

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Laporan keuangan merupakan salah satu sumber informasi yang digunakan perusahaan untuk memberikan gambaran mengenai kondisi dan kinerja perusahaan kepada pihak eksternal, seperti investor, kreditur, pemerintah, regulator, dan masyarakat. Informasi tersebut dapat menjadi dasar bagi pengguna laporan keuangan dalam menilai kondisi keuangan, kinerja, prospek usaha, serta keberlangsungan perusahaan. Di antara berbagai informasi yang disajikan, laba menjadi salah satu informasi yang mendapat perhatian besar karena sering digunakan untuk menilai keberhasilan manajemen dalam mengelola sumber daya perusahaan. Laba juga menjadi pertimbangan dalam keputusan investasi, penilaian kinerja, pembagian dividen, maupun pemberian kredit. Kondisi tersebut membuat perusahaan berupaya mempertahankan kinerja laba yang baik dan stabil.

Tingginya perhatian terhadap laba dapat memberikan tekanan kepada manajemen untuk menghasilkan laporan yang sesuai dengan target tertentu. Dalam kondisi tersebut, manajemen dapat memanfaatkan kebijakan dan pertimbangan akuntansi untuk memengaruhi laba yang dilaporkan. Tindakan tersebut dikenal sebagai manajemen laba (*earnings management*), yaitu upaya manajemen dalam memengaruhi informasi laba melalui pemilihan metode akuntansi, perubahan estimasi, maupun

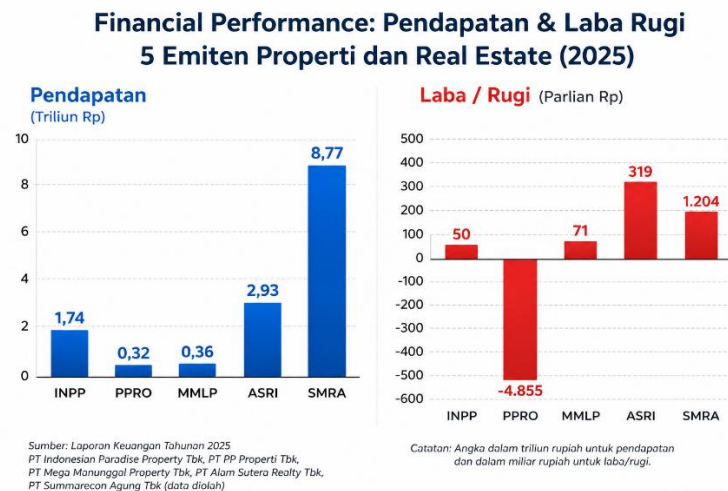
keputusan operasional tertentu. Praktik ini dapat dilakukan dengan mengatur waktu pengakuan pendapatan dan beban, mengubah estimasi akuntansi, ataupun memengaruhi aktivitas riil perusahaan (Winarno *et al.*, 2022). Meskipun praktik manajemen laba tidak selalu bertentangan dengan standar akuntansi, tindakan tersebut dapat memengaruhi kualitas laporan keuangan apabila laba yang dilaporkan tidak lagi menggambarkan kondisi ekonomi perusahaan secara sebenarnya (Winarno *et al.*, 2022).

Munculnya praktik manajemen laba dapat dikaitkan dengan *Agency theory* yang diperkenalkan oleh Jensen dan Meckling (1976). Teori keagenan menjelaskan adanya hubungan antara pemilik perusahaan sebagai principal dengan manajemen sebagai agent. Keduanya dapat memiliki kepentingan yang berbeda. Pemilik lebih berorientasi pada peningkatan nilai perusahaan, sedangkan manajemen dapat memiliki kepentingan untuk memperoleh bonus, mempertahankan kedudukan, atau menunjukkan pencapaian kinerja yang baik. Perbedaan kepentingan tersebut dapat menimbulkan konflik keagenan, terlebih karena manajemen memiliki informasi mengenai kondisi internal perusahaan yang lebih banyak dibandingkan pemilik. Adanya asimetri informasi tersebut dapat memberikan kesempatan bagi manajemen untuk melakukan tindakan yang menguntungkan kepentingannya, termasuk melakukan manajemen laba ketika pengawasan tidak dilakukan secara optimal (Nguyen *et al.*, 2021).

