



M E M O R A N D U M

Diserahkan kepada Yang Amat Berhormat Ketua Menteri Pulau Pinang
dan Yang Berhormat Ketua Pembangkang, Dewan Undangan Negeri Pulau Pinang
pada Majlis Perarakan Aman, George Town, 13 Mei 2026

PERKARA: LIMA PENOLAKAN EIA. SATU KOMITMEN AWAM YANG BELUM DIKUATKUASAKAN. SATU KOMPONEN TEBUS GUNA YANG TIDAK DITENDER SEMULA. SATU PROJEK RM1 BILION DI ATAS ASET AWAM YANG MEMERLUKAN JAWAPAN.

Kami hadir hari ini bukan untuk menentang pembangunan. Kami hadir untuk menuntut akauntabiliti ke atas aset awam, ketelusan dalam keputusan agensi negeri, kejujuran terhadap janji awam, dan keadilan bagi sebuah komuniti yang telah terlalu lama menunggu.

Yang Amat Berhormat dan Yang Berhormat,

Kami, penduduk Bandar Sri Pinang dan Jelutong, yang diwakili oleh Jawatankuasa Tindakan Protect Karpal Singh Drive (ProtectKarpal) di bawah Persatuan Penduduk Bandar Sri Pinang Pulau Pinang (PBSP), hadir di hadapan Dewan Undangan Negeri Pulau Pinang pada hari ini, 13 Mei 2026, dengan satu memorandum yang lahir bukan daripada kemarahan, tetapi daripada rekod dokumentasi yang tidak dapat dinafikan - dan daripada kepercayaan awam yang telah terlalu lama diuji.

Pada tahun 2008, apabila rakyat Pulau Pinang mengundi untuk perubahan, mereka diberikan satu janji: tapak pelupusan Jelutong yang lama akan dipulihkan dan dikembalikan kepada rakyat sebagai sebuah taman hijau yang indah, satu hadiah untuk generasi akan datang. Janji itu kini telah berubah menjadi projek yang merangkumi tebus guna pantai bernilai RM1 bilion, tetapi telah ditolak oleh Jabatan Alam Sekitar (JAS) sebanyak lima kali berturut-turut, melibatkan komponen tebus guna yang tidak pernah dicadangkan oleh pemaju sendiri pada peringkat tender, dan sehingga hari ini belum memperoleh mandat awam yang jelas.

Memorandum ini tidak membuat sebarang dakwaan jenayah. Ia mengemukakan fakta dokumentasi, persoalan tadbir urus, dan tuntutan demokratik yang wajar dijawab secara terbuka oleh Kerajaan Negeri, PDC, PLB Engineering Berhad, dan semua pihak berkuasa berkaitan. Ini ialah suara rakyat yang meminta pertanggungjawaban daripada mereka yang memerintah - dan sokongan daripada mereka yang mengawasi.

KRONOLOGI: DARI JANJI TAMAN KEPADA TEBUS GUNA 70 EKAR

Fakta-fakta berikut bersumberkan dokumen rasmi, penerbitan kerajaan, rekod awam yang boleh disahkan, serta maklumat korporat PLB Engineering Berhad yang difailkan kepada Bursa Malaysia:

Tarikh	Peristiwa	Butiran dan implikasi tadbir urus
2008-2009	Janji taman awam	Selepas DAP mengambil alih kerajaan negeri Pulau Pinang, pemimpin parti, termasuk Ahli Parlimen Jelutong ketika itu, Jeff Ooi, yang juga merupakan <i>Chief of Staff</i> kepada Ketua Menteri, secara terbuka menjanjikan sebuah taman di tapak pelupusan Jelutong.
Mac 2015	Tender awam terbuka dikeluarkan	Kerajaan Negeri Pulau Pinang mengeluarkan Permintaan Cadangan (RFP) secara kompetitif bagi pemulihan dan pembangunan semula tapak pelupusan Jelutong.
Julai 2016	PLB dipilih - SIFAR tebus guna	PLB Engineering Berhad mengemukakan cadangan tender semula. Tebus guna pantai tidak dicadangkan. Dokumen pemaju sendiri menunjukkan sifar tebus guna.
21 Feb 2020	JDA bernilai RM1 bilion ditandatangani	Perjanjian Pembangunan Bersama (JDA) ditandatangani oleh Kerajaan Negeri, PDC dan PLB. Ketua Menteri dilapor menyatakan "sehingga 10 ekar" tebus guna - sebutan pertama yang tidak melalui tender semula.

