## Setiap Outlet Berlokasi Strategis

Setiap outlet Yellow Carwash berlokasi strategis, hal ini juga yang menjadikan setiap outlet tidak pernah sepi pengunjung dikarenakan Yellow Carwash mempunyai outlet dengan lokasi yang strategis dengan fasilitas memadai sehingga membuat pelanggan nyaman untuk melakukan pencucian mobil.



## Pelayanan Car wash yang Beragam

Yellow Carwash menawarkan beragam pilihan pelayanan pencucian mobil, selain itu terdapat penawaran garansi hujan bagi customer yang jika hari ini mencuci maka esok hari dapat gratis 1x mencuci lagi yang berlaku hingga beraakhirnya jam operasional outlet.

# LAYANAN KAMI



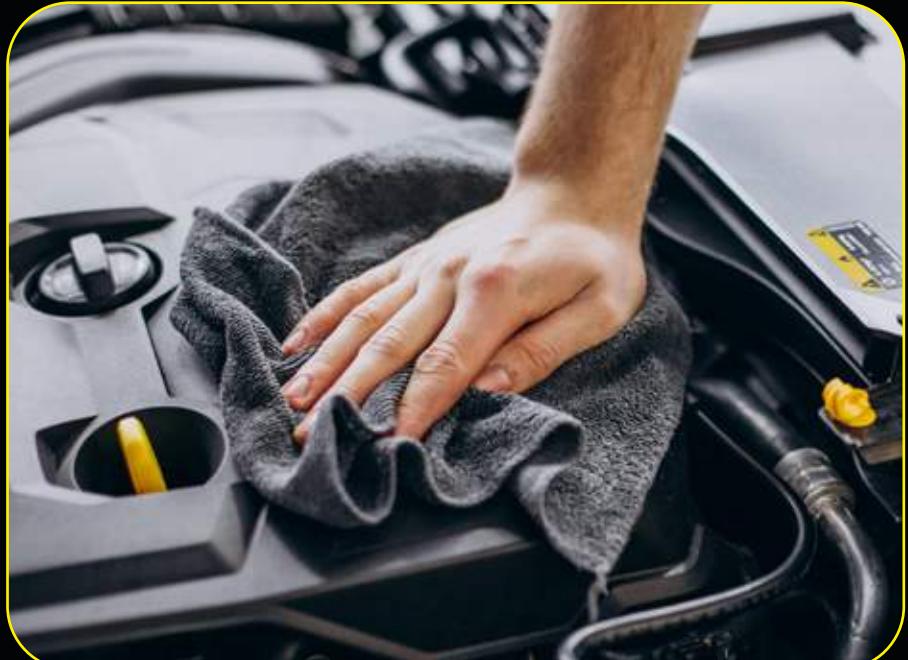
Super Wash\*



Hand Wax



Glass Wax



Engine Wash



Fogging



Vacuum Only

\*Bergaransi Hujan: gratis cuci mobil bagian body saja,  
berlaku hingga esok hari saat berakhirnya jam operasional outlet.

# CABANG KAMI

---

## SUNTER 1

Jl. Danau Asri Timur Blok C3 No. 1  
Sunter Jaya, Jakarta Utara

## SUNTER 3

Jl. Danau Indah Raya No. 10  
Sunter Jaya, Jakarta Utara

## SUNTER 4

Jl. Agung Barat 1 Blok A3  
Sunter Agung, Jakarta Utara

## SUNTER 1

Jl. Danau Asri Timur Blok C3 No. 1  
Sunter Jaya, Jakarta Utara

## LEBAK BULUS

Jl. Taman Lebak Bulus Raya Blok M No. 9  
Lebak Bulus, Jakarta Selatan

## TANJUNG DUREN

Jl. Tanjung Duren Utara IV No. 227  
Tanjung Duren Jakarta Barat

## TANJUNG DUREN

Jl. Raden Saleh No. 29  
Meruya Utara, Jakarta Barat

## ALAM SUTERA

Jl. Jalur Sutera Barat No. 16  
Alam Sutera, Tangerang

## BSD

Jl. Rawa Buntu No. 168B  
Rawa Buntu, Tangerang Selatan

# TARGET LOKASI PEMBANGUNAN



## PT Yukarista Loka Galuhmas

Jl. Arteri Galuh Mas, Blok X RT 7 RW 8  
Kec. Teluk Jambe Timur, Kab. Karawang  
Jawa Barat 41361

### Lokasi dekat dengan:

- |                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| 1. Primaya Hospital       | 5. KFC                 |
| 2. McDonalds              | 6. Mercure Hotel       |
| 3. Karawang Central Plaza | 7. Techno Mart         |
| 4. Festive Walk           | 8. Al - Azhar Karawang |

# KONSEP OUTLET



Lahan yang diperlukan untuk sebuah cabang Yellow Carwash berukuran 400 - 700 m<sup>2</sup>.

