

BAB III

GAMBARAN LOKASI DAN GAGASAN PERENCANAAN

3.1 Lokasi Perancangan

3.1.1 Latar Belakang Pemilihan Lokasi Perancangan

Kabupaten Cilacap merupakan wilayah pesisir di bagian selatan Provinsi Jawa Tengah yang memiliki posisi strategis karena berhadapan langsung dengan Samudra Hindia. Secara fungsional, wilayah ini menjadi simpul penting dalam sistem perikanan nasional, ditandai dengan keberadaan Pelabuhan Perikanan Samudera Cilacap yang merupakan satu-satunya pelabuhan perikanan samudera di pesisir selatan Pulau Jawa. Keberadaan fasilitas ini menjadikan Cilacap sebagai pusat aktivitas perikanan tangkap berskala besar yang berperan dalam mendukung distribusi hasil laut pada skala regional hingga nasional.

Potensi sumber daya perikanan yang tinggi di kawasan ini mendorong terbentuknya aktivitas ekonomi yang intensif, khususnya pada rantai distribusi dan perdagangan hasil tangkapan. Namun demikian, perkembangan aktivitas tersebut belum sepenuhnya diimbangi dengan kualitas ruang kawasan yang mampu mengakomodasi fungsi sosial, edukatif, dan rekreatif bagi masyarakat. Tempat Pelelangan Ikan (TPI) yang berada dalam kawasan pelabuhan saat ini masih beroperasi secara konvensional sebagai ruang transaksi ekonomi, dengan orientasi yang cenderung tertutup dan terbatas pada pelaku kegiatan perikanan.

Kondisi tersebut menunjukkan adanya kesenjangan antara potensi ekonomi kawasan dengan kualitas lingkungan binaan yang belum mampu memberikan nilai tambah secara sosial maupun spasial. Kawasan cenderung kurang terorganisir, minim integrasi fungsi, serta belum memiliki daya tarik sebagai ruang publik pesisir yang inklusif dan representatif.

Berdasarkan permasalahan tersebut, diperlukan pendekatan pengembangan kawasan yang tidak hanya berfokus pada optimalisasi fungsi ekonomi, tetapi juga mampu mengintegrasikan fungsi sosial dan rekreasi secara berkelanjutan. Oleh karena itu, Kabupaten Cilacap dipilih sebagai lokasi perancangan dengan pendekatan pengembangan Tempat Pelelangan Ikan berbasis *floating market*, sebagai upaya transformasi dari ruang fungsional menjadi ruang publik pesisir yang interaktif, adaptif terhadap konteks lingkungan perairan, serta berorientasi pada pengalaman ruang yang lebih terbuka dan inklusif. Pendekatan ini juga diharapkan mampu memperkuat identitas kawasan pesisir sebagai ruang produktif sekaligus rekreatif, sehingga tercipta sinergi antara aktivitas ekonomi, sosial, dan pariwisata dalam satu sistem ruang yang terpadu.

3.1.2 Kabupaten Cilacap

3.1.3 Kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Cilacap



Gambar 7 Pelabuhan Perikanan Samudra Cilacap

(Sumber: Kementerian Kelautan dan Perikanan, 2025)

Pelabuhan Perikanan Samudera Cilacap (PPSC) terletak di Desa Tegalkamulyan, Kecamatan Cilacap Selatan, Kabupaten Cilacap, Provinsi Jawa Tengah, berada di kawasan Teluk Penyu pada koordinat 09°01'18,4" BT dan 07°43'31,2" LS. PPSC adalah pelabuhan perikanan samudera tunggal yang terletak di pesisir selatan Jawa, yang berbatasan langsung dengan Samudra Hindia (WPP 573) yang terkenal akan kekayaan sumber daya ikan yang melimpah, terutama

jenis tuna dan cakalang. Luas areal PPSC mencapai 30,7 hektare, mencakup berbagai fasilitas utama dan fungsional seperti kolam pelabuhan, dermaga, pemecah gelombang (*break water*), pelindung pantai, Tempat Pelelangan Ikan (TPI), pabrik es, instalasi air bersih, dan berbagai fasilitas pendukung lainnya.