Tarikh	Peristiwa	Butiran dan implikasi tadbir urus
19 Okt 2020/ 11 Okt 2021/ 24 Ogo 2022/ 20 Feb 2023	PLB memohon EOT	Menurut laporan korporat PLB, untuk memenuhi syarat terdahulu yang sepatutnya dipenuhi dalam tempoh diberikan dalam JDA, PLB telah memohon beberapa kali untuk melanjutkan tempoh. JDA PLB memohon kepada PDC lanjutan tempoh sehingga empat bulan pada tahun 2020. Pada tahun 2021, PLB memohon lanjutan kedua, kali ini untuk tempoh 12 bulan. Tahun 2022, PLB memohon lanjutan ketiga, dan diberi tempoh sehingga 5 Jun 2023. Kewajipan Syarikat untuk memperoleh tanah bagi Pusat Kitar Semula Bersepadu Baharu ("NRIC") dan mengemukakan permohonan kepada pihak berkuasa berkaitan untuk kelulusan dalam tempoh 3 tahun daripada JDA, telah tamat tempoh pada 20 Februari 2023. PLB memohon lagi tempoh lanjutan.
20 Ogo 2021	Tempoh JDA 18 bulan telah tamat	PLB masih tidak dapat semua kelulusan yang ditetapkan dalam JDA.
30 Jun 2024	EOT diberi oleh PDC	Laporan korporat PLB menyatakan PDC telah memberikan EOT sehingga 30 Jun 2024 bagi memenuhi syarat terdahulu tersebut.
Sehingga 31 Dis 2024	Pelanjutan syarat terdahulu diluluskan	PLB menyatakan PDC meluluskan pelanjutan syarat terdahulu sehingga 31 Disember 2024. Tiada penjelasan awam yang memadai mengenai asas pelanjutan berulang ini.
Feb 2025	Tebus guna 70 ekar dalam EIA	EIA dipamerkan dengan jejak tebus guna 70 ekar - tujuh kali ganda semasa JDA 2020 diumumkan. Tiada tender semula, tiada perbincangan DUN, dan tiada persetujuan komuniti.
18 Apr 2025	BPEN meluluskan EOT hingga 28 Feb 2026	Bahagian Perancang Ekonomi Negeri (BPEN) meluluskan permohonan EOT PLB sehingga 28 Februari 2026. Tarikh ini kemudiannya menjadi tarikh akhir penting yang disebut oleh Ketua Menteri.
Mei 2024- Apr 2026	JAS menolak EIA sebanyak 5 kali	Lima penolakan berturut-turut oleh Jabatan Alam Sekitar (JAS) dalam tempoh 684 hari. Projek ini belum pernah melepasi penelitian kawal selia alam sekitar.
24 Jun 2025	Komitmen awam Ketua Menteri	Ketua Menteri menyatakan tiada lanjutan baharu akan diberikan jika kelulusan EIA tidak diperoleh sebelum 28 Februari 2026.
28 Feb 2026	Tarikh akhir luput tanpa penguatkuasaan awam	Tarikh akhir yang dinyatakan oleh Ketua Menteri luput tanpa pengumuman awam yang jelas. Penyerahan EIA kelima dibuat 18 hari selepas itu.
8 Mei 2026	Permohonan EOT; Exco dijadualkan membuat keputusan	PLB Engineering Berhad memohon EOT baharu. Exco dijadualkan membincangkannya pada 20 Mei 2026. Komitmen awam Ketua Menteri masih belum dikuatkuasakan - 69 hari selepas tarikh akhir.

Sumber: Sistem EKAS JAS (ekas.doe.gov.my/senarai-eia) | Cadangan Tender PLB (Julai 2016) | Buletin Mutiara (Ogos 2012; Julai 2025) | Laporan Malay Mail (8 Mei 2026) | Surat JAS JAS.600-1/1/7, 30 Mac 2026 | Laporan Suku Tahunan PLB Engineering Berhad bagi tempoh berakhir 28 Februari 2026, difailkan kepada Bursa Malaysia.