Selain *Agency theory*, *Stakeholder Theory* juga dapat digunakan untuk menjelaskan pentingnya penyajian informasi keuangan yang

berkualitas. Perusahaan tidak hanya memiliki tanggung jawab kepada pemegang saham, tetapi juga kepada pihak lain yang berkepentingan, seperti kreditur, karyawan, konsumen, pemerintah, dan masyarakat. Para stakeholder membutuhkan informasi yang relevan dan dapat dipercaya sebagai dasar dalam menentukan keputusan. Oleh karena itu, praktik manajemen laba dapat menimbulkan informasi yang kurang mencerminkan kondisi perusahaan dan pada akhirnya berpotensi menyebabkan kesalahan dalam pengambilan keputusan oleh berbagai pihak.

Manajemen laba menjadi salah satu permasalahan yang masih relevan pada perusahaan sektor *Property* dan *Real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Karakteristik sektor ini ditandai dengan kebutuhan modal yang besar, jangka waktu proyek yang panjang, serta penggunaan sumber pendanaan eksternal yang cukup tinggi. Selain itu, kinerja perusahaan *Property* dan *Real estate* juga dipengaruhi oleh kondisi ekonomi, perubahan suku bunga, inflasi, dan daya beli masyarakat. Ketika kondisi perekonomian mengalami tekanan atau suku bunga meningkat, permintaan terhadap properti dapat menurun sehingga berdampak pada pendapatan dan profitabilitas perusahaan. Keadaan tersebut dapat meningkatkan tekanan bagi manajemen untuk tetap menunjukkan kinerja yang baik kepada investor maupun kreditur.



Gambar 1. 1 Grafik Pendapatan dan Laba Rugi Sektor *Real estate*

Gambaran kondisi sektor *Property* dan *Real estate* dapat dilihat melalui kinerja keuangan beberapa perusahaan pada tahun 2025. Berdasarkan Diagram 1.1, PT Summarecon Agung Tbk (SMRA) memperoleh pendapatan sebesar Rp8.766.927.470.000, diikuti PT Alam Sutera Realty Tbk (ASRI) sebesar Rp2.933.946.681.000, PT Indonesian Paradise *Property* Tbk (INPP) sebesar Rp1.740.629.000.000, PT Mega Manunggal *Property* Tbk (MMLP) sebesar Rp355.657.358.000, dan PT PP Properti Tbk (PPRO) sebesar Rp323.221.982.612. Nilai tersebut memperlihatkan bahwa sejumlah perusahaan dalam sektor ini masih mampu membukukan pendapatan yang relatif tinggi meskipun menghadapi berbagai tantangan industri (PT Summarecon Agung Tbk, 2025; PT Alam Sutera Realty Tbk, 2025; PT Indonesian Paradise *Property* Tbk, 2025; PT Mega Manunggal *Property* Tbk, 2025; PT PP Properti Tbk, 2025).

Akan tetapi, pencapaian pendapatan tersebut belum sepenuhnya mencerminkan kondisi laba bersih perusahaan. Pada tahun yang sama,

SMRA mencatat laba bersih sebesar Rp1.204.010.173.000, ASRI sebesar Rp318.523.814.000, INPP sebesar Rp49.820.000.000, dan MMLP sebesar Rp70.725.061.000. Berbeda dengan perusahaan lainnya, PPRO justru membukukan kerugian sebesar Rp4.855.083.069.899. Perbedaan tersebut memperlihatkan bahwa besarnya pendapatan belum tentu menghasilkan laba yang tinggi dan konsisten. Kondisi ini menunjukkan adanya tekanan terhadap kinerja keuangan yang dihadapi perusahaan sektor *Property* dan *Real estate* (IDN Financial, 2026; IDN Financials, 2026; Monitor Indonesia, 2026; Warta Ekonomi, 2026).

