

**PERTANYAAN-PERTANYAAN BERTULIS DARIPADA
Y.B. TUAN MOHD RAZALI BIN SAARI
(N03 SUNGAI PANJANG)**

TAJUK : RANCANGAN PEMBANGUNAN DAERAH SABAK BERNAM

354. Bertanya kepada Y.A.B. Dato' Menteri Besar:-

- a) Sila lampirkan rancangan pembangunan Daerah Sabak Bernam 2015-2025 beserta zoning kawasan pertanian, pembangunan, perindustrian dan lain-lain.
- b) Sila lampirkan rancangan pembangunan Daerah Sabak Bernam 2025-2035 beserta zoning kawasan pertanian, pembangunan, perindustrian dan lain-lain.
- c) Apakah terdapat tanah pertanian yang ditukar statusnya kepada pembangunan dan berapa ekar tanah tersebut serta adakah tanah pertanian tersebut diganti semula?

JAWAPAN:

Jawapan Soalan (a)

(oleh PLANMalaysia Selangor dan Majlis Daerah Sabak Bernam)

- i. Rancangan Pembangunan Daerah Sabak Bernam 2015-2025 adalah sepertimana yang terkandung di dalam Rancangan Tempatan Majlis Daerah Sabak Bernam (RTMDSB) 2015-2025 yang telah diwartakan pada 8 Oktober 2015, No. Warta 2984 dan ianya masih berkuatkuasa sehingga kini.

- ii. Keluasan kawasan RTMDSB 2015-2025 adalah seluas 101,700 hektar dan ianya merangkumi lima (5) Blok Perancangan seperti berikut:

Blok Perancangan Rancangan Tempatan Majlis Daerah Sabak Bernam (RTMDSB) 2015-2025

BLOK PERANCANGAN (BP)	MUKIM
BP 1	Panchang Bedena
BP 2	Bagan Nakhoda Omar
BP 3	Sabak
BP 4	Sungai Panjang
BP 5	Pasir Panjang

Sumber: RTMDSB 2015-2025, (2015)

- iii. Zon guna tanah Rancangan Tempatan Majlis Daerah Sabak Bernam (RTMDSB) 2015-2025 adalah seperti berikut:

Zon Gunatanah Rancangan Tempatan Majlis Daerah Sabak Bernam (RTMDSB) 2015-2025

Blok Perancangan	Mukim	Zon Gunatanah RTMDSB 2015-2025 (Hektar)				Jumlah (Hektar)
		Pertanian	Pembangunan	Perindustrian	Lain-Lain	
BP 1	Panchang Bedena	9,913.53	1,681.22	348.72	6,614.45	18,557.92
BP 2	Bagan Nakhoda Omar	5,476.47	396.30	-	2,935.55	8,808.32
BP 3	Sabak	11,843.63	1,278.73	33.33	2,486.23	15,641.92
BP 4	Sungai Panjang	13,910.98	247.19	2.26	14,669.84	29,075.20
BP 5	Pasir Panjang	6,741.01	280.87	64.49	22,775.2	29,861.57
Jumlah Keseluruhan (Hektar)		47,885.62	3,884.31	448.8	49481.27	101,944.93