MAKLUM TAMBAHAN BURSA MALAYSIA: ISU SEBENAR BUKAN SEMATA-MATA SIAPA MEMBAYAR, TETAPI SIAPA MELULUSKAN

ProtectKarpal mengambil maklum bahawa menurut laporan suku tahunan PLB Engineering Berhad bagi tempoh berakhir 28 Februari 2026 yang difailkan kepada Bursa Malaysia, PLB Engineering Berhad akan menanggung keseluruhan kos RM1 bilion seperti yang dilaporkan. Atas prinsip ketepatan fakta, memorandum ini tidak menggambarkan projek ini sebagai perbelanjaan langsung RM1 bilion oleh Kerajaan Negeri.

Namun begitu, fakta tersebut tidak menghapuskan tanggungjawab awam. Projek ini tetap melibatkan tanah dan aset awam, garis pantai Pulau Pinang, keputusan PDC sebagai badan berkanun negeri, kuasa Exco, impak alam sekitar, dan hak komuniti yang tinggal bersebelahan tapak pelupusan Jelutong. Soalan asasnya bukan sekadar siapa membayar RM1 bilion, tetapi siapa meluluskan perubahan skop, atas kuasa apa,

melalui proses apa, dan dengan pertanggungjawaban apa kepada rakyat.

Perkara	Maklumat daripada laporan korporat PLB kepada Bursa Malaysia	Soalan awam yang perlu dijawab
Kos projek	PLB Engineering Berhad akan menanggung keseluruhan kos	Jika PLB menanggung kos, apakah balasan komersial, hak pembangunan, pulangan, risiko kepada tanah/garis pantai, dan implikasi kepada aset awam?
Syarat terdahulu JDA	Kelulusan daripada pihak berkuasa berkaitan, termasuk Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA), Penilaian Impak Lalu Lintas (TIA) dan Penilaian Impak Sosial (SIA), perlu diperoleh tidak lewat daripada 18 bulan dari tarikh JDA.	Mengapa projek diteruskan walaupun syarat terdahulu utama belum dipenuhi selepas beberapa lanjutan tempoh?
Rantaian EOT	PLB memohon EOT pada 19 Okt 2020; PDC memberi EOT hingga 30 Jun 2024; PDC melanjutkan syarat terdahulu hingga 31 Dis 2024; BPEN meluluskan EOT hingga 28 Feb 2026 pada 18 Apr 2025.	Siapa meluluskan setiap EOT, atas kuasa kontraktual apa, dan apakah penilaian risiko yang dibentangkan kepada PDC/Exco/DUN?

INTI ISU TADBIR URUS: Jika kelulusan EIA, TIA dan SIA merupakan syarat terdahulu JDA, maka kegagalan memperoleh kelulusan EIA selepas lima penolakan bukan isu teknikal kecil. Ia menyentuh asas penerusan JDA, kewajaran EOT baharu, dan kewajipan PDC/Exco untuk menjelaskan setiap pelanjutan kepada rakyat.

TEBUS GUNA YANG TIDAK PERNAH DITENDER

Apabila PLB Engineering Berhad dipilih melalui proses tender pada tahun 2016, cadangannya tidak mengandungi sebarang komponen tebus guna pantai. Ia tidak dicadangkan oleh pemaju. Ia tidak ditender secara terbuka. Ia tidak pernah dibahaskan di Dewan Undangan Negeri sebagai perubahan skop material. Namun, menjelang Perjanjian Pembangunan Bersama (JDA) yang ditandatangani pada Februari 2020, tebus guna telah muncul dalam projek ini - "sehingga 10 ekar", menurut kenyataan awam Ketua Menteri. Menjelang paparan awam EIA pada Februari 2025, angka itu telah membesar kepada 70 ekar - tujuh kali ganda. Tiada tender kompetitif baharu. Tiada perbahasan DUN. Tiada persetujuan komuniti. Dan kini, laporan akhbar 8 Mei 2026 menyebut angka baharu: "kira-kira 30 hektar" - bersamaan lebih kurang 74 ekar, iaitu lebih besar daripada angka dalam EIA yang telah ditolak. Adakah skop tebus guna ini berubah lagi, sekali lagi tanpa pemberitahuan awam?