Dalam kondisi normal, pertumbuhan pendapatan dapat meningkatkan laba apabila perusahaan mampu mengelola berbagai pengeluaran dan sumber dayanya secara efisien. Namun, data pada sektor *Property* dan *Real estate* menunjukkan bahwa peningkatan pendapatan tidak selalu berjalan searah dengan pertumbuhan laba. Perbedaan antara kondisi yang diharapkan secara teoritis dan fakta yang terjadi tersebut dapat berkaitan dengan berbagai faktor, seperti tingginya kewajiban perusahaan, ketidakefisienan operasional, penurunan nilai aset, serta beban yang berkaitan dengan proyek. Kondisi tersebut juga dapat membuka kemungkinan adanya praktik manajemen laba. Dengan demikian, sektor *Property* dan *Real estate* dinilai relevan untuk digunakan sebagai objek dalam mengkaji faktor-faktor yang berkaitan dengan manajemen laba. Hal ini sejalan dengan Bianca & Susanto (2025) yang menyatakan bahwa

perusahaan subsektor *Property dan Real estate* rentan terhadap praktik manajemen laba.

Salah satu aspek yang dapat berkaitan dengan praktik manajemen laba adalah *Cash flow*, khususnya *operating Cash flow*. Arus kas yang berasal dari kegiatan operasional menunjukkan sejauh mana perusahaan mampu memperoleh kas dari aktivitas utamanya. Kondisi tersebut menjadikan arus kas operasional sebagai salah satu informasi yang dapat digunakan untuk melihat kualitas laba dan keadaan keuangan perusahaan. Bagi investor, kreditur, maupun pihak berkepentingan lainnya, informasi ini dapat digunakan untuk menilai kemampuan perusahaan dalam membayar kewajiban jangka pendek, membiayai kegiatan usaha, serta mempertahankan kelangsungan operasionalnya. Dengan demikian, perubahan arus kas operasional dapat menjadi pertimbangan manajemen dalam menentukan kebijakan pelaporan keuangan, termasuk kemungkinan melakukan manajemen laba (Aburishah *et al.*, 2022).

Keterkaitan tersebut dapat dijelaskan melalui *Agency theory* Jensen dan Meckling (1976) yang memandang bahwa hubungan antara pemilik perusahaan sebagai *principal* dan manajemen sebagai *agent* dapat menimbulkan perbedaan kepentingan. Kondisi ini semakin kompleks karena manajemen memiliki penguasaan informasi internal yang lebih besar dibandingkan pemegang saham. Ketika arus kas yang dihasilkan dari aktivitas operasional menurun, kondisi likuiditas dan kinerja perusahaan dapat mengalami tekanan. Dalam keadaan demikian, manajemen mungkin

terdorong untuk mempertahankan persepsi positif terhadap kinerja perusahaan dengan menyajikan laba yang lebih baik melalui praktik manajemen laba. Sebaliknya, arus kas operasional yang memadai dapat mengurangi tekanan tersebut sehingga dorongan untuk melakukan manajemen laba cenderung lebih rendah (Inayah *et al.*, 2021).

Temuan penelitian sebelumnya mengenai keterkaitan *Cash flow* dengan manajemen laba juga belum menunjukkan kesimpulan yang seragam. Bianca & Susanto (2025) menunjukkan adanya pengaruh signifikan operating *Cash flow* terhadap manajemen laba pada perusahaan subsektor properti dan real estat. Temuan tersebut memperlihatkan bahwa kemampuan perusahaan dalam memperoleh kas dari kegiatan utama dapat menjadi salah satu kondisi yang berkaitan dengan kecenderungan manajemen dalam mengelola laba yang dilaporkan.

Hasil penelitian tersebut diperkuat oleh Aburishah *et al.* (2022) yang menemukan bahwa operating *Cash flow* dan *Cash flow* memiliki pengaruh terhadap manajemen laba. Penelitian tersebut juga menunjukkan bahwa hubungan tersebut tidak berdiri sendiri karena dapat berkaitan dengan karakteristik perusahaan, di antaranya managerial ownership dan financial *Leverage* yang digunakan sebagai variabel kontrol. Hal ini menunjukkan bahwa praktik manajemen laba dapat dipengaruhi oleh kondisi keuangan sekaligus mekanisme tata kelola yang terdapat dalam perusahaan.