3.1.4 Lokasi Tapak Perancangan

Tapak perancangan berada di dalam kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Cilacap yang berlokasi di Jalan Lingkar Teluk Penyu, Kelurahan Tegalkamulyan, Kecamatan Cilacap Selatan. Secara umum, batas kawasan tapak dapat dijelaskan sebagai berikut:

Utara: Kawasan permukiman dan fasilitas pendukung pelabuhan

Selatan: Perairan Samudra Hindia

Timur: Area pelabuhan dan aktivitas perikanan eksisting

Barat: Kawasan pesisir dan akses menuju Teluk Penyu

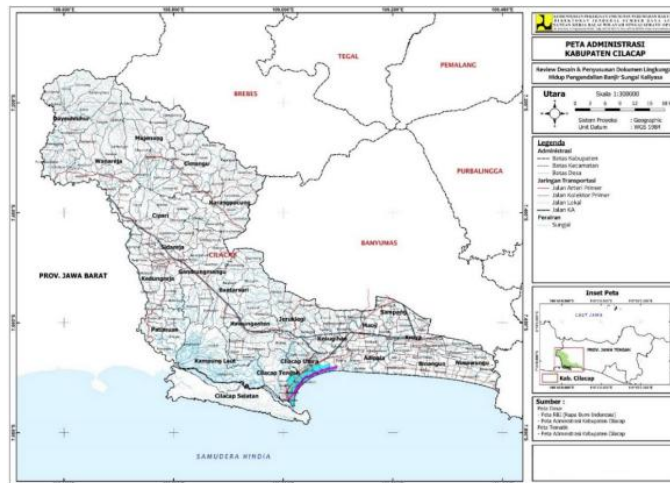
Lokasi ini berada pada kawasan strategis pesisir yang memiliki keterkaitan langsung antara aktivitas darat dan laut, sehingga sangat potensial untuk pengembangan kawasan terpadu berbasis perikanan dan wisata.

3.2 Tinjauan Kabupaten Cilacap

3.2.1 Data Fisik Kabupaten Cilacap

a. Kondisi Geografi

Kabupaten Cilacap merupakan salah satu kabupaten di Provinsi Jawa Tengah yang memiliki posisi strategis karena terletak di bagian barat daya Pulau Jawa serta berbatasan langsung dengan Provinsi Jawa Barat. Secara geografis, wilayah ini berada pada koordinat $108^{\circ}4'30''$ – $109^{\circ}0'30''$ Bujur Timur dan $7^{\circ}30'$ – $7^{\circ}45'20''$ Lintang Selatan.



Gambar 8 Peta Administrasi Kabupaten Cilacap
(Sumber: Bappeda Kab.Cilacap, 2020)

Secara administratif, Kabupaten Cilacap memiliki batas wilayah sebagai berikut:

Utara: Kab. Banyumas dan Kab. Brebes

Timur: Kab. Banyumas dan Kab. Kebumen

Selatan: Samudra Hindia

Barat: Kab. Ciamis, Kab. Pangandaran, dan Kota Banjar

Kabupaten Cilacap memiliki luas wilayah sekitar 225.360,84 hektar ($\pm 2.253,61 \text{ km}^2$) yang terbagi menjadi 24 kecamatan, 269 desa, dan 15 kelurahan. Kecamatan Dayeuhluhur merupakan wilayah dengan ketinggian tertinggi, yaitu sekitar 198 meter di atas permukaan laut, sedangkan Kecamatan Cilacap Tengah merupakan wilayah dengan ketinggian terendah, yaitu sekitar 6 meter di atas permukaan laut.

Secara spasial, bentang wilayah Kabupaten Cilacap memanjang dari barat ke timur dengan jarak $\pm 152 \text{ km}$ (dari Kecamatan Dayeuhluhur hingga Kecamatan Nusawungu) serta memiliki lebar utara-selatan sekitar 35 km (dari Kecamatan Cilacap Selatan hingga Kecamatan Sampang). Karakter geografis ini menunjukkan adanya variasi kondisi topografi dari wilayah perbukitan hingga kawasan pesisir yang berpotensi mendukung

berbagai aktivitas, termasuk perikanan dan pengembangan kawasan tepi air.

b. Kondisi Iklim

Kabupaten Cilacap memiliki iklim tropis dengan dua musim utama, yaitu musim hujan dan musim kemarau. Berdasarkan data tahun 2024, curah hujan tertinggi terjadi pada bulan November sebesar 595,00 mm, sedangkan jumlah hari hujan terbanyak terjadi pada bulan Agustus, Oktober, dan Desember, masing-masing mencapai 31 hari. Secara umum, curah hujan tahunan berkisar antara 1.500 – 2.500 mm.