Sifar ekar -> 10 ekar -> 70 ekar -> 74 ekar(?) Tender yang menang: sifar tebus guna. JDA 2020: 10 ekar. EIA 2025: 70 ekar. Laporan Mei 2026: kira-kira 74 ekar. Tiada satu pun pertambahan ini melalui tender kompetitif terbuka.

KEPADA Y.A.B. KETUA MENTERI: TUJUH TUNTUTAN KOMUNITI

Kami menyampaikan tuntutan-tuntutan berikut kepada Y.A.B. Tuan Chow Kon Yeow selaku Ketua Menteri Pulau Pinang dan pihak yang bertanggungjawab secara politik terhadap JDA bernilai RM1 bilion ini:

TUNTUTAN 1: Tepati komitmen awam 24 Jun 2025 dan dedahkan asas setiap EOT

Y.A.B. membuat komitmen awam yang jelas pada 24 Jun 2025: tiada lanjutan tempoh baharu akan diberikan kepada PLB Engineering Berhad sekiranya kelulusan EIA tidak diperoleh sebelum 28 Februari 2026. Tarikh itu telah berlalu melebihi dua bulan. Lima penolakan JAS telah berlaku. Kami menuntut Y.A.B. mengesahkan secara awam dan bertulis bahawa komitmen tersebut adalah mengikat dan sedang dikuatkuasakan - atau memberikan penjelasan awam yang terperinci mengapa ia tidak dikuatkuasakan.

Kami juga menuntut pendedahan penuh semua EOT dan pelanjutan syarat terdahulu yang direkodkan dalam laporan PLB kepada Bursa Malaysia, termasuk EOT kepada 30 Jun 2024, pelanjutan kepada 31 Disember 2024, dan kelulusan BPEN pada 18 April 2025 sehingga 28 Februari 2026.

TUNTUTAN 2: Tamatkan JDA dengan PLB Engineering Berhad atau tangguhkan sebarang EOT baharu sehingga semakan bebas selesai

Lima penolakan JAS dalam tempoh 684 hari, tarikh akhir EOT yang telah tamat, dan penyerahan EIA kelima yang dibuat selepas tarikh akhir Y.A.B. sendiri merupakan asas yang kuat untuk penamatan JDA atau, sekurang-kurangnya, penangguhan sebarang EOT baharu sehingga PAC dan pihak berkuasa berkaitan menyemak keseluruhan rekod tadbir urus projek. Kami menuntut keputusan rasmi, bertulis, dan boleh dipertanggungjawabkan kepada PDC, PLB Engineering Berhad, DUN, dan orang awam.

TUNTUTAN 3: Dedahkan semua surat penolakan JAS kepada Kerajaan Negeri

Y.A.B. telah disenaraikan sebagai Penerima Salinan No. 1 dalam surat JAS kepada YB Rayer bertarikh 30 Mac 2026. Ini bermakna Y.A.B. mempunyai akses kepada notis penolakan JAS. Komuniti kami memohon dokumen yang sama secara bertulis pada 7 April 2026 dengan tarikh maklum balas 21 April 2026, tetapi tidak menerima sebarang jawapan. Kami menuntut pendedahan segera semua surat penolakan rasmi JAS bagi kelima-lima penyerahan EIA, termasuk alasan penolakan yang penuh.

TUNTUTAN 4: Jelaskan bagaimana tebus guna meningkat daripada sifar kepada 70 ekar

Cadangan tender PLB pada Julai 2016 tidak mengandungi sebarang tebus guna. Menjelang JDA 2020, terdapat "sehingga 10 ekar". Menjelang EIA 2025, terdapat 70 ekar. Tiada penjelasan awam pernah diberikan tentang siapa yang meluluskan setiap pertambahan ini, di bawah kuasa apa, dan mengapa ia tidak tertakluk kepada tender terbuka baharu. Kami menuntut penjelasan awam yang terperinci dan terdokumentasi berkenaan keseluruhan sejarah perubahan skop tebus guna ini.