Akan tetapi, hasil berbeda ditemukan oleh Andriyani & Endri (2026) menunjukkan bahwa hubungan antara *Cash flow* dan manajemen laba

belum memiliki pola yang sama pada berbagai sektor industri. Perbedaan temuan tersebut memperlihatkan bahwa keterkaitan antara *Cash flow* dan manajemen laba masih perlu diuji lebih lanjut sehingga dapat menjadi salah satu research gap dalam penelitian ini.

Faktor lain yang juga diperkirakan berkaitan dengan manajemen laba adalah *Leverage*. Rasio ini menggambarkan sejauh mana perusahaan menggunakan utang sebagai sumber pembiayaan aset. Ketergantungan terhadap dana yang berasal dari kreditur akan semakin besar apabila tingkat *Leverage* perusahaan meningkat. Kondisi tersebut membuat perusahaan memiliki kewajiban untuk memenuhi pembayaran pokok pinjaman beserta bunganya sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan. Oleh karena itu, *Leverage* dapat digunakan untuk menggambarkan tingkat risiko keuangan, kemampuan memenuhi kewajiban, serta keberlangsungan usaha perusahaan. Beban utang yang semakin besar juga dapat memberikan tekanan kepada manajemen untuk mempertahankan kinerja keuangan agar tetap sesuai dengan harapan investor dan kreditur (Litaya & Suhendah, 2023).

Dalam perspektif *Agency theory* Jensen dan Meckling (1976), penggunaan utang yang semakin besar dapat meningkatkan potensi konflik kepentingan antara manajemen dan pemegang saham. Kreditur memiliki kepentingan agar perusahaan memenuhi berbagai persyaratan yang tercantum dalam *debt covenant*, sedangkan manajemen berkepentingan mempertahankan citra serta kepercayaan perusahaan agar akses terhadap

pendanaan tetap tersedia. Perbedaan kepentingan tersebut dapat menciptakan tekanan bagi manajemen untuk menampilkan kondisi laba yang lebih baik melalui praktik manajemen laba. Dengan demikian, peningkatan *Leverage* dapat diikuti oleh semakin besarnya tekanan yang dirasakan manajemen untuk melakukan tindakan tersebut (Nguyen *et al.*, 2021).

Penelitian mengenai hubungan *Leverage* dengan manajemen laba juga menghasilkan kesimpulan yang belum seragam. Bianca & Susanto (2025) menemukan bahwa *Leverage* berpengaruh signifikan terhadap manajemen laba pada perusahaan subsektor *Property* dan *Real estate*. Temuan tersebut menunjukkan bahwa penggunaan utang yang semakin besar dapat meningkatkan dorongan bagi manajemen untuk melakukan manajemen laba guna mempertahankan kepercayaan pihak eksternal, khususnya investor dan kreditur.

Hasil tersebut sejalan dengan penelitian Aburishah *et al.* (2022) yang menemukan bahwa *financial Leverage* berpengaruh terhadap praktik manajemen laba. Penelitian tersebut menjelaskan bahwa besarnya beban utang meningkatkan tekanan keuangan yang dihadapi perusahaan sehingga manajemen terdorong untuk melakukan penyesuaian terhadap laba yang dilaporkan. Selain itu, penelitian tersebut juga menunjukkan bahwa hubungan antara *Leverage* dan manajemen laba dipengaruhi oleh karakteristik perusahaan, seperti *managerial ownership*, sehingga

efektivitas tata kelola perusahaan turut menentukan besarnya pengaruh *Leverage* terhadap praktik manajemen laba.