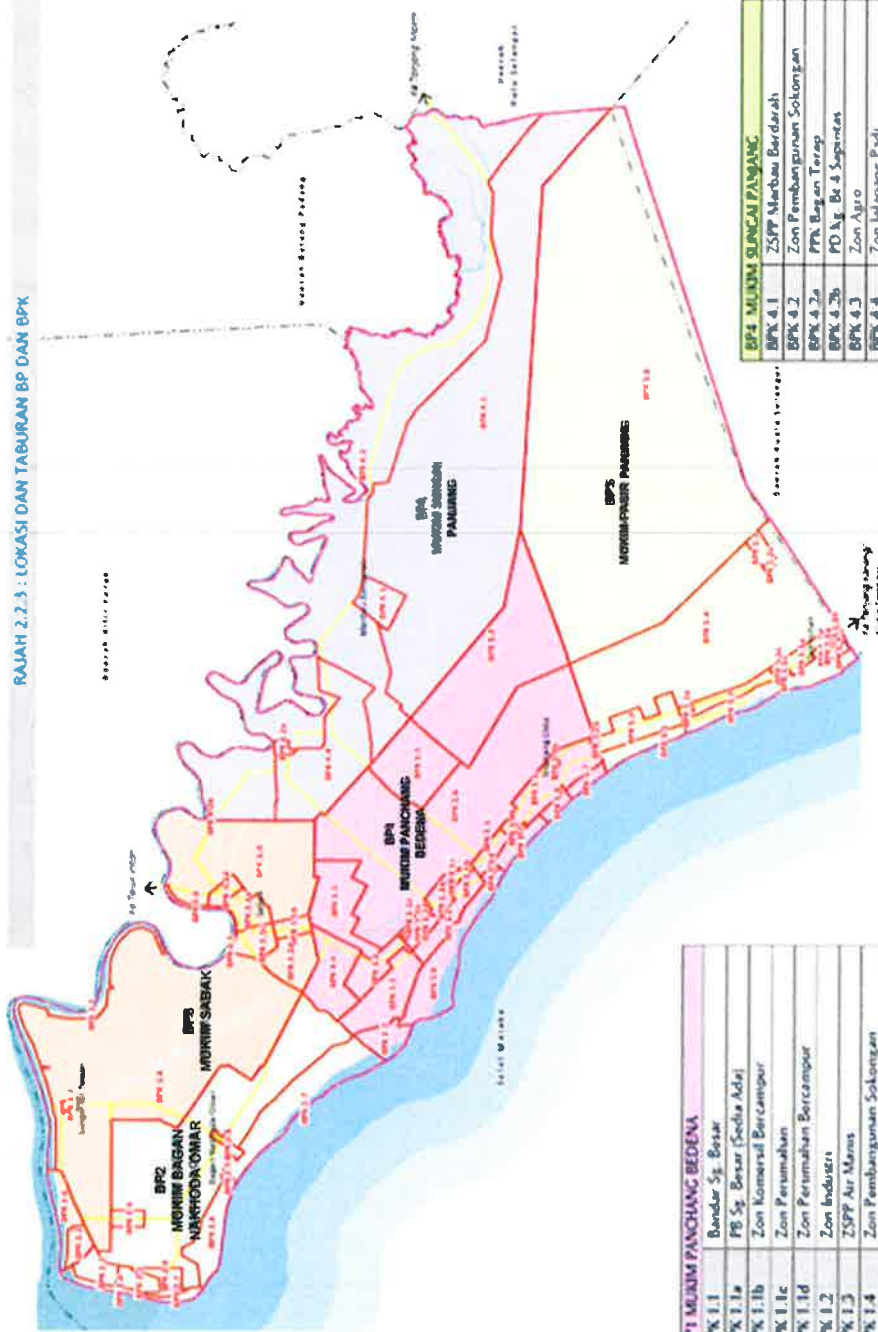
Sumber: RTMDSB 2015-2025, (2015)

[Rujuk Lampiran (a)1 dan Lampiran (a)2

BLOK PERANCANGAN (BP) RANCANGAN TEMPATAN DAERAH SABAK BERNAM 2025

► Blok Perancangan

Blok Perancang (BP) bagi kawasan RT MDSB 2025 terbahagi mengikut 5 mukim, kemudian ia dipecahkan kepada Blok Perancangan Kecil (BPK) mengikut zon dan kegunaan utama. Berikut merupakan senarai BPK mengikut Blok Perancangan.