Suhu udara di wilayah ini relatif stabil sepanjang tahun. Suhu minimum tercatat pada bulan Agustus sekitar 20,40°C, sedangkan suhu maksimum terjadi pada bulan Desember mencapai 34,80°C. Rata-rata suhu tahunan berada pada kisaran 25,58 – 28,56°C, dengan tingkat kelembaban udara berkisar antara 70% hingga 100%. Kelembaban tertinggi, yaitu sekitar 84%, umumnya terjadi pada musim hujan.

Kondisi iklim tersebut berpengaruh langsung terhadap aktivitas perikanan, khususnya dalam menentukan pola melaut, musim tangkap, serta produktivitas hasil perikanan. Selain itu, karakter iklim tropis lembap juga menjadi pertimbangan penting dalam perancangan kawasan, terutama terkait aspek kenyamanan termal, penghawaan alami, serta perlindungan terhadap curah hujan tinggi.

3.2.2 Data Non-Fisik Kabupaten Cilacap

a. Data Pengunjung Objek Wisata

Kabupaten Cilacap menunjukkan peningkatan jumlah kunjungan wisata dalam beberapa tahun terakhir. Hal ini mengindikasikan adanya perkembangan sektor pariwisata yang cukup signifikan serta memperlihatkan potensi kawasan pesisir untuk

dikembangkan sebagai ruang wisata berbasis ekonomi lokal yang terintegrasi.

Tabel 3 Data Pengunjung Obyek Wisata Kabupaten Cilacap

Tahun	Jumlah
2019	58.993
2020	184.113
2021	250.217
2022	316.715
2023	605.116
Jumlah	1.415.154

(Sumber: Dinas Pariwisata Kabupaten Cilacap, 2024)

Berdasarkan data tersebut, terlihat adanya tren peningkatan jumlah wisatawan secara signifikan, kondisi ini menunjukkan adanya peluang pengembangan kawasan wisata yang dapat diintegrasikan dengan aktivitas ekonomi pesisir untuk meningkatkan daya tarik dan nilai kawasan.

b. Produksi Perikanan Tangkap

Kabupaten Cilacap memiliki potensi perikanan tangkap yang tinggi dengan aktivitas yang terpusat di kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Cilacap sebagai simpul utama distribusi hasil laut.

Tabel 4 Produksi Ikan dan Udang di Kabupaten Cilacap

Bulan	Ikan/Udang (kg)	Nilai (Rp)
Januari	3.159.614	52.613.525.000
Februari	2.098.375	37.456.810.000
Maret	1.998.137	36.469.275.000
April	2.173.253	37.442.789.000
Mei	2.396.563	43.106.840.000
Juni	6.209.098	108.083.211.000
Juli	3.195.304	61.659.394.000
Agustus	4.495.091	91.366.307.000
September	4.153.987	82.905.810.000

Oktober	4.548.523	107.100.364.000
November	3.241.396	76.204.535.000
Desember	2.300.793	53.994.138.000
Jumlah	39.970.134	788.402.998.000

(Sumber: Dinas Perikanan Kabupaten Cilacap, 2024)

Data tersebut menunjukkan bahwa sektor perikanan memiliki nilai ekonomi yang tinggi dan berperan penting dalam struktur ekonomi daerah. Namun, potensi tersebut belum sepenuhnya didukung oleh kualitas ruang distribusi yang representatif, sehingga diperlukan pengembangan kawasan TPI yang tidak hanya berfungsi sebagai ruang transaksi, tetapi juga memiliki nilai tambah sosial dan rekreatif.

c. Kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)



Gambar 9 Peta RTRW Kabupaten Cilacap
(Sumber: Pemerintah Kabupaten Cilacap, 2021)

1. Kebijakan dan Strategi Penataan Ruang Wilayah

Arah kebijakan penataan ruang Kabupaten Cilacap difokuskan pada penguatan pusat pelayanan wilayah, pengembangan sektor perikanan dan kelautan, peningkatan infrastruktur, serta pengembangan kawasan pariwisata berbasis lingkungan.