Sebaliknya, penelitian Litaya & Suhendah (2023), yang menyatakan bahwa *Leverage* tidak memberikan pengaruh signifikan terhadap manajemen laba pada perusahaan *Real estate* dan konstruksi di Indonesia. Hasil tersebut menunjukkan bahwa tingkat utang yang tinggi tidak secara otomatis membuat manajemen melakukan manipulasi laba. Pengawasan kreditur, auditor, serta penerapan *corporate governance* dapat menjadi faktor yang membatasi ruang bagi manajemen untuk melakukan tindakan oportunistik.

Penelitian ini selanjutnya memasukkan dewan direksi sebagai variabel moderasi untuk melihat perannya dalam hubungan antara *Cash flow* dan *Leverage* dengan manajemen laba. Dewan direksi merupakan bagian penting dalam struktur perusahaan yang memiliki tanggung jawab terhadap pengelolaan perusahaan, perumusan strategi, serta pengawasan kegiatan operasional. Sebagai salah satu unsur *good corporate governance*, keberadaan dewan direksi diharapkan dapat membantu mengurangi konflik kepentingan antara pemegang saham dan manajemen. Pengawasan yang berjalan secara efektif juga dapat membantu meningkatkan kualitas proses pelaporan keuangan dan membatasi kemungkinan terjadinya manajemen laba (Winarno *et al.*, 2022).

Menurut *Agency theory*, kualitas fungsi pengawasan dewan direksi dapat memengaruhi tindakan manajemen dalam proses penyusunan laporan

keuangan. Dewan direksi yang memiliki kompetensi dan kemampuan pengawasan yang memadai akan lebih mampu mengendalikan perilaku oportunistik manajemen. Sebaliknya, pengawasan yang kurang efektif dapat menciptakan celah bagi manajemen untuk melakukan manajemen laba. Atas dasar tersebut, keberadaan dewan direksi diperkirakan dapat mengubah kekuatan hubungan *Cash flow* maupun *Leverage* terhadap manajemen laba, baik dengan memperkuat maupun memperlemah hubungan tersebut (Nguyen *et al.*, 2021).

Bukti empiris mengenai peran dewan direksi terhadap manajemen laba masih menunjukkan perbedaan hasil (*research gap*). Penelitian Winarno *et al.* (2022) menemukan bahwa penerapan mekanisme *good corporate governance*, termasuk efektivitas dewan direksi, dapat membantu mengurangi praktik manajemen laba melalui penguatan fungsi pengawasan. Temuan ini menunjukkan bahwa dewan direksi yang menjalankan fungsi pengawasan secara efektif dapat membatasi tindakan oportunistik manajemen dalam pelaporan keuangan.

Namun, keberadaan dewan direksi belum tentu secara otomatis mampu menekan manajemen laba. Efektivitasnya dapat dipengaruhi oleh berbagai karakteristik, seperti jumlah anggota, kompetensi, frekuensi pelaksanaan rapat, dan kualitas penerapan tata kelola perusahaan. Apabila pengawasan tidak berjalan secara optimal, keberadaan dewan direksi belum tentu mampu menghambat perilaku oportunistik manajemen. Perbedaan struktur organisasi, karakteristik perusahaan, serta kondisi lingkungan

bisnis dapat menjadi alasan munculnya hasil penelitian yang tidak konsisten mengenai peran dewan direksi terhadap manajemen laba (Alzura & Rudyanto, 2025).

Untuk memperoleh hasil analisis yang lebih terarah, penelitian ini turut mempertimbangkan konsentrasi kepemilikan, kepemilikan manajerial, kepemilikan negara, dan kepemilikan asing sebagai variabel kontrol. Keempat variabel tersebut digunakan untuk mengendalikan faktor lain yang secara teoritis maupun berdasarkan penelitian terdahulu dapat berkaitan dengan manajemen laba. Penggunaan variabel kontrol diharapkan dapat membantu memperoleh estimasi pengaruh *Cash flow* dan *Leverage* yang lebih objektif terhadap manajemen laba, sehingga hubungan antarvariabel utama tidak terlalu dipengaruhi oleh perbedaan struktur kepemilikan perusahaan (Aburishah *et al.*, 2022)