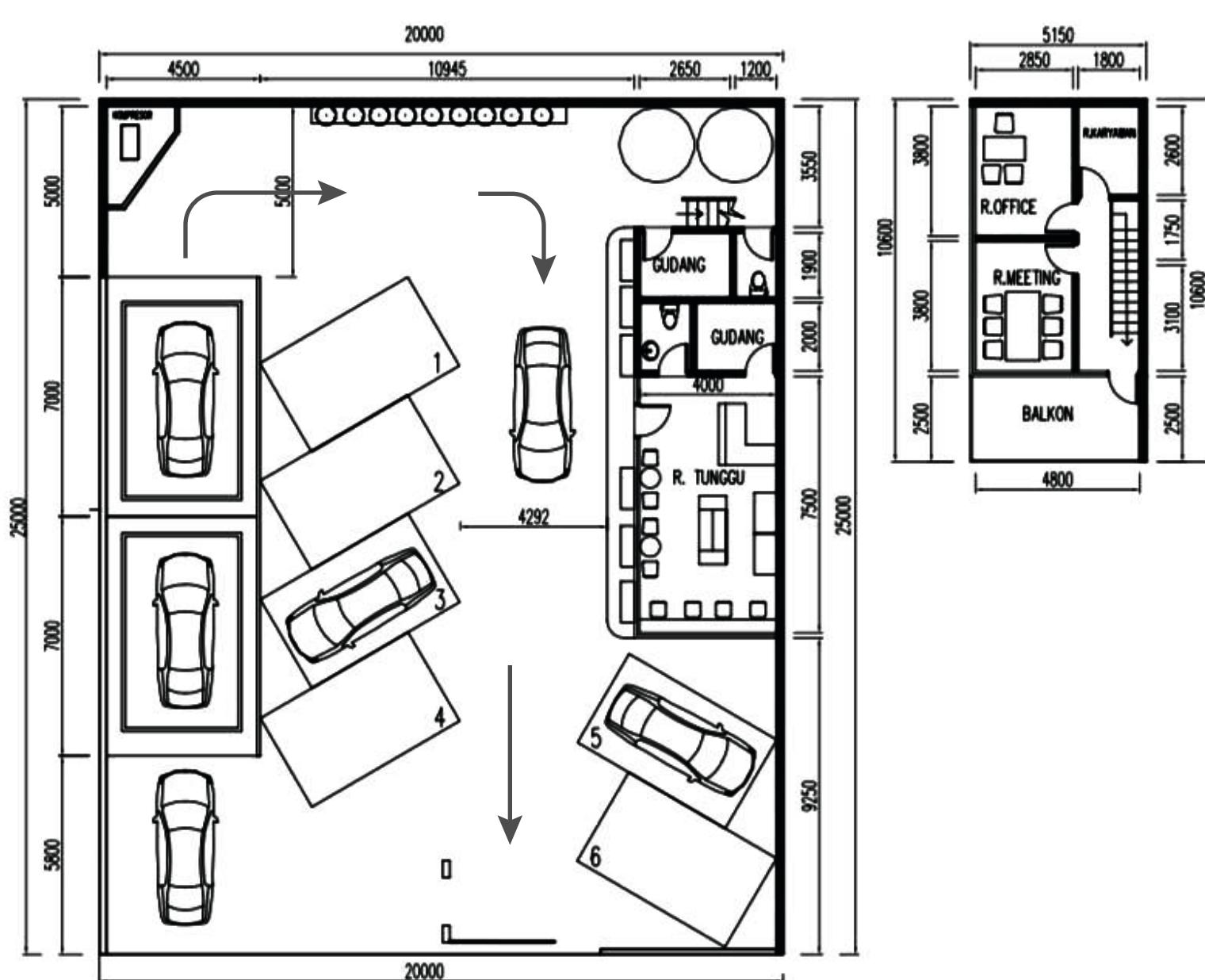
Outlet Yellow Carwash di-design dengan konsep modern yang nyaman, dilengkapi dengan ruang tunggu berupa CUBE mart, sehingga dapat memanjakan pelanggan dengan snack dan minuman yang dapat mereka pilih sendiri sambil mengisi waktu menunggu sampai mobilnya selesai, atau pun membeli produk keperluan mobil seperti pewangi mobil, wiper, dan lainnya.





