

## ABSTRAK

Perkembangan dunia industri dan perdagangan selalu diikuti dengan kebutuhan kawasan pergudangan dan pabrik. Kawasan pergudangan dan pabrik membutuhkan luasan lahan yang cukup besar dan lokasi yang strategis, memadai infrastruktur pendukungnya. Disisi lain ada suatu kawasan berupa tanah kas desa yang belum dikelola dengan baik bahkan tidak terurus. UU Nomer 6 Tahun 2014 tentang desa menyebutkan bahwa desa memiliki kekayaan dan aset desa yang bisa dikelola serta dikerjasamakan dengan investor guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat desa. Potensi tersebut dimiliki oleh Desa Ketajen, Kecamatan Gedangan, Kabupaten Sidoarjo dengan luasan lahan ± 2,5 Ha dilokasi yang sangat strategis. PT. Sarana Dwi Makmur selaku investor tertarik untuk mengelola tanah kas desa tersebut dengan sistem sewa, karena memiliki dasar hukum yang kuat dengan konsep Kerjasama Operasi (KSO) model Built Operation Transfer (BOT). Upaya untuk mengkaji optimalisasi pemanfaatan tanah kas desa tersebut, penelitian ini menggunakan metode Highest and Best Use (HBU). Metode HBU menganalisis tentang Legal Permissible (hukum), Physical Possibility (Lokasi Lahan), Financial Feasibility dan Maximum Profitability. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis optimalisasi pemanfaatan tanah kas desa di Desa Ketajen, Kecamatan Gedangan, Kabupaten Sidoarjo, serta untuk mengetahui diantara ruko/rukan dan pergudangan, properti mana yang paling optimal dalam pemanfaatan tanah kas desa dimaksud. Hasil penelitian dengan menggunakan metode HBU dapat dikatakan optimal, baik dari segi kelayakan hukum, kelayakan fisik, kelayakan finansial dan produktifitas maksimum masuk kategori layak semua. Potensi keuntungan dan cepatnya pengembalian nilai investasi dari penelitian ini, dapat memberikan informasi awal yang menarik bagi investor dibidang properti. Bagi pebisnis pemula atau start-up, penelitian ini bisa menjadi trigger atau booster bahwa peluang kerjasama dengan pola seperti ini potensinya masih terbuka luas di segala segmen, tanpa harus keluar biaya modal yang besar.

**KATA KUNCI** : **Kejelian, Peluang, Regulasi, Kerjasama, Kreatifitas, Pengembangan, Keuntungan, Berbagi.**