Tabel 5 Kebijakan dan Strategi Penataan Ruang Wilayah

Kebijakan	Strategi
-----------	----------

Pengembangan dan pemantapan pusat pelayanan	Memperkuat fungsi PKN, PKL, PPK, dan PPL
Pengembangan kawasan agropolitan	Pengembangan lumbung desa modern dan pengendalian alih fungsi lahan
Pengembangan sentra kelautan dan perikanan	Pengembangan kawasan perikanan budidaya dan prasarana pendukung
Pengembangan industri berwawasan lingkungan	Penyediaan RTH minimal 30%
Peningkatan prasarana wilayah	Pengembangan transportasi, energi, dan mitigasi bencana
Pengembangan kawasan permukiman	Penataan permukiman perkotaan dan perdesaan
Pengembangan kawasan pariwisata	Pengembangan destinasi wisata baru
Pengendalian kawasan pertambangan	Rehabilitasi kawasan bekas tambang
Perlindungan kawasan lindung	Perlindungan resapan air dan RTH
Pengembangan kawasan strategis	Dukungan kawasan strategis nasional
Pertahanan dan keamanan	Penguatan fungsi kawasan pertahanan

(Sumber: Peraturan Daerah Kabupaten Cilacap Nomor 1 Tahun 2021)

Kebijakan ini menunjukkan bahwa pembangunan wilayah Kabupaten Cilacap diarahkan pada keseimbangan antara pengembangan ekonomi, keberlanjutan lingkungan, dan penguatan sektor unggulan daerah.

2. Rencana Pola Ruang Wilayah Kabupaten Cilacap

Rencana pola ruang membagi wilayah ke dalam kawasan lindung dan kawasan budidaya sebagai dasar pengendalian pemanfaatan ruang.

Tabel 6 Luas Kawasan Peruntukan Lindung dan Budi Daya

Jenis Kawasan	Luas (Ha)	Keterangan
Sempadan Pantai	±950 Ha	9 kecamatan pesisir
Sempadan Sungai	±620 Ha	Berdasarkan kedalaman sungai
Suaka Alam	±855,63 Ha	Kawasan Nusakambangan
Mangrove	±1.746 Ha	Pesisir dan Segara Anakan
Hutan Produksi	±48.779 Ha	Tersebar di 11 kecamatan
Perkebunan Rakyat	±28.977 Ha	Seluruh kecamatan
Tanaman Pangan	±60.705 Ha	Seluruh kecamatan

KP2B	±58.913 Ha	Lahan pangan berkelanjutan
Perikanan Tangkap (PPSC)	±27 Ha	Cilacap Selatan
Industri	±5.286 Ha	Kawasan industri utama
Permukiman	±52.900 Ha	Perkotaan dan perdesaan

(Sumber: Peraturan Daerah Kabupaten Cilacap Nomor 1 Tahun 2021)

Berdasarkan pola ruang tersebut, kawasan Pelabuhan Perikanan Samudera Cilacap ditetapkan sebagai kawasan budidaya perikanan tangkap yang memiliki fungsi strategis dalam mendukung ekonomi kelautan daerah.

3. Kawasan Strategis Kabupaten Cilacap

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Cilacap Nomor 1 Tahun 2021, kawasan strategis kabupaten meliputi:

- Kawasan Strategis Agropolitan
Meliputi Kecamatan Majenang, Wanareja, Karangpucung, Cimanggu, Dayeuhluhur, Gandrungmangu, Bantarsari, dan Cipari sebagai sentra produksi pertanian dan agroindustri terpadu.
- Kawasan Strategis Sentra Kegiatan Kelautan dan Perikanan Budi Daya
Meliputi wilayah pesisir dengan Pelabuhan Perikanan Samudera Cilacap (PPSC) sebagai pusat kegiatan perikanan tangkap serta kawasan tambak dan budi daya perikanan di Kecamatan Cilacap Selatan, Cilacap Tengah, Kesugihan, Adipala, Binangun, dan Nusawungu.

4. Implikasi RTRW terhadap Perancangan

Berdasarkan RTRW Kabupaten Cilacap Tahun 2021–2031, implikasi terhadap perancangan TPI berbasis *floating market* meliputi:

- Kesesuaian lokasi pada kawasan budidaya perikanan tangkap

- Penguatan fungsi ekonomi pesisir melalui pengembangan aktivitas distribusi
- Integrasi fungsi ekonomi dan rekreasi berbasis perairan
- Kesesuaian dengan karakter lingkungan pesisir
- Peningkatan kualitas kawasan yang lebih tertata, higienis, dan inklusif