RAJAH 2.2.3 : LOKASI DAN TABURAN BP DAN BPK

BP1 MUKIM PANCHANG BEDENA	
BPK 1.1	Bandar Sg. Besar
BPK 1.1a	PK Sg. Besar (Sedia Ada)
BPK 1.1b	Zon Komersial Bercampur
BPK 1.1c	Zon Perumahan
BPK 1.1d	Zon Perumahan Bercampur
BPK 1.2	Zon Industri
BPK 1.3	ZSPP Air Panas
BPK 1.4	Zon Pembangunan Sokongan
BPK 1.4a	PK Sampang Luma
BPK 1.4b	PD Hj. Dorani
BPK 1.5	Zon Agro
BPK 1.6	Zon Jelapang Padi
BPK 1.7	Zon Pelesenan Pantai
BPK 1.8	Zon Hutan Bakau

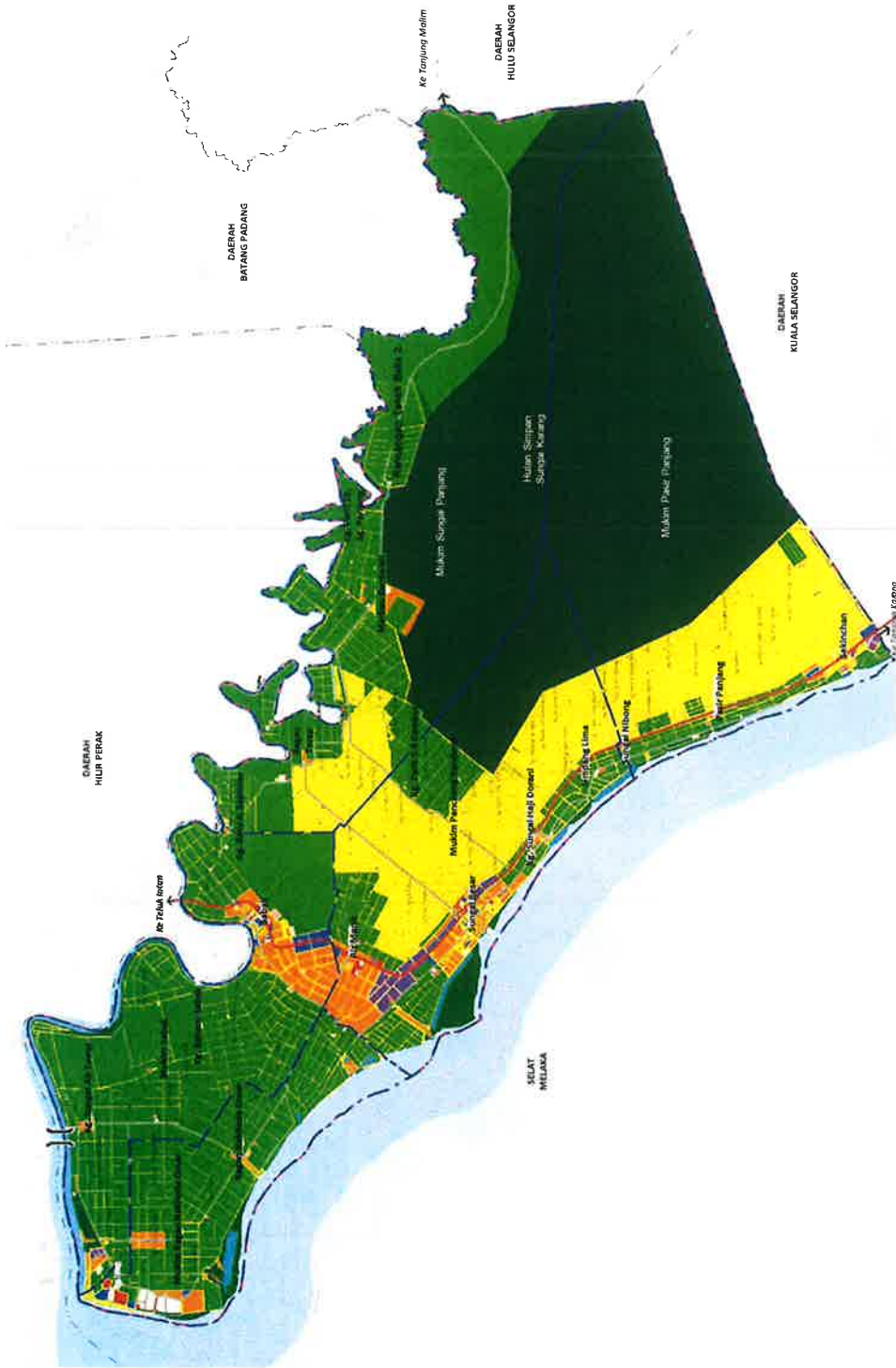
BP2 MUKIM BAGAI NAKHODA OMAR	
BPK 2.1	Bandar Sabak
BPK 2.2	ZSPP Sg. Leng
BPK 2.3	Zon Institusi
BPK 2.4	Zon Pembangunan Perumahan
BPK 2.5	Zon Agro
BPK 2.6	Zon Pelesenan Pantai (400meter)
BPK 2.7	Zon Hutan Bakau