Konsentrasi kepemilikan merupakan salah satu variabel kontrol yang menggambarkan seberapa besar kepemilikan saham terkumpul pada pihak atau kelompok pemegang saham tertentu. Pemusatan kepemilikan dapat meningkatkan kemampuan pemegang saham mayoritas dalam melakukan pengawasan terhadap tindakan manajemen sehingga peluang terjadinya manajemen laba dapat ditekan. Namun, konsentrasi kepemilikan yang terlalu tinggi juga berpotensi menimbulkan perbedaan kepentingan antara pemegang saham mayoritas dan pemegang saham minoritas. Kondisi tersebut dapat memengaruhi kebijakan perusahaan, termasuk proses penyusunan laporan keuangan. Oleh karena itu, konsentrasi kepemilikan

dikendalikan dalam penelitian ini sebagai salah satu faktor yang berpotensi memengaruhi manajemen laba (Nguyen *et al.*, 2021)

Kepemilikan manajerial juga digunakan sebagai variabel kontrol. Variabel ini menunjukkan proporsi saham yang dimiliki oleh pihak manajemen perusahaan. Adanya kepemilikan saham oleh manajemen dapat membuat kepentingan manajemen menjadi lebih selaras dengan pemegang saham, sehingga keputusan yang diambil diharapkan lebih berorientasi pada kepentingan perusahaan dalam jangka panjang. Keselarasan tersebut berpotensi mengurangi dorongan melakukan manajemen laba. Meskipun demikian, kepemilikan manajerial yang semakin besar juga dapat memperkuat posisi manajemen dalam menentukan kebijakan perusahaan, termasuk kebijakan akuntansi. Oleh karena itu, peluang terjadinya manajemen laba tetap dapat muncul sehingga kepemilikan manajerial perlu dikendalikan dalam penelitian (Az Zahra & Amina, 2025).

Kepemilikan negara turut diperhitungkan sebagai variabel kontrol. Keterlibatan pemerintah sebagai pemegang saham dapat meningkatkan perhatian dari regulator dan masyarakat terhadap aktivitas perusahaan. Kondisi tersebut dapat mendorong perusahaan untuk lebih terbuka dalam menyajikan informasi keuangan. Di sisi lain, kepemilikan pemerintah juga dapat membawa kepentingan tertentu, seperti tekanan politik atau tuntutan pencapaian target, yang berpotensi memengaruhi kebijakan pelaporan laba. Oleh karena itu, kepemilikan negara dikendalikan agar pengaruhnya tidak

mengganggu hubungan antara *Cash flow*, *Leverage*, dan manajemen laba (Putri & Aryani, 2020).

Selain itu, kepemilikan asing digunakan sebagai variabel kontrol untuk mempertimbangkan pengaruh investor asing terhadap praktik manajemen laba. Investor asing umumnya memiliki perhatian terhadap transparansi, kualitas informasi keuangan, serta penerapan tata kelola perusahaan. Pengawasan tersebut dapat membatasi peluang manajemen untuk melakukan tindakan oportunistik. Meskipun demikian, hasil penelitian mengenai hubungan kepemilikan asing dengan manajemen laba masih beragam. Atas pertimbangan tersebut, kepemilikan asing tetap dimasukkan sebagai variabel kontrol untuk mengurangi kemungkinan munculnya bias dalam hasil pengujian (Ghofar, 2023).

Sejumlah penelitian sebelumnya telah membahas berbagai faktor yang berkaitan dengan manajemen laba, tetapi hasil yang diperoleh masih belum konsisten. Bianca & Susanto (2025) membuktikan bahwa *Cash flow* dan *Leverage* memiliki pengaruh terhadap praktik manajemen laba pada perusahaan *Property* dan *Real estate*. Berbeda dengan temuan tersebut, Litaya & Suhendah (2023) menyimpulkan bahwa *Leverage* tidak berpengaruh signifikan terhadap manajemen laba. Sementara itu, Aburishah *et al.* (2022) menjelaskan bahwa hubungan antara *Cash flow*, *Leverage*, dan manajemen laba dipengaruhi oleh mekanisme *good corporate governance*.