Yellow Carwash tersedia fasilitas penunjang, seperti area outdoor maupun ruangan ber AC yang dilengkapi dengan WiFi, toilet yang bersih dan suasana santai yang diiringi musik.

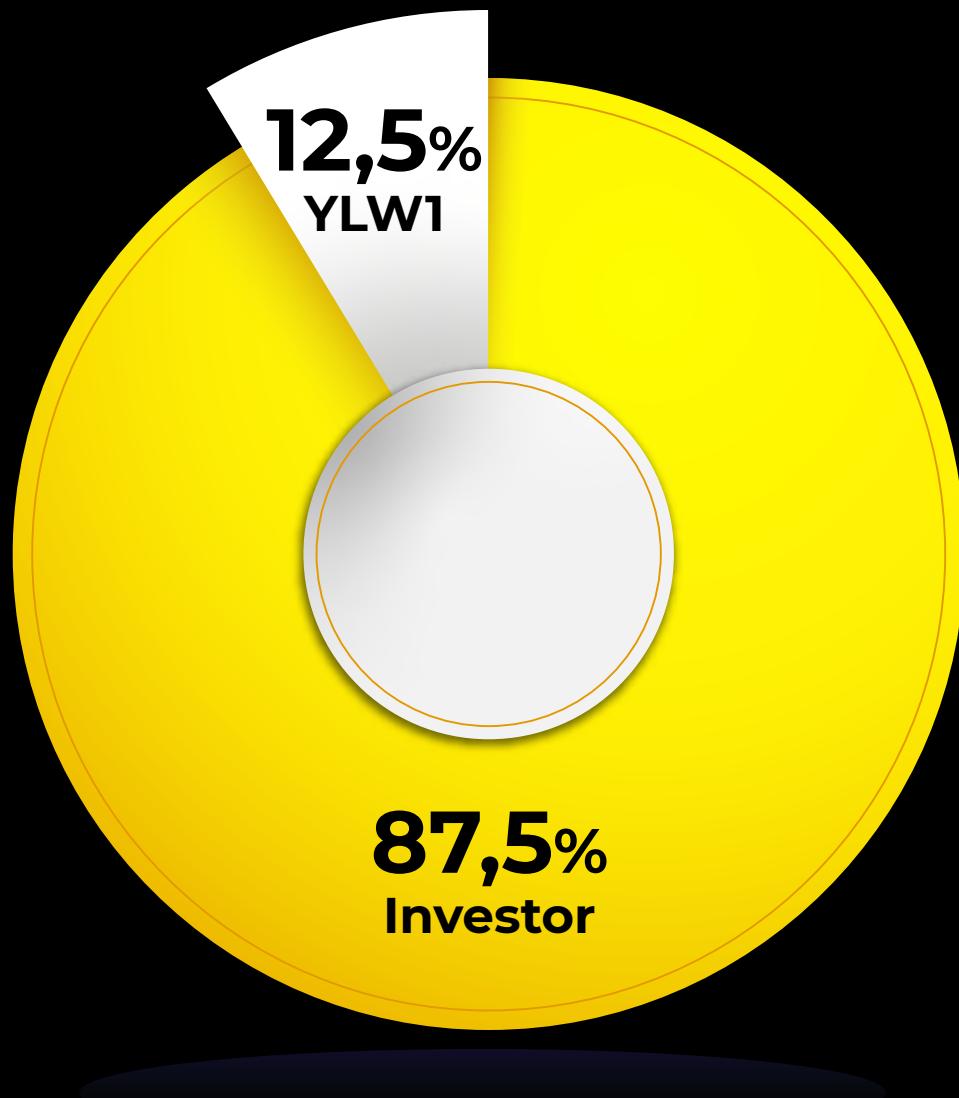
Semua konsep outlet Yellow Carwash selalu berkonsep "**Flowing**", agar terciptanya kenyamanan dan tidak terjadinya penumpukan, maka customer yang akan mencuci mobilnya diarahkan secara *step by step*.