3.3 Evaluasi Purna Huni (EPH) Pelabuhan Perikanan Samudera Cilacap

Tabel 7 Evaluasi Purna Huni PPSC

Aspek	Analisa	Rekomendasi
Jalan Komplek 	Luas jalan di PPS Cilacap seluruhnya $\pm 16.565 \text{ m}^2$ yang meliputi jalan utama selebar 7 m dan jalan kawasan industri selebar 10 m. Akses utama kawasan berada di sisi utara.	Mempertahankan sistem jalan eksisting serta menyesuaikan penataan massa bangunan agar mendukung kelancaran distribusi hasil perikanan dan akses pengunjung menuju kawasan pasar ikan, restoran, serta waterfront.
Tempat Pelelangan Ikan 2 	Bangunan TPI seluas $\pm 420 \text{ m}^2$ saat ini dimanfaatkan sebagai tempat penjualan ikan oleh pedagang lokal dan tidak digunakan sebagai tempat pelelangan. Aktivitas penanganan hasil tangkapan dilakukan di dermaga TPI.	Mempertahankan fungsi TPI sebagai area penanganan awal hasil tangkapan nelayan kecil, meliputi bongkar, pembersihan, sortasi, penimbangan, dan penyimpanan sementara, kemudian mengintegrasikannya dengan pasar ikan sebagai fasilitas perdagangan hasil perikanan.
Dermaga TPI 	Dermaga TPI seluas $\pm 1.264 \text{ m}^2$ digunakan sebagai lokasi pendaratan ikan, penimbangan, dan distribusi hasil tangkapan.	Mempertahankan fungsi dermaga sebagai pusat pendaratan dan distribusi hasil perikanan serta meningkatkan kualitas fasilitas pendukung agar proses operasional berjalan lebih efektif.

Sungai Kaliyasa 	Sungai Kaliyasa merupakan kanal yang mendukung aktivitas transportasi perikanan dan parkir kapal nelayan. Potensi visual kawasan perairan belum dimanfaatkan sebagai ruang publik.	Menata area tepian sungai melalui pengembangan waterfront dan floating deck sebagai ruang publik berbasis perairan tanpa mengganggu jalur transportasi dan aktivitas operasional nelayan.
Cold Storage 	Fasilitas <i>cold storage</i> seluas ±565 m² telah berfungsi dengan baik sebagai tempat penyimpanan hasil tangkapan.	Mempertahankan fungsi <i>cold storage</i> serta menjaga kualitas penyimpanan melalui perawatan fasilitas secara berkala.
MCK 	Fasilitas MCK tersedia, namun belum memenuhi kebutuhan pengguna dan belum memiliki pemisahan berdasarkan gender.	Menyediakan fasilitas MCK yang terintegrasi dengan kawasan pengembangan serta memenuhi kebutuhan pengguna melalui pemisahan toilet pria dan wanita.
Parkir 	Area parkir telah tersedia, namun kapasitas dan pengaturannya belum optimal sehingga masih ditemukan parkir tidak teratur.	Menata kembali area parkir agar mampu melayani kendaraan operasional maupun pengunjung kawasan pasar ikan, restoran, dan ruang publik secara tertib.
Waterfront Kawasan	Kawasan tepi perairan di sekitar TPI belum dimanfaatkan sebagai ruang publik dan hanya berfungsi sebagai batas antara daratan dan perairan. Potensi visual menghadap Sungai Kaliyasa belum	Mengembangkan kawasan <i>waterfront</i> yang dilengkapi jalur pedestrian, area duduk, ruang interaksi, dan <i>floating deck</i> sehingga kawasan tidak hanya berfungsi sebagai pusat distribusi hasil perikanan, tetapi juga sebagai ruang publik yang

	mendukung aktivitas masyarakat.	memperkuat identitas kawasan pesisir.
--	---------------------------------	---------------------------------------

(Sumber: Analisa Pribadi, 2026)

Berdasarkan hasil Evaluasi Purna Huni (EPH), kawasan Tempat Pelelangan Ikan di Pelabuhan Perikanan Samudera Cilacap masih memiliki potensi pengembangan, terutama pada aspek keterpaduan fungsi kawasan, kualitas ruang publik, dan hubungan antara aktivitas distribusi hasil perikanan dengan aktivitas perdagangan. Oleh karena itu, perancangan diarahkan pada pengembangan kawasan yang mengintegrasikan TPI eksisting, pasar ikan, restoran, *waterfront*, dan *floating deck* sehingga mampu meningkatkan nilai ekonomi kawasan tanpa mengganggu sistem operasional distribusi hasil perikanan.

3.4 Gagasan Perencanaan

3.4.1 Batas Desain

Sebelum dilakukan pembahasan mengenai gagasan perancangan, diperlukan batasan desain agar proses perencanaan tetap sesuai dengan tujuan pengembangan kawasan Tempat Pelelangan Ikan (TPI) di Pelabuhan Perikanan Samudera Cilacap.