Kebaruan penelitian ini terletak pada pengembangan model konseptual yang berbeda dari penelitian (Nguyen *et al.*, 2021). Apabila

penelitian sebelumnya menempatkan konsentrasi kepemilikan, kepemilikan manajerial, kepemilikan negara, dan kepemilikan asing sebagai variabel independen, sedangkan *Cash flow* dan *Leverage* digunakan sebagai variabel kontrol. Penelitian ini menggunakan pendekatan yang berbeda dengan menempatkan *Cash flow* dan *Leverage* sebagai variabel independen, sementara keempat aspek struktur kepemilikan tersebut digunakan sebagai variabel kontrol. Selain itu, penelitian ini menambahkan dewan direksi sebagai variabel moderasi untuk mengetahui apakah mekanisme *good corporate governance* dapat mengubah hubungan *Cash flow* dan *Leverage* terhadap manajemen laba.

Penelitian ini memiliki urgensi karena praktik manajemen laba masih relevan untuk dikaji, khususnya pada perusahaan *Property* dan *Real estate*. Karakteristik sektor tersebut mencakup kebutuhan modal yang besar, periode pengerjaan proyek yang panjang, serta ketergantungan terhadap pendanaan eksternal. Keadaan tersebut dapat meningkatkan tekanan perusahaan dalam mempertahankan kinerja keuangan dan pada akhirnya berpotensi memunculkan dorongan untuk melakukan manajemen laba. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan bukti empiris mengenai hubungan *Cash flow* dan *Leverage* dengan manajemen laba melalui pengujian peran dewan direksi sebagai variabel moderasi serta struktur kepemilikan sebagai variabel kontrol. Hasil penelitian juga diharapkan dapat menambah kajian dalam bidang akuntansi dan memberikan informasi

yang bermanfaat bagi investor, manajemen, maupun regulator dalam meningkatkan kualitas pelaporan keuangan.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini diarahkan untuk menguji pengaruh *Cash flow* dan *Leverage* terhadap manajemen laba serta menganalisis kemampuan dewan direksi dalam memoderasi hubungan kedua variabel tersebut. Pengujian dilakukan dengan mempertimbangkan konsentrasi kepemilikan, kepemilikan manajerial, kepemilikan negara, dan kepemilikan asing sebagai variabel kontrol pada perusahaan *Property* dan *Real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia selama periode 2021–2025. Melalui penelitian ini, diharapkan diperoleh bukti empiris mengenai faktor yang berkaitan dengan manajemen laba sekaligus pemahaman yang lebih mendalam mengenai fungsi dewan direksi sebagai bagian dari mekanisme tata kelola perusahaan. Temuan penelitian selanjutnya dapat dimanfaatkan sebagai bahan referensi bagi akademisi serta pertimbangan bagi investor, perusahaan, dan regulator dalam memahami praktik manajemen laba.

B. Batasan Masalah

Penelitian ini memiliki batasan yang ditetapkan untuk menjaga pembahasan tetap fokus dan selaras dengan tujuan yang hendak dicapai. Ruang lingkup objek penelitian mencakup perusahaan sektor *Property* dan *Real estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI) pada periode 2021–2025. Dalam penelitian ini, manajemen laba ditetapkan sebagai variabel dependen, sementara *Cash flow* dan *Leverage* digunakan sebagai variabel

