

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pemahaman generasi milenial yang bekerja di Bank BUMN Kota Semarang terkait masa pensiun, menganalisa dan memahami persiapan generasi milenial yang aktif bekerja di Bank BUMN Kota Semarang untuk memasuki masa pensiun, mengetahui dan menganalisa kerugian-kerugian yang kemungkinan akan timbul ketika mereka memutuskan memilih investasi properti sebagai investasi masa pensiun nantinya serta menganalisa dan memahami preferensi properti yang diminati oleh generasi milenial dalam perencanaan kekayaan untuk masa pensiun. Metode penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif dengan pendekatan fenomenologi. Subjek penelitian yaitu beberapa karyawan generasi milenial pada Bank BUMN di Kota Semarang yang merupakan informan utama. Metode pengumpulan data terdiri dari observasi, wawancara mendalam dan dokumentasi. Analisis data terdiri dari pengumpulan informasi, pemaparan data dan kesimpulan atau verifikasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa para informan paham akan masa pensiun. Para informan telah menerapkan perilaku keuangan yang tidak konsumtif untuk memperbanyak simpanan di usia pensiun nantinya. Para informan telah melakukan perencanaan sebelum memasuki masa pensiun dengan berinvestasi melalui pengelolaan properti seperti rumah yang dikontrakan, ruko yang digunakan sebagai tempat usaha, rumah yang didesain sebagai rumah kosan. Alasan yang mempengaruhi para informan dalam pemilihan investasi properti yaitu memperoleh kesejahteraan di masa yang akan datang (pensiun), memperoleh pendapatan tambahan (*passive income*), menghindari terjadinya inflasi serta meningkatkan kekayaan. Para informan telah mengetahui kerugian-kerugian yang akan timbul ketika mereka memutuskan memilih investasi properti sebagai investasi masa pensiun nantinya serta preferensi mereka dalam investasi properti hunian rumah tinggal dengan harga yang terjangkau, lokasi yang strategis, cara pembayaran yang mudah serta reputasi pengembang yang baik.

**Kata Kunci:** Perilaku Keuangan, Generasi Milenial, Investasi Properti, Perencanaan Kekayaan, Pensiun