

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisa faktor-faktor yang mempengaruhi *Return On Asset* (ROA) dengan KPR sebagai variabel mediasi pada bank umum di Indonesia tahun 2013-2016. Variabel Independen yang digunakan dalam penelitian yaitu Dana Pihak Ketiga (DPK), suku bunga KPR, *Non Performing Loan* (NPL), dan *Cash Adequacy Ratio* (CAR).

Populasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah seluruh bank umum konvensional yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan (OJK) pada tahun 2013-2016 dengan total sampel sebanyak 53 bank. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah *purposive sampling*. *software* SPSS Statistic 21 merupakan alat analisis yang digunakan dalam penelitian ini. Uji data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi uji asumsi klasik, analisis jalur (*path analysis*) yang merupakan pengembangan dari analisis regresi linear berganda dan menggunakan uji sobel untuk menganalisis efek mediasi dari variabel independen terhadap variabel dependen.

Berdasarkan hasil penelitian ini menunjukkan bahwa DPK, Suku Bunga KPR dan CAR memiliki hubungan signifikan positif terhadap KPR, NPL tidak memiliki hubungan signifikan terhadap KPR. CAR dan DPK memiliki hubungan signifikan positif terhadap ROA. Suku Bunga KPR dan KPR memiliki hubungan signifikan negative terhadap ROA. Dan NPL tidak memiliki hubungan signifikan terhadap ROA.