# TIMELINE PEMBANGUNAN



# MEKANISME SAHAM



TIPE

**Carwash**

HARGA PENAWARAN PER LOT

**Rp 1.350.000**

KODE

**YLW1**

JUMLAH PENDANAAN

**Rp 9.450.000.000**

DISTRIBUSI DIVIDEN

**Per 4 Bulan \*\***

Periode pembagian dividen  
Januari, Mei, dan September.

ESTIMASI DIVIDEN PER TAHUN

**10 - 18 % \***

NAMA BISNIS

**Yellow Car Wash -  
PT Yukarista Loka Galuhmas**

\* Disclaimer: kinerja masa lalu bukan merupakan indikasi kinerja masa depan.

Estimasi dividen adalah ilustrasi berdasarkan proyeksi konservatif, dividen dan periode dividen aktual akan tetap mengacu pada kinerja penerbit dan persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS).

Estimasi dividen belum termasuk potensi capital gain dari kenaikan harga saham.

\*\* Perkiraan periode dividen dibagikan. Keputusan pembayaran aktual akan ditentukan berdasarkan nilai laba bersih dan melalui persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) sesuai Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (UUPT).

# LAPORAN KINERJA & PEMBAGIAN DIVIDEN

2



Sesuai keputusan manajemen, laporan akan diberikan kepada pemodal setiap **4 bulan**.

PT Yukarista Loka Galuhmas akan melampirkan laporan keuangan kepada penyelenggara dan akan didistribusikan melalui email resmi LandX.

Penerbit berencana membagikan dividen kepada pemodal per 4 bulan\*, terhitung setelah proyek YLW1 beroperasi pada cabang Karawang. Periode pembagian dividen dalam **1 tahun** akan jatuh pada bulan **Januari, Mei, dan September**, setelah Penerbit melampirkan laporan keuangan kepada Penyelenggara.

\* *Perkiraan periode dividen dibagikan. Keputusan pembayaran aktual akan ditentukan berdasarkan nilai laba bersih dan melalui persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) sesuai Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (UUPT).*

## JUAL BELI SAHAM

Kepemilikan pemodal atas saham penerbit dapat diperjualbelikan dengan pemodal lainnya melalui layanan yang disediakan pihak penyelenggara (LandX) sesuai dengan ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.57/POJK.04/2020 tentang Penawaran Efek melalui Layanan Urun Dana Berbasis Teknologi Informasi.



# PROYEKSI PENDAPATAN PER BULAN

Rata-rata mobil /hari selama 1 bulan

## UNIT /DAY

Carwash	Harga	Week Days	Week Ends	/Month	Total
Super Wash (Cuci & Vacuum)	Rp 45,000	100	170	3,560	Rp 160,200,000

Additional Services	Harga	Week Days	Week Ends	/Month	Total
Hand Wax	Rp 70,000	4	6	136	Rp 9,520,000
Glass Wax Front	Rp 30,000	2	4	76	Rp 2,280,000
Glass Wax All	Rp 50,000	3	3	90	Rp 4,500,000
Anti Jamur Front	Rp 80,000	2	3	68	Rp 5,440,000
Anti Jamur All	Rp 150,000	1	2	38	Rp 5,700,000
Engine Wash	Rp 90,000	3	6	114	Rp 10,260,000
Fogging	Rp 110,000	3	5	106	Rp 11,660,000
Vacuum Only	-	-	-	-	-

## AVERAGE /DAY

Minimart	Harga	Week Days	Week Ends		Total
Snacks, Drinks, etc Wipers, Pewangi, etc	Rp 5,000 - 100,000	Rp 850,000	Rp 950,000		Rp 26,300,000

GRAND TOTAL SALES REVENUE

Rp 235,860,000

# PROYEKSI PENGELUARAN PER BULAN

## SALARY EXPENSES

Position	Gaji	Jumlah	Total
Manager	Rp 3,500,000	1	Rp 3,500,000
Leader	Rp 2,500,000	3	Rp 7,500,000
Shift Kasir & Co	Rp 1,800,000	5	Rp 9,000,000
Washer	Rp 1,100,000	24	Rp 26,400,000
OB	Rp 1,000,000	1	Rp 1,000,000
Security	Rp 2,000,000	1	Rp 2,000,000
Manager Area	Rp 3,000,000	1	Rp 3,000,000