independen. Dewan direksi ditempatkan sebagai variabel moderasi untuk menganalisis perannya dalam memperkuat atau memperlemah pengaruh *Cash flow* dan *Leverage* terhadap manajemen laba. Penelitian ini turut mempertimbangkan konsentrasi kepemilikan, kepemilikan manajerial, kepemilikan negara, serta kepemilikan asing sebagai variabel kontrol guna mengendalikan faktor lain yang berpotensi memengaruhi manajemen laba. Data penelitian bersifat sekunder dan bersumber dari laporan tahunan (annual report) serta laporan keuangan perusahaan yang tersedia melalui Bursa Efek Indonesia dan laman resmi masing-masing perusahaan. Pengolahan dan pengujian data dilakukan dengan bantuan IBM SPSS Statistics. Dengan demikian, hasil penelitian hanya menggambarkan hubungan antarvariabel dalam batasan objek, periode, variabel, sumber data, dan teknik analisis yang telah ditentukan.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, serta adanya fenomena empiris dan *research gap* yang ditemukan, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah *Cash flow* memiliki pengaruh terhadap manajemen laba pada perusahaan *Property* dan *Real estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia selama periode 2021–2025?
2. Apakah *Leverage* memiliki pengaruh terhadap manajemen laba pada perusahaan *Property* dan *Real estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia selama periode 2021–2025?

3. Apakah dewan direksi dapat memoderasi hubungan antara *Cash flow* dan manajemen laba pada perusahaan *Property* dan *Real estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia selama periode 2021–2025?
4. Apakah dewan direksi dapat memoderasi hubungan antara *Leverage* dan manajemen laba pada perusahaan *Property* dan *Real estate* yang tercatat di Bursa Efek Indonesia selama periode 2021–2025?

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dirumuskan, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis pengaruh *Cash flow* terhadap manajemen laba pada perusahaan *Property* dan *Real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021–2025.
2. Untuk menganalisis pengaruh *Leverage* terhadap manajemen laba pada perusahaan *Property* dan *Real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021–2025.
3. Untuk menganalisis peran dewan direksi dalam memoderasi pengaruh *Cash flow* terhadap manajemen laba pada perusahaan *Property* dan *Real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021–2025.
4. Untuk menganalisis peran dewan direksi dalam memoderasi pengaruh *Leverage* terhadap manajemen laba pada perusahaan *Property* dan *Real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2021–2025.

E. Kegunaan Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian yang telah diuraikan, maka penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Kegunaan Praktis:

a. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan evaluasi bagi manajemen dalam memahami keterkaitan *Cash flow* dan *Leverage* dengan praktik manajemen laba. Selain itu, penelitian ini dapat memberikan gambaran mengenai pentingnya fungsi dewan direksi dalam menjalankan pengawasan perusahaan. Dengan demikian, hasil penelitian diharapkan dapat mendukung perusahaan dalam meningkatkan penerapan tata kelola serta menghasilkan laporan keuangan yang lebih transparan, akuntabel, dan dapat dipercaya.

b. Bagi Investor

Penelitian ini diharapkan dapat menambah informasi bagi investor dan kreditur mengenai berbagai faktor yang berkaitan dengan praktik manajemen laba. Informasi tersebut dapat dimanfaatkan sebagai salah satu pertimbangan dalam mengevaluasi kualitas laporan keuangan, menilai kondisi perusahaan, serta menentukan keputusan investasi maupun pemberian kredit secara lebih cermat.

c. Bagi Regulator

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi yang bermanfaat bagi regulator, khususnya Otoritas Jasa Keuangan

(OJK) dan Bursa Efek Indonesia (BEI), dalam menilai penerapan mekanisme tata kelola perusahaan. Selain itu, hasil penelitian dapat menjadi salah satu bahan pertimbangan dalam pengembangan kebijakan yang bertujuan meningkatkan transparansi dan kualitas pelaporan keuangan perusahaan publik.

2. Kegunaan Teoritis:

Dari sisi teoritis, penelitian ini diharapkan dapat turut memperluas kajian dalam bidang akuntansi keuangan dan *corporate governance*, terutama yang berkaitan dengan praktik manajemen laba. Penelitian ini juga diharapkan dapat menambah referensi ilmiah mengenai hubungan *Cash flow* dan *Leverage* dengan manajemen laba melalui peran dewan direksi sebagai variabel moderasi, dengan konsentrasi kepemilikan, kepemilikan manajerial, kepemilikan negara, dan kepemilikan asing sebagai variabel kontrol. Selain itu, hasil penelitian diharapkan dapat menjadi bahan rujukan bagi peneliti berikutnya yang ingin mengembangkan penelitian dengan topik sejenis.