TUNTUTAN 5: Kembalikan visi asal: taman dan pembangunan di atas tanah

DAP menjanjikan sebuah taman kepada penduduk Jelutong sejak 2008. Pada 2012, Y.A.B. sendiri menyebut taman dan pembangunan campuran di atas tanah yang dipulihkan sebagai salah satu projek hijau untuk memperbaiki alam sekitar bagi generasi akan datang. Kami menuntut agar Kerajaan Negeri kembali kepada visi tersebut: tanaman hijau, pembangunan di atas tanah, dan tiada tebus guna pantai dalam apa jua bentuk.

TUNTUTAN 6: Gazetkan Middle Bank sebagai Santuari Marin

Middle Bank ialah ekosistem marin yang kaya dengan biodiversiti dan padang lamun yang diiktiraf di Selat Melaka. Ia tidak boleh dilindungi hanya melalui janji politik yang boleh berubah. Kami menuntut agar Kerajaan Negeri segera memulakan proses penggazetkan Middle Bank sebagai Santuari Marin di bawah perundangan alam sekitar yang berkaitan, bagi memberikan perlindungan kekal yang tidak boleh dibalikkan oleh mana-mana pentadbiran masa hadapan.

TUNTUTAN 7: Sokongan segera untuk siasatan Jawatankuasa Kira-Kira Wang Awam (PAC)

ProtectKarpal telah mengemukakan aduan rasmi kepada PAC Negeri Pulau Pinang, memohon siasatan terhadap integriti perolehan, perubahan skop yang tidak ditender semula, EOT yang berulang, syarat terdahulu JDA, dan nilai bagi wang dalam pengurusan projek ini. Kami menuntut agar Y.A.B. secara awam menyatakan sokongan terhadap siasatan PAC yang bebas, penuh, dan tidak terhalang - serta memberi kerjasama penuh kepada Jawatankuasa termasuk pengemukaan semua dokumen yang diminta.

KEPADA Y.B. KETUA PEMBANGKANG: LIMA SERUAN UNTUK AKAUNTABILITI DEWAN

Kami menyampaikan seruan-seruan berikut kepada Yang Berhormat Ketua Pembangkang dan semua Ahli DUN Pembangkang Pulau Pinang. Pembangkang ialah institusi semak dan imbang demokratik - bukan sekadar pihak yang menentang kerajaan. Peranan Yang Berhormat dalam mendedahkan kegagalan tadbir urus, menuntut akauntabiliti kewangan dan pentadbiran, serta memperjuangkan hak rakyat tidak boleh dianggap remeh dalam kes ini.

SERUAN 1: Kemukakan soalan-soalan DUN yang tepat dan terperinci

Gunakan platform DUN untuk mengemukakan soalan lisan dan bertulis yang menghendaki Kerajaan Negeri mendedahkan kandungan penuh JDA; semua EOT dan pelanjutan syarat terdahulu; pihak yang meluluskan setiap pertambahan tebus guna; alasan penolakan JAS yang lengkap; status EIA, TIA dan SIA; dan semua kos, risiko, serta implikasi aset awam yang telah ditanggung atau berpotensi ditanggung sehingga kini.

SERUAN 2: Sokong dan perkasakan siasatan PAC

Ahli DUN Pembangkang dalam Jawatankuasa PAC diminta memastikan siasatan ini dijalankan dengan segera, bebas, dan dengan skop yang mencukupi. PAC mempunyai kuasa untuk memanggil saksi dan

menghendaki pengemukaan dokumen - kuasa yang, jika digunakan dengan tegas, boleh mendedahkan apa yang bertahun-tahun tersembunyi daripada pandangan awam.

SERUAN 3: Tuntut penangguhan keputusan Exco mengenai EOT sehingga PAC melapor

Exco Negeri dijadualkan membuat keputusan mengenai EOT PLB Engineering Berhad. Kami menuntut agar Ahli DUN Pembangkang secara rasmi memohon penangguhan keputusan ini sehingga PAC menyiapkan semakan awalnya - supaya Exco membuat keputusan berdasarkan penilaian bebas, bukan hanya berdasarkan kertas kerja yang disediakan oleh pihak yang sama yang kini wajar disemak.