## Expenses

Management Fee	From total sales revenue	5%	Rp 11,793,000
Other Expenses	From total sales revenue	5%	Rp 11,793,000

## Utilities

Listrik	Rp 6,500,000
Air	Rp 10,000,000
Telepon + Internet	Rp 550,000
Shampoo	Rp 2,400,000
Semir Ban	Rp 4,750,000
Alas Kaki	Rp 2,240,000
Sabun Kebersihan	Rp 350,000
Biaya Lain-lain	Rp 2,000,000

TOTAL ALL EXPENSES

Rp 104,776,000

NET INCOME (REVENUE - EXPENSES)	Rp 131,084,000
INCOME PER YEAR	Rp 1,573,008,000
DIVIDEND ATTRIBUTED TO INVESTORS (87,5%)	Rp 1,376,382,000
ROI	14.56%

# PENGGUNAAN DANA

---

Keterangan		Jumlah
Tanah (500 m <sup>2</sup> , 13,8 jt/m, include PPN)	Rp	7,590,000,000
Pajak Tanah (BPHTB, Biaya AJB, Balik Nama)	Rp	353,500,000
Initial Set-up Cost (Brand & Management (10 th), Pre-opening cost recruiting, etc)	Rp	250,000,000
Pembangunan & Renovasi	Rp	1,250,000,000
Mesin Cuci Robotic 2 unit	Rp	380,000,000
Signage (Produksi, Ijin, Pajak)	Rp	20,000,000
Waiting Room & Office Area (Furniture & Supply)	Rp	162,750,000
Operational Utilities & Items	Rp	72,195,000
Operational Utilities (Water's Items)	Rp	85,300,000
Operational Utilities (Air's Items)	Rp	20,800,000
1 Month Operational Expenses ++ as Initial	Rp	130,500,000
Marketing & Promotion Expenses	Rp	34,955,000
<b>Total Kebutuhan Dana</b>	Rp	<b>10,350,000,000</b>
Dana yang Dibutuhkan dari Urun Dana (87,5%)	Rp	9,056,250,000
Biaya Administrasi LandX (Termasuk Biaya KSEI, Kustodian, & Fee LandX)	Rp	387,862,500
<b>Total Penggunaan Dana pada Platform LandX</b>	Rp	<b>9,444,112,500</b>
<b>Pembulatan</b>	Rp	<b>9,450,000,000</b>



# RISIKO & MITIGASI

3

## Risiko Strategi

Risiko strategi diakibatkan kurang matangnya strategi pemilik usaha dalam menjalankan bisnisnya. Risiko strategi umumnya dihadapi oleh semua pemilik usaha pada saat ini. Risiko strategi jenis ini dihadapi saat sedang dalam masa mengembangkan produk dan bisnis mereka.

Memiliki pengalaman di bidang usaha cuci mobil selama lebih dari 13 tahun membuat manajemen Yellow Carwash dapat menentukan sasaran dan strategi yang tepat untuk bisnis Carwash. Dengan menggunakan sistem robotic carwash yang dapat mencuci dengan efektif dan hemat waktu serta memiliki outlet dengan konsep modern yang nyaman beberapa hal tersebut menjadi keunggulan dalam bisnis ini.

## Risiko Operasional

Risiko operasional terjadi dalam kegiatan sehari-hari dalam perusahaan. risiko mengarah kepada kegagalan yang tidak diharapkan, namun bersifat teknis. meski bersifat teknis dan dapat ditangani, namun risiko ini juga bisa merusak reputasi perusahaan.

Kegiatan pencucian mobil Yellow Carwash sudah menggunakan standar yang sesuai. Robotic carwash yang digunakan pun rutin dilakukan pengecekan agar tetap layak untuk digunakan dan meminimalisir kerusakan yang tidak diduga.

## Risiko Kepatuhan

Risiko kepatuhan terjadi karena adanya ketidakpatuhan terhadap regulasi atau hukum yang diterapkan pemerintah, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Risiko kepatuhan tidak berdampak terlalu besar seperti risiko lainnya. Namun, setiap terjadinya pelanggaran risiko kepatuhan pelaku bisnis harus membayar denda atas hal tersebut.