BP3 MUKIM SABAK	
BPK 3.1	Bandar Sabak
BPK 3.1a	Pekan Sabak (Sedia Ada)
BPK 3.1b	Zon Komersial Bercampur
BPK 3.1c	Zon Perumahan Bercampur
BPK 3.1d	Zon Perumahan Baharu
BPK 3.2	ZSPP Sg. Leng
BPK 3.3	Zon Pembangunan Sokongan
BPK 3.4	Zon Agro
BPK 3.5	Zon Pelesenan Pantai
BPK 3.6	Zon Hutan Bakau

BP4 MUKIM SUNGAI PANJANG	
BPK 4.1	ZSPP Marbau Bardah
BPK 4.2	Zon Pembangunan Sokongan
BPK 4.2a	PK Bagai Terap
BPK 4.2b	PD Ag. Bt. 4 Supintan
BPK 4.3	Zon Agro
BPK 4.4	Zon Jelapang Padi
BPK 4.5	Zon Hutan

BP5 MUKIM PASIR PANJANG	
BPK 5.1	Bandar Selatreh
BPK 5.1a	Pekan Selatreh (Sedia Ada)
BPK 5.1b	Zon Komersial Bercampur
BPK 5.1c	Zon Perumahan Bercampur
BPK 5.1d	Zon INS
BPK 5.2	Zon Pembangunan Sokongan
BPK 5.2a	PD Pasir Panjang
BPK 5.2b	PD Sg. Nibong
BPK 5.2c	Kuan Sir
BPK 5.3	Zon Agro
BPK 5.4	Zon Jelapang Padi
BPK 5.5	Zon Pelesenan Pantai
BPK 5.6	Zon Hutan

ZON GUNA TANAH
RANCANGAN TEMPATAN DAERAH SABAK BERNAM 2025



Pentunjuk GUNA TANAH :		Lain-lain Pentunjuk :	
	Perumahan		Sempadan Kawasan RT MCSB 2025
	Perniagaan dan Perkhidmatan		Sempadan Muflim
	Perindustrian		Sempadan Daerah
	Institusi dan Kemudahan Masyarakat		Laluan Persetujuan
	Tanah Lapang dan Rekreasi		Laluan Negeri
	Padi		Kawasan Pemertanian Kering
	Infrastruktur dan Utiliti		Cadangan Jambatan
	Pertanian		
	Pertanian dan Akakultur		
	Hutan		
	Badan Air/Sungai		
	Pantai		
	Jalan/Kemudahan Pengangkutan		

	Jumlah	
	101,700.00	100.00

RAJAH 4.1.1
CADANGAN GUNA TANAH 2025

Jawapan Soalan (b)

(oleh PLANMalaysia Selangor dan Majlis Daerah Sabak Bernam)