SERUAN 4: Sokong penggazetan Middle Bank sebagai Santuari Marin

Kami menggesa Ahli DUN Pembangkang mengemukakan usul atau soalan berkenaan status perlindungan Middle Bank dan menyokong penggazetannya sebagai Santuari Marin. Ekologi pesisir pantai Pulau Pinang ialah warisan yang melangkaui sempadan parti. Ia memerlukan suara daripada semua pihak di Dewan ini.

SERUAN 5: Jadilah suara komuniti yang tidak dapat masuk ke Dewan

Kami berada di luar bangunan ini kerana kami tidak mempunyai kerusi di dalam. Yang Berhormat mempunyai kerusi itu. Gunakanlah ia. Setiap kali isu Persiaran Karpal Singh dibincangkan - sama ada dalam Dewan, dalam media, atau dalam mesyuarat PAC - ingatlah bahawa di luar dinding ini terdapat ribuan penduduk yang kesihatan, persekitaran, dan anak-anak mereka bergantung kepada keputusan yang dibuat di dalam.

PERISYTIHARAN KOMUNITI

Kami, penduduk Bandar Sri Pinang dan Jelutong, menyatakan dengan jelas dan tanpa keraguan:

- Kami menyokong sepenuhnya pemulihan tapak pelupusan Jelutong yang selamat, telus, dan bertanggungjawab.
- Kami menyokong pembangunan taman awam berkualiti dan pembangunan campuran di atas tanah yang telah dipulihkan - seperti yang dijanjikan oleh pemimpin DAP sendiri sejak 2008.
- Kami menentang sebarang bentuk tebus guna pantai - dalam apa jua keluasan, dengan apa jua nama, dan tanpa mengira apa yang ditawarkan bersamanya - kerana ia tidak pernah mendapat mandat awam pada mana-mana peringkat.
- Kami menuntut agar projek RM1 bilion yang melibatkan aset awam, kuasa awam, dan garis pantai Pulau Pinang dikendalikan secara telus, bertanggungjawab, dan mengikut prinsip perolehan serta tadbir urus yang betul.
- Kami tidak akan berhenti sehingga keadilan ditegakkan untuk komuniti ini, untuk ekosistem Middle Bank, dan untuk generasi yang akan mewarisi Pulau Pinang.

Pulau Pinang ialah Mutiara Timur. Pantainya bukan untuk dijual. Lamunnya bukan untuk ditimbus. Janji pemimpinnya bukan untuk dilupakan.

Diserahkan dengan segala hormat oleh,

Dr. K Ganesh

Pengerusi, Jawatankuasa Tindakan Protect Karpal Singh Drive (ProtectKarpal)

Pengerusi, Persatuan Penduduk Bandar Sri Pinang Pulau Pinang

E-mel: bandarsripinang@gmail.com | Telefon: 012-294 0278

Salinan kepada:

1. YAB Tuan Chow Kon Yeow, Ketua Menteri Pulau Pinang, Tingkat 28, KOMTAR, 10503 Pulau Pinang
2. YB R.S.N. Rayer, Ahli Parlimen Jelutong, 90-E Lorong Perak, 11600 Jelutong
3. Semua Ahli DUN, Dewan Undangan Negeri Pulau Pinang
4. YBhg. Dato' Wan Abdul Latiff bin Wan Jaffar, Ketua Pengarah Kualiti Alam Sekeliling, JAS, 62574 Putrajaya
5. Pengarah, Jabatan Alam Sekitar Negeri Pulau Pinang, 13200 Kepala Batas
6. Pengerusi / Ketua Pegawai Eksekutif, Perbadanan Kemajuan Pulau Pinang (PDC), George Town
7. Media - Untuk rekod awam dan penyebaran

Sumber Utama: Sistem EKAS JAS (ekas.doe.gov.my/senarai-eia, diakses 30 Apr 2026) | Cadangan Tender Semula PLB Engineering (28 Jul 2016) | Buletin Mutiara (Ogos 2012 Isu 2/08; Julai 2025) | JDA 21 Feb 2020 (seperti dilaporkan) | Surat JAS JAS.600-1/1/7 Jilid 12 (52), 30 Mac 2026 | Laporan Malay Mail, 8 Mei 2026 | Laporan Tahunan PLB Engineering Berhad | Laporan Suku Tahunan PLB Engineering Berhad bagi tempoh berakhir 28 Februari 2026 yang difailkan kepada Bursa Malaysia.