Manajemen Yellow Carwash selalu memperbaharui dan mempelajari peraturan atau regulasi dari pemerintah daerah setempat, sehingga apabila timbul peraturan pemerintah terbaru maka manajemen akan menyesuaikan peraturan pada operasional Carwash. Terlebih lagi manajemen sudah berpengalaman lebih dari 13 tahun yang tentunya paham tentang standar Carwash.

## Risiko Finansial

Risiko finansial berkaitan dengan biaya-biaya yang tidak terduga yang menyebabkan kerugian pada penghasilan. Risiko ini khusus terjadi pada arus kas (cash flow) dari perputaran bisnis yang sedang dijalankan dan menyebabkan kerugian financial.

Untuk mengurangi risiko finansial, manajemen sudah memetakan pos-pos biaya yang akan timbul beserta dana cadangan. Untuk kegiatan cashflow harian dalam kegiatan operasional Carwash. Kemudian, agar tidak terjadinya fraud pada keuangan, Yellow Carwash sudah menggunakan POS system sehingga pencatatan transaksi dapat dilihat secara harian maupun bulanan.

## Risiko Reputasional

Risiko reputasional berkaitan dengan nama baik atau citra pada bisnis Yellow Carwash. Saat nama baik bisnis mengalami kehancuran, maka otomatis berpengaruh terhadap jalannya bisnis Yellow Carwash yang menyebabkan kerugian dan ketidakpercayaan konsumen terhadap Yellow Carwash. Dampaknya bisa menjadi besar dalam waktu yang singkat apabila tidak adanya pengertian dari manajemen pengelola.

Untuk mengurangi risiko reputasi, manajemen selalu menghindari perilaku yang merugikan customer Carwash, komunitas Yellow Carwash, dan komunitas Carwash yang sekiranya akan berdampak terhadap bisnis Yellow Carwash dan perusahaan Yukarista Loka Galuhmas.

## Risiko Legal

Biasanya timbul karena adanya tuntutan dari pihak lain karena adanya pelanggaran hukum, misalnya terjadi pelanggaran sepihak dengan mengingkari kesepakatan yang telah tertulis dalam kontrak (wanprestasi), tidak mengikuti peraturan atau undang-undang yang berlaku, dan lain sebagainya.

Manajemen Yellow Carwash memastikan adanya kompetensi internal yang mampu melakukan proses manajemen risiko legal sesuai dengan regulasi sehingga perusahaan dapat terhindar dari risiko ini.

Dengan mengurangi risiko pelanggaran hukum seperti terjadi kerusakan body mobil saat dilakukan pencucian serta kehilangan barang di dalam mobil saat pencucian, maka manajemen Yellow Carwash selalu melakukan evaluasi untuk penyesuaian terhadap regulasi yang berlaku dan melakukan pengecekan hasil pencucian agar tidak terjadi resiko pelanggaran hukum.

## **Risiko Kelangkaan Pembagian Dividen**

Risiko kelangkaan pembagian dividen dapat terjadi karena kinerja bisnis tidak berjalan sebaik proyeksi. Pemodal akan mendapatkan dividen dari penghasilan bersih sesuai dengan persentase jumlah kepemilikan saham, setelah alokasi laba ditahan sesuai UUPT.

Penerbit yang listing melalui platform LandX sudah melalui proses screening dari tim analis bisnis dan properti LandX. Penerbit yang dipilih berdasarkan rekam jejak bisnis yang baik, founder yang berpengalaman, performa dan kemampuan bisnis bersaing di masa yang akan datang.

## **Risiko Dilusi Kepemilikan Saham**

Risiko dilusi saham adalah risiko yang timbul adanya penurunan persentase kepemilikan saham karena adanya penambahan modal saham total. Biasanya ini terjadi akibat jika adanya sebuah corporate action untuk penambahan penawaran saham baru.

PT Yukarista Loka Galuhmas sebagai penerbit sudah melakukan perjanjian dengan penyelenggara untuk tidak menerbitkan saham baru selama masih terdaftar di platform LandX.



KINI MEMILIKI  
**BISNIS & PROPERTI**  
JADI JAUH **LEBIH MUDAH**

**UNDUH APLIKASI LANDX  
SEKARANG!**



KUNJUNGI KAMI DI

 **LANDX.ID**

FOLLOW & LIKE

 **LANDX.ID**

BERIZIN & DIAWASI OLEH