- i. Majlis Daerah Sabak Bernam (MDSB) sedang dalam proses penyediaan Draf Rancangan Tempatan Majlis Daerah Sabak Bernam, Selangor 2035 (Penggantian) bagi menggantikan RTMDSB 2015-2025 yang akan tamat tempoh pada tahun ini. DRTMDSB 2035 (Penggantian) telah dibawa ke Mesyuarat Jawatankuasa Siasatan Tempatan dan Pendengaran (JKSTP) Pertama pada 20 Disember 2024 dan Kedua pada 7 Februari 2025.
- ii. Melalui JKSTP yang diadakan, satu syor telah dibangkitkan iaitu berkaitan bantahan pembangunan di kawasan Sekinchan yang perlu diangkat ke Mesyuarat EXCO MTES bagi mendapatkan pandangan dan pertimbangan. Sehubungan itu, MDSB akan membawa syor berkenaan ke Mesyuarat Penuh MDSB pada Mac 2025 dan selanjutnya ke Mesyuarat Jawatankuasa Perancangan Negeri Selangor (JPNS) yang terhampir.
- iii. Berhubung dengan penyediaan DRTMDSB 2035 (Penggantian), terdapat sembilan (9) Blok Perancangan telah diperincikan berbanding lima (5) Blok Perancangan di rancangan tempatan terdahulu. Selain daripada kawasan daratan, DRTMDSB 2035 (Penggantian) turut mengambilkira kawasan perairan yang akan dikawal selia oleh Majlis Daerah Sabak Bernam iaitu di Blok Perancangan (BP) 9 : Persisiran Selat Melaka (3 batu nautika dari paras tikas air surut).

**Cadangan Blok Perancangan (BP) Draf Rancangan Tempatan
Majlis Daerah Sabak Bernam, Selangor 2035 (Penggantian)**

BLOK PERANCANGAN	KAWASAN
BP 1	Sekinchan
BP 2	Sungai Besar
BP 3	Sabak
BP 4	Parit Timur
BP 5	Bagan Terap
BP 6	Tebuk Mufrad
BP 7	Sungai Lang
BP 8	Sungai Panjang
BP 9	Persisiran Selat Melaka

Sumber: DRTMDSB 2035 (Penggantian)

- iv. Cadangan zon guna tanah Draf Rancangan Tempatan Majlis Daerah Sabak Bernam, Selangor 2035 (Penggantian) adalah seperti berikut:

**Cadangan Zon Guna Tanah Rancangan Tempatan Majlis Daerah Sabak
Bernam 2035 (Penggantian)**

BLOK PERANCANGAN	MUKIM	ZON GUNATANAH RTMDSB 2035 (Penggantian) (HEKTAR)				JUMLAH (HEKTAR)
		PERTANIAN	PEMBANGUNAN	PERINDUSTRIAN	LAIN-LAIN	
BP 1	Sekinchan	6,367.60	355.8	70.34	1429.37	8,223.11
BP 2	Sungai Besar	1,569.90	1236.66	332.98	2869.31	6,008.85
BP 3	Sabak	3,122.74	1710.15	33.56	918.21	5,784.66
BP 4	Parit Timur	8,347.58	-	-	958.11	9,305.69
BP 5	Bagan Terap	6,734.32	653.47	35.99	1335.78	8,759.56
BP 6	Tebuk Mufrad	7,949.11	272.37	166.38	2023.03	10,410.89
BP 7	Sungai Lang	5486.81	727.85	190.54	3738.74	10,143.94
BP 8	Sungai Panjang	5,114.31	25.65	63.31	38828.73	44,032.00
BP 9	Persisiran Selat Melaka	-	-	-	(kawasan laut 3 batu nautika)	
JUMLAH KESELURUHAN (HEKTAR)		44,692.37	4981.95	893.1	79361.28	102,668.70

Sumber: DRTMDSB 2035 (Penggantian)

[Rujuk Lampiran (b)1 dan Lampiran (b)2]

DRAF RANCANGAN TEMPATAN DAERAH SABAK BERNAM, SELANGOR 2035 (PENGgantian)