- Pemilihan lokasi perancangan diarahkan pada kawasan Tempat Pelelangan Ikan (TPI) di Pelabuhan Perikanan Samudera Cilacap (PPSC), Kecamatan Cilacap Selatan, sebagai kawasan strategis yang melayani aktivitas pendaratan, penanganan awal, dan distribusi hasil perikanan nelayan kecil.
- Perancangan dilakukan pada kawasan TPI eksisting dengan tetap mempertahankan fungsi utamanya sebagai pusat penanganan dan distribusi hasil perikanan, sehingga pengembangan tidak mengubah sistem operasional yang telah berjalan.
- Tapak perancangan berada pada lahan seluas $\pm 12.000 \text{ m}^2$ yang memiliki keterhubungan langsung dengan dermaga, area bongkar ikan, serta jaringan sirkulasi kawasan pelabuhan, sehingga

perancangan harus mendukung kelancaran aktivitas distribusi hasil perikanan.

- Pengguna kawasan meliputi nelayan, pedagang ikan, pelaku usaha kuliner, pengelola kawasan, dan masyarakat umum, sehingga ruang dirancang untuk mengakomodasi aktivitas operasional, perdagangan, kuliner, serta ruang publik secara terpadu.

Batasan tersebut menunjukkan bahwa perancangan difokuskan pada pengembangan kawasan TPI melalui peningkatan kualitas ruang dan integrasi fungsi kawasan tanpa menghilangkan fungsi utama sebagai pusat distribusi hasil perikanan.

3.4.2 Gambaran Desain

Perancangan ini bertujuan mengembangkan kawasan Tempat Pelelangan Ikan (TPI) di Pelabuhan Perikanan Samudera Cilacap menjadi kawasan yang tidak hanya berfungsi sebagai pusat penanganan dan distribusi hasil perikanan, tetapi juga sebagai kawasan perdagangan dan ruang publik berbasis perairan yang mampu meningkatkan aktivitas ekonomi serta daya tarik kawasan pesisir.

Konsep *floating market* diterapkan sebagai pendekatan pengembangan kawasan, bukan sebagai pasar terapung. Penerapannya diwujudkan melalui integrasi fungsi pasar ikan, restoran, *waterfront*, dan *floating deck* yang saling terhubung dengan TPI eksisting. Pendekatan tersebut bertujuan menghadirkan ruang publik yang mendukung aktivitas perdagangan hasil perikanan tanpa mengganggu sistem operasional kawasan. Perancangan kawasan mengacu pada tiga prinsip utama, yaitu:

- Integrasi Fungsi Kawasan (Integrated Mixed-Use)
- Konektivitas dan Aksesibilitas Kawasan (Connectivity and Accessibility)
- Karakter Ruang Berbasis Perairan (Waterfront Character)

3.4.3 Konsep Dasar Kawasan

Konsep dasar perancangan kawasan Tempat Pelelangan Ikan di Pelabuhan Perikanan Samudera Cilacap disusun berdasarkan integrasi fungsi operasional, perdagangan, dan ruang publik dalam satu sistem kawasan yang saling mendukung.

- Fungsi inti (Core) merupakan area utama yang mewadahi aktivitas penanganan awal hasil perikanan pada TPI eksisting, meliputi proses bongkar ikan, pembersihan, sortasi, penimbangan, serta distribusi hasil perikanan. Zona ini bersifat operasional dengan tingkat pengendalian akses yang tinggi untuk menjaga kelancaran aktivitas distribusi.
- Fungsi pendukung (Support) berupa pasar ikan dan restoran yang berperan sebagai fasilitas perdagangan dan kuliner hasil perikanan. Zona ini menjadi penghubung antara aktivitas operasional TPI dengan aktivitas masyarakat serta mendukung peningkatan nilai ekonomi kawasan.
- Fungsi publik (Public Waterfront) diwujudkan melalui pengembangan *waterfront* dan *floating deck* sebagai ruang interaksi masyarakat yang memanfaatkan potensi kawasan pesisir. Zona ini dirancang untuk memberikan pengalaman ruang yang nyaman, meningkatkan kualitas visual kawasan, serta memperkuat identitas kawasan TPI sebagai destinasi publik berbasis perairan.

Ketiga fungsi tersebut dihubungkan melalui sistem sirkulasi yang memisahkan jalur operasional distribusi hasil perikanan dengan jalur pengunjung. Dengan demikian, aktivitas perdagangan, kuliner, dan ruang publik dapat berkembang secara terpadu tanpa mengganggu fungsi utama Tempat Pelelangan Ikan sebagai pusat penanganan dan distribusi hasil perikanan.