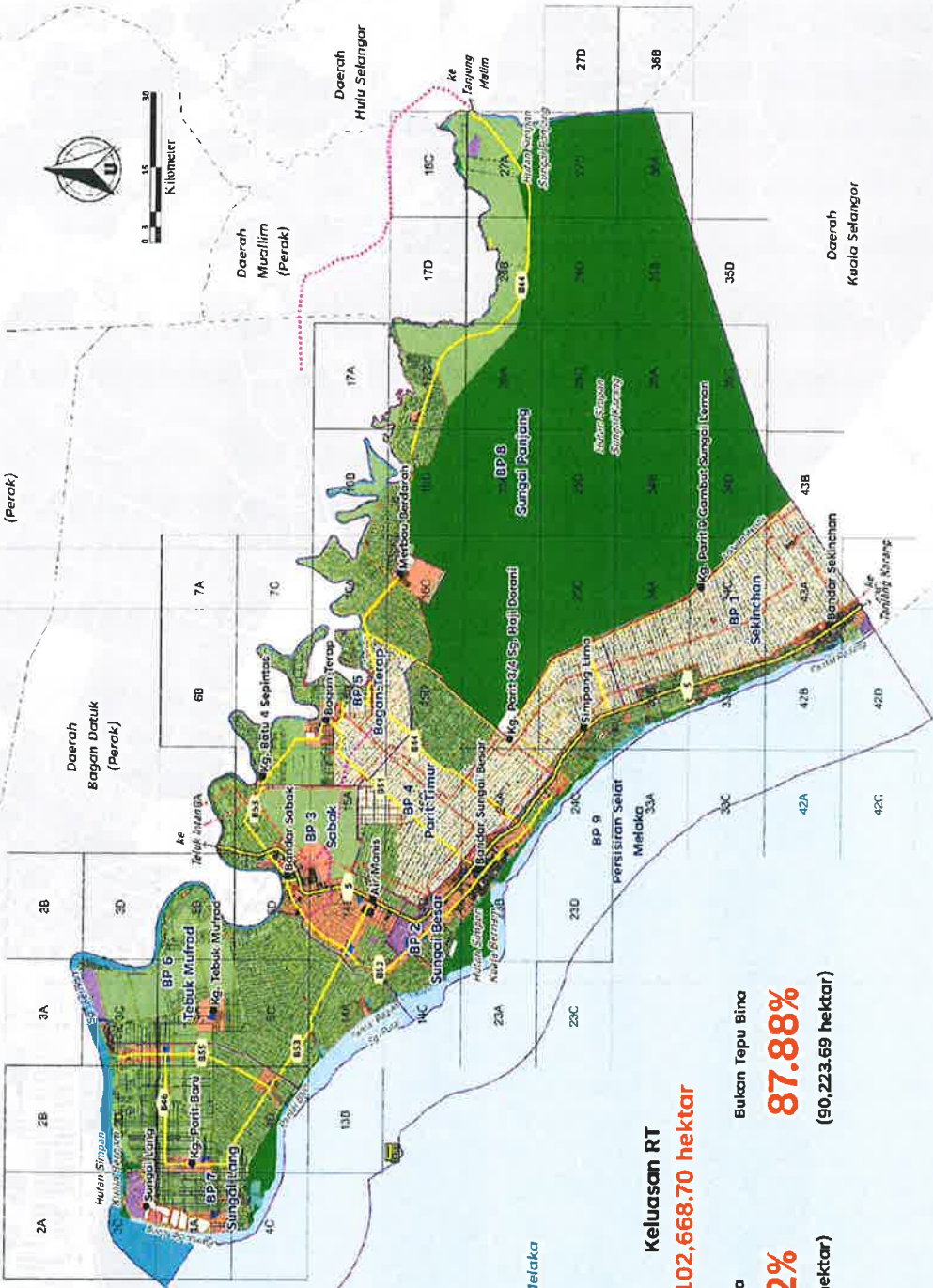


**Petunjuk:
Utama**

BP 1 : Sekinchan	BP 2 : Sungai Besar	BP 3 : Sabak	BP 4 : Parit Timur	BP 5 : Bagan Terap	BP 6 : Tebuk Mufrod	BP 7 : Sungai Lang	BP 8 : Sungai Panjang	BP 9 : Persisiran Selat Melaka
8,223.11 hek./ 6.33%	6,008.85 hek./ 4.62%	5,784.66 hek./ 4.45%	9,305.66 hek./ 7.16%	8,739.56 hek./ 6.74%	10,410.89 hek./ 8.01%	10,143.94 hek./ 7.81%	44,032.00 hek./ 33.89%	27,260.00 hek./ 20.98%

● Bandar/ Pekan*
 — Jalan Persekutuan 5
 — Jalan Negeri
 - - - Sempadan Negeri
 - - - Sempadan Daerah
 — Sempadan BP
 — Sempadan BPK
 — Kelong Paradise

DRAF RANCANGAN TEMPATAN DAERAH SABAK BERNAM, SELANGOR 2035 (PENGANGKATAN)



Rajah 2.1: Peta Cadangan Zon Guna Tanah Daerah Sabak Bernam, 2035

Jawapan Soalan (c)

(oleh Majlis Daerah Sabak Bernam dan Pejabat Tanah Dan Daerah Sabak Bernam)

- i. Pada tahun 2020-2024, sebanyak **16 hakmilik** tanah berstatus pertanian telah ditukar kepada status pembangunan yang melibatkan kawasan seluas **27.44 ekar**.
- ii. Penukaran status tanah oleh pemilik-pemilik tanah berkenaan adalah selaras dengan ketetapan zon guna tanah rancangan tempatan (telah diwartakan) yang turut diubah daripada guna tanah pertanian kepada pembangunan.
- iii. Walau bagaimanapun, pengubahan zon guna tanah rancangan tempatan tidak secara langsung mengubah status tanah dan ianya masih kekal berstatus pertanian, melainkan pemilik tanah membuat permohonan bagi menukar syarat tanah daripada pertanian kepada bangunan.
- iv. Berhubung dengan penggantian tanah pertanian yang ditukar kepada status pembangunan, Kanun Tanah Negara (KTN) tidak menetapkan sebarang syarat supaya ianya digantikan semula dan sehingga kini tiada sebarang penggantian tanah pertanian yang telah dilaksanakan.
- v. Berdasarkan RTMDSB 2025 sejumlah 34,002.25 hektar tanah pertanian telah dikenalpasti manakala di dalam RTMDSB 2035 (Penggantian), terdapat sedikit penurunan jumlah keluasan tanah pertanian di seluruh Daerah Sabak Bernam iaitu kepada 30,744.34

hektar.

Bilangan Hak Milik Yang Telah Menukar Syarat Daripada Pertanian Kepada Pembangunan Beserta Keluasan Tanah Bagi Daerah Sabak Bernam

Tahun	Kategori Pembangunan (Tukar Syarat)						Jumlah	
	Kediaman		Perniagaan		Perusahaan			
	Bil. Hakmilik	Keluasan (Ekar)	Bil. Hakmilik	Keluasan (Ekar)	Bil. Hakmilik	Keluasan (Ekar)	Bil. Hakmilik	Keluasan (Ekar)
2020	5	7.32	1	1.05	2	5.72	8	14.09
2021	-	-	2	2.14	-	-	2	2.14
2022	-	-	1	1.02	2	6.05	3	7.07
2023	1	1.83	-	-	-	-	1	1.83
2024	2	2.31	-	-	-	-	2	2.31
Jumlah	8	11.46	4	4.21	4	11.77	16	27.44

Sumber: Pejabat Tanah Dan Daerah Sabak Bernam, 2025

Disediakan oleh : 

(TPr ROZDIANA BINTI MOHD ROSMI)

Ketua Penolong Pengarah

Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri
Selangor

(PLANMalaysia Selangor)

No. Telefon : 03 – 5511 6666

Tarikh : 12.02.2025

Disemak oleh : 

(TPr KHAIRULZAMAN BIN IBRAHIM)

Timbalan Pengarah

Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri
Selangor

(PLANMalaysia Selangor)

No. Telefon : 03 – 5511 6666

Tarikh : 12.02.2025

Disahkan Oleh : 

(Y.B. DATO' NG SUEE LIM)

EXCO Kerajaan Tempatan & Pelancongan

Tarikh : 13